

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.

En el caso de que no contasen con proyecto reparcelatorio aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General para la clase y categoría de suelo equivalente de la que provengan conforme al Plan General anterior; de tal modo que los ámbitos que fueran suelo urbano no consolidado en el anterior Plan, el régimen será el establecido en el presente Título de estas Normas para los ámbitos del suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución. Si provienen de sectores de suelo urbanizable programado del anterior Plan General, y siempre que no cuenten con proceso reparcelatorio aprobado, se aplicará el régimen de derechos y deberes propios del suelo urbanizable ordenado transitorio conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 12.1.12 de estas Normas excepto en lo concerniente a la letra c) que no será exigible.

4. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
5. El plazo de edificación de las parcelas incluidas en estos ámbitos será de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.
6. Asimismo tienen la consideración de áreas de regularización transitorias, los siguientes ámbitos de EMAS del PGOU de 1992 en el que se ha procedido al inicio de las obras de urbanización, sin que hayan culminado y estando pendiente su recepción:

ARGT-01. Arenas Cárdenas.
 ARGT-02. La Caridad.
 ARGT-03. La Valenciana.
 ARGT-04. Los Romanos.
 ARGT-05. El Palomar.

El presente Plan General asume las actuaciones reparcelatorias aprobadas, sin perjuicio de la recoger ajustes puntuales en la ordenación pormenorizada derivado de la adecuación al territorio de la ejecución de las obras de urbanización. La finalización de las obras de urbanización, y en su caso, de otros deberes pendientes, deberá realizarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan.

Artículo. 10.3.4. Actuaciones Aisladas en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. Son Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.
2. Las Actuaciones Aisladas en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado en las fichas del Anexo de estas Normas como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas y en los planos de ordenación completa, y son:

AA-01. Espacio Libre C/ La Mora.
 AA-02. Parque del Litoral -04.
 AA-03. Parque del Litoral 01.
 AA-04. Equipamiento Avda. La Libertad.
 AA-05. Parque del Cementerio.
 AA-06. Ronda del Ferrocarril RV-B-3.5.
 AA-07. Reconfiguración entorno Monasterio.
 AA-08. Conexión Ronda Ferrocarril y entorno Monasterio de La Victoria -1
 AA-09. Conexión Ronda Ferrocarril y entorno Monasterio de La Victoria -2
 AA-10.1. Área Dotacional. Las Marías
 AA-10.2. Área Dotacional . Las Marías
 AA-11. Área Dotacional 2. Rompeserones
 AA-12. Conexión C/Javier Merrello-Azucena (sólo reurbanización)
 AA-13. Espacio Libre. La Herradura
 AA-14.1. Área Dotacional. Cantarranas
 AA-14.2. Área Dotacional . Cantarranas

- AA-16. Espacio Libre C/ Granja San Javier.
- AA-17. Compleción Rotonda Avda. Valencia.
- AA-18. Conexión A-491 ronda periurbana tramo 1.
- AA-19. Conexión A-491 ronda periurbana tramo 2.
- AA-20. Ampliación Nudo Camino del Juncal.
- AA-21. Área Dotacional Vega de Los Pérez.
- AA-22. Espacio Libre en La Oronpéndola.
- AA-23. Viario C/Sarmiento.
- AA-24. Viario C/ Océano Indico (sólo reurbanización).
- AA-25. Sistema General SG-EQ-28. Estación de Autobuses.

4. La obtención de terrenos para las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:
 - a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes conforme al el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora o reforma siempre que no supongan aumento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

anexo complementario del documento subsanación

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-14 LA MANUELA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA	X
	COMPLECIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	-	viv

(1) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.	92.321	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.310	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	17.310	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.705	m ²
4. DENSIDAD	11,5	viv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	3.605	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(2):	106	viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	78	viv.			

(2) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Potestativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
35m ² /100m ² techo	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-40
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 5VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	20.772,2	18.695	2.077,2	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se ha de incidir en la mejora de la permeabilidad de la red viaria- resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano- y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estos asentamientos. Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos. La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido diferir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario abordar la ordenación de este espacio con un nivel de información suficiente y correctamente actualizado que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles afecciones que pudieran producirse. La pormenorización de la ordenación a través de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior posibilita la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente Ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior(3). Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
--	-----------------------------------

2.ORDENANZA DE APLICACIÓN

A establecer por el Plan Especial

3.OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza-de caracterización tipomorfológica similar- del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria la Cañada del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 a 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	2 CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

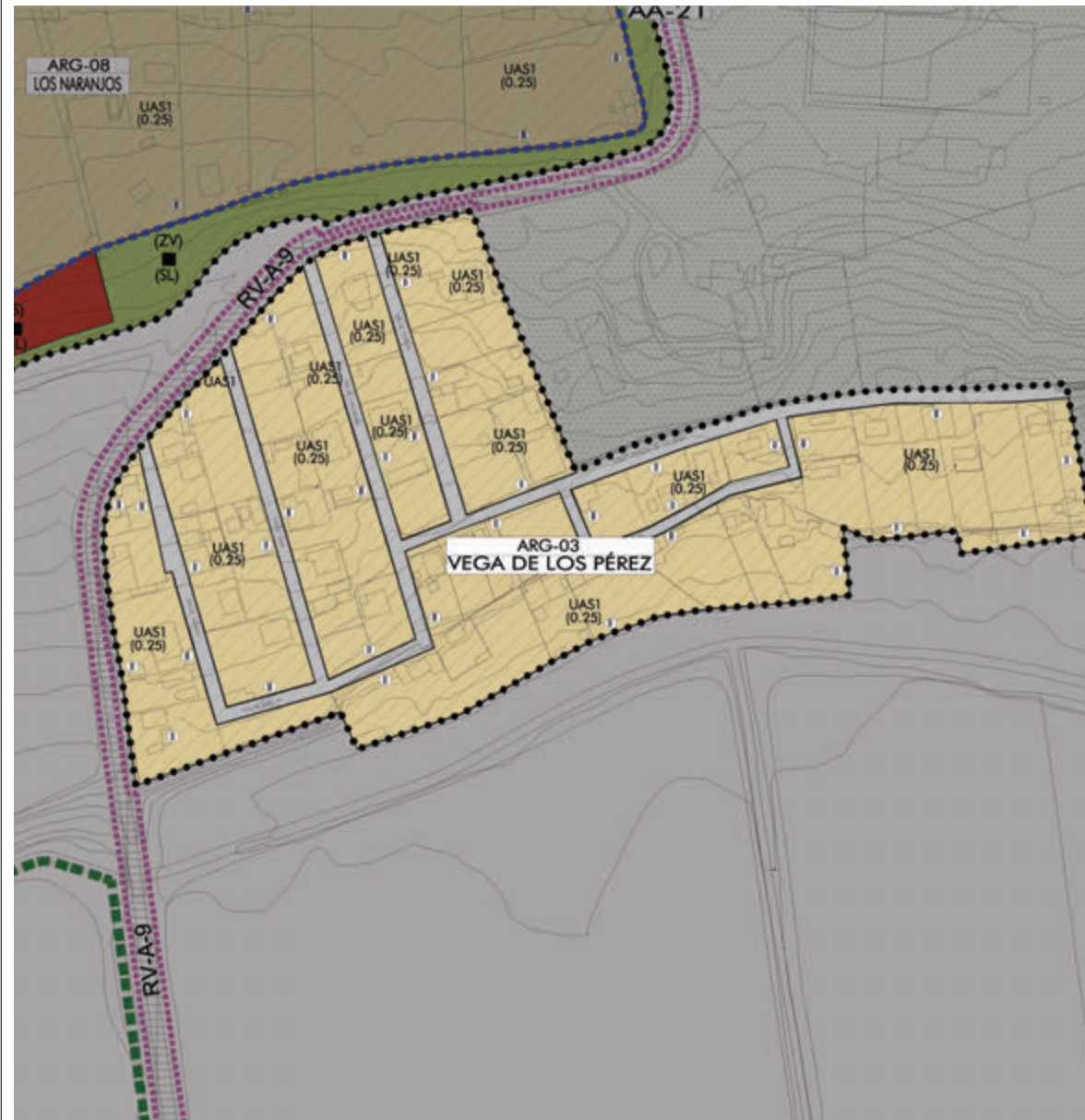
1.CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

(3) El Plan Especial respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente y Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo

anexo complementario del documento subsanación

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-03 VEGA DE LOS PÉREZ
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA	X
	COMPLECIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(0)	-	viv

(0) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	51.106	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11.028	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	11.028	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,21	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	9.567	m ²
4. DENSIDAD	11	viv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.461	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(*):	54	viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	47	viv.			

(*): Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Potestativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES		VIARIO	6.992	m ²
-----------------------	--	--------	-------	----------------

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-27
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2
SERVI. TERCIARIOS. COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2481	13.233,60	11.411,78	1.267,98	553,84

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales- llamadas a dar cobertura las carencias existentes- en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la colmatación residencial del escaso suelo vacante existente.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	44.114	m ²
--	--------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	44.114	11.028	54	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

3.OBSERVACIONES

El instrumento de planeamiento de desarrollo deberá establecer las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de estos ámbitos.

(*): Suspendida por la justificación del nivel de reserva de dotaciones locales y la reserva de aparcamientos públicos

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN(1)
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	1 CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

(1) El Proyecto de Urbanización que se formule para el desarrollo del ámbito deberá establecer las medidas de defensa frente a la inundación que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de esta área.

anexo complementario del documento subsanación

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS I-ST 24 CARRETERA DEL PORTAL
-------------------------------	----------------------------------

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Este sector se encuentra incluido en la delimitación del Área de Oportunidad Metropolitana ZERPLA-1 El Madrugador, establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. El objetivo principal de esta área es fomentar la configuración de un nodo productivo a nivel metropolitano complementado por la presencia relevante de Equipamientos Supramunicipales y Sistemas Generales de Espacios libres.

No obstante, desde la presente Revisión se entiende que el indudable carácter metropolitano del área proporciona argumentos suficientes para promover su polivalencia y plurifuncionalidad dando, de este modo, cumplida respuesta a las diferentes solicitudes que emite el entorno territorial. El hecho de que el POTBC entienda que la orientación funcional del área deba enfatizar el desarrollo de actividades económicas y dotaciones metropolitanas no debe impedir que la ordenación incorpore otros usos y funciones que, sin desvirtuar las directrices de la planificación territorial, refuercen la construcción de un modelo de ciudad racional y coherente incrementando, si cabe, la vocación metropolitana de los terrenos.

La deseable complejidad funcional del Área de Oportunidad ha provocado el establecimiento de una caracterización diversa de los sectores de suelo urbanizable incorporados en el área de oportunidad, diferenciando la vocación urbanística que deben asumir para, además de contribuir a desarrollar eficazmente las directrices y criterios de ordenación del POTBC, construir el modelo de ciudad previsto en el presente Plan General.

El presente sector se considera idóneo para el desarrollo de una actuación urbanística destinada a la materialización de una importante oferta de Actividades Económicas aprovechando la elevada renta de emplazamiento del ámbito que le otorga su óptima accesibilidad desde arterias primarias de la estructura urbana de El Puerto de Santa María.

La ordenación pormenorizada prestará atención a articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales arterias viarias del entorno, promoverá el incremento de la capacidad ambiental de la carretera del Portal mediante un parque lineal paralelo a su trazado (SGEL-21 Ampliación El Madrugador), y garantizará la convivencia de las funciones productivas con el sector residencial colindante.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	

II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	272.706 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	122.718 m ²
2. USO GLOBAL	Industrial-ST	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	- m ²
3. DENSIDAD	- viv/hos	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	- m ²
4. NUMERO MÁXIMO DE VIV.	- viv	8.3. MIN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,45 m ² / m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	- m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	122.718 m ²
7. NUMERO MÍNIMO DE VIV. VP	- viv	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO		A.R.3 ÁMBITO ESTRATÉGICO DEL MADRUGADOR Y CTRA DE SANLÚCAR		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,2953 UA/ m ²		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1
			VIV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,15
			VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,25
			VIV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPLA II/SERV. TERCIARIOS	1,1
			VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCIARIOS	1
			VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
		ACT. ECONOMICAS	SERVICIOS TERCIARIOS	0,9
			APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1
			ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,75
			INDUSTRIAL	0,8
			LOGÍSTICO	0,8
			SERVICIOS AVANZADOS	0,8
CALIDAD AMBIENTAL		1,1		
URBANIZACIÓN		1,05		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO				
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)	
113.391,43	72.474,81	8.052,76	32.863,86	

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG EL-PU-21 AMPLIACIÓN EL MADRUGADOR	36.967 m ²
SG RV-B-13.1	9.714 m ²
TOTAL	46.681 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. D (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
s/art.17.1.2º)b) LOUA y RP	s/art.17.1.2º)b) LOUA y RP		S/ORD. P. P.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector que garantiza la continuidad de arterias y ejes viarios del entorno, y el Sistema General de Espacios Libres (SGEL-21) adyacente a la carretera del Portal.

El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado y la morfología del sistema general de espacios libres, siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en la reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrienio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Los establecidos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12

IV. OBSERVACIONES

Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinarán a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.