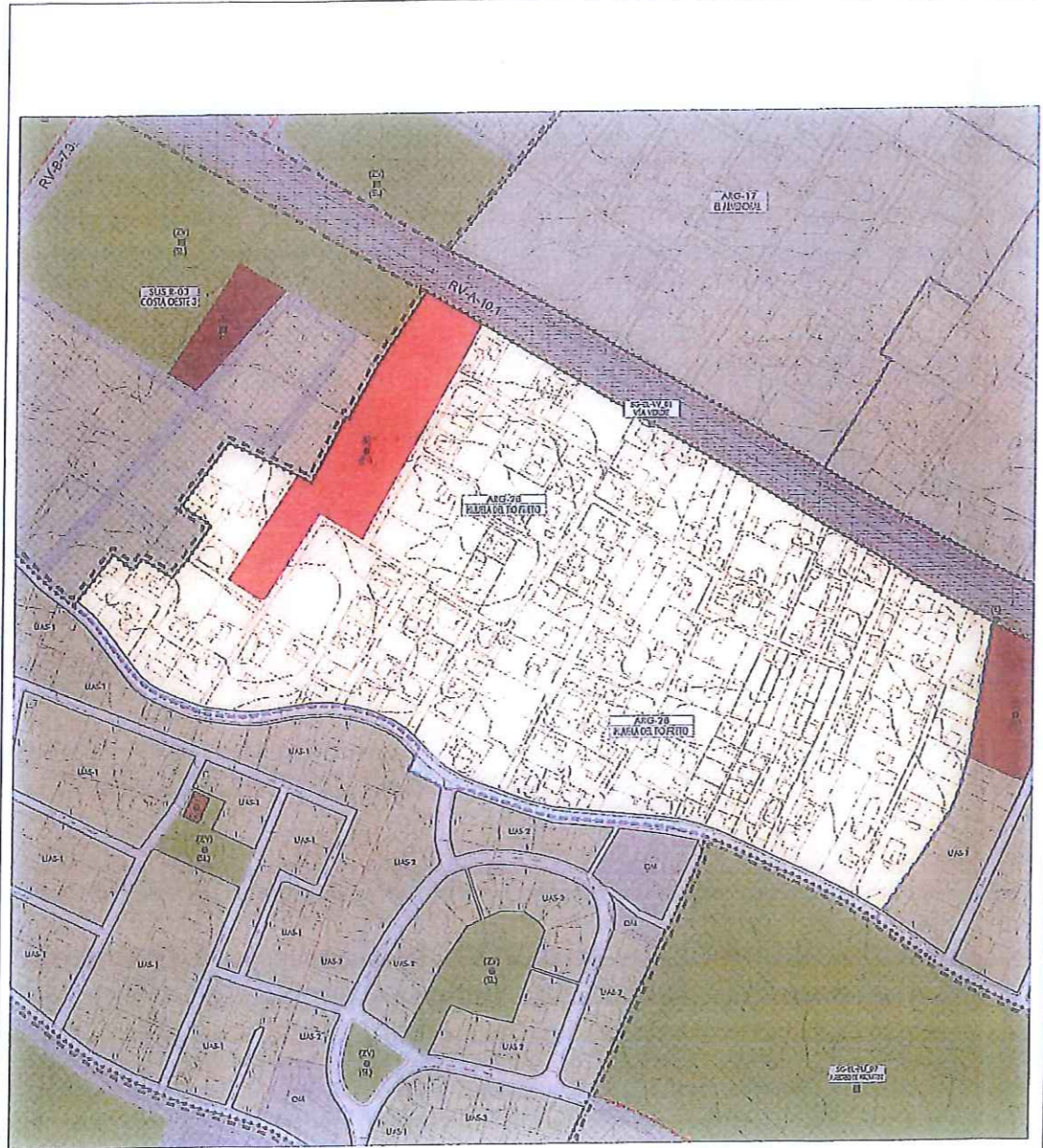


AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-28 HIJUELA DEL TÍO PRIETO
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.I.	176.135	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	39.169	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	34.549	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,222	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	27.625	m ²
4. DENSIDAD	11,47	viv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	6.924	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(p):	202	viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO:	4.620	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	163	viv.			

(2) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Potestativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
RES. LIBRE EN AMBIENTE (RE-5MIV/HAS Y 20MIV/HAS)	11,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	10/5

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 los parcelos 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, controlada geográfica y concentración espacial.				
Esta caracterización motiva la exención de localizar reservas dotacionales en el interior del Área. No obstante, al encontrarse afectada por la línea de no edificación de la carretera A-491, se opta por dleir su ordenación pormenorizada a la formulación de un Plan Especial con la finalidad de acometer de manera particularizada la solución a esta problemática dada la posibilidad que existe de promover su disminución conforme a lo regulado en el artículo 56.4 de la Ley 8/2.001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía por entender que podrían concurrir las circunstancias especiales a las que se refiere el citado artículo.				

V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan Especial 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. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar la problemática generada por la afectación de la línea de no edificación de la carretera A-491.

Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominada "El Minerva", de Arenas Silíceas.

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 determinar por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	El Plan Especial, en función de los 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.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL X P. URBANIZACIÓN X	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	1 CUATRIENIO		

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el:

12 FEB. 2020

El Secretario General,

Fdo.: Juan Antonio García Casas