4.2 FICHAS URBANÍSTICAS.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

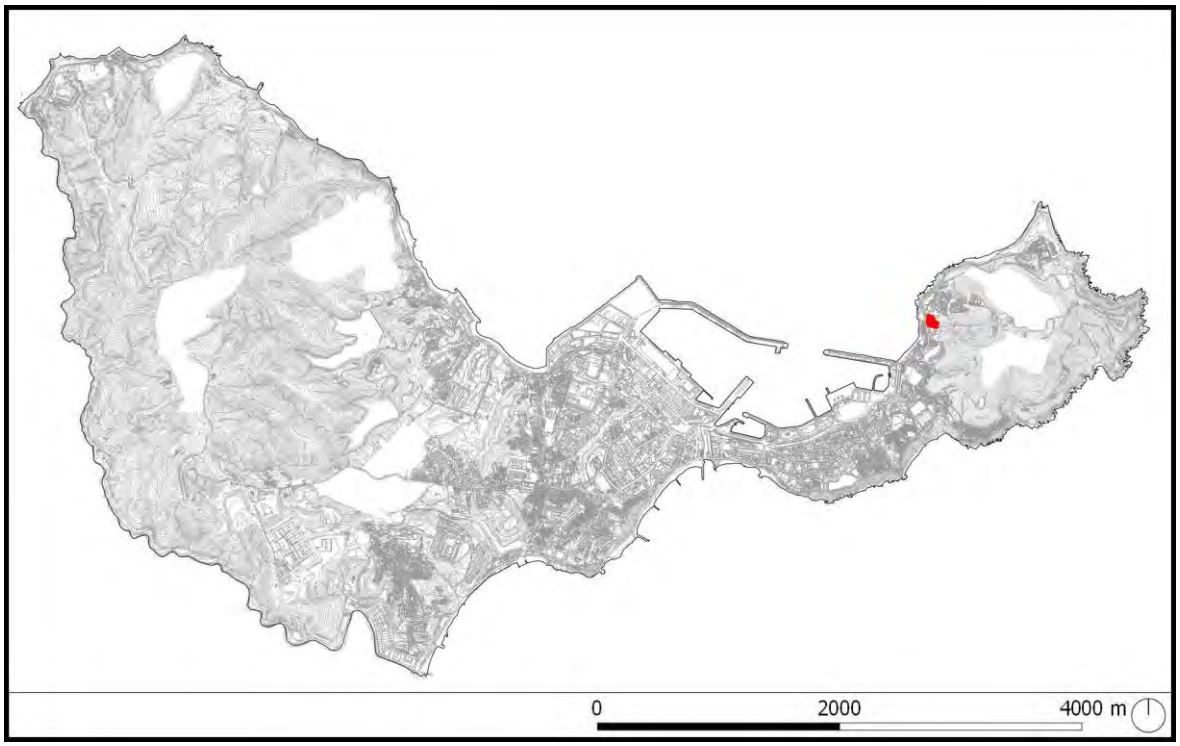
APE_03_01

SANTO ÁNGEL

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Estudio de Detalle
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	6.920,84	**HOJA DE REFERENCIA:**	3

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenación de la falda oeste del Monte Hacho complementando la ampliación del Parque de San Amaro.

Conservación y protección del edificio actual con uso dotacional genérico.

Puesta en valor del borde interior marítimo, potenciando el entorno con la creación de un equipamiento urbano.

Se establece como prioridad la adecuación de los ámbitos ajardinados que lo bordean.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

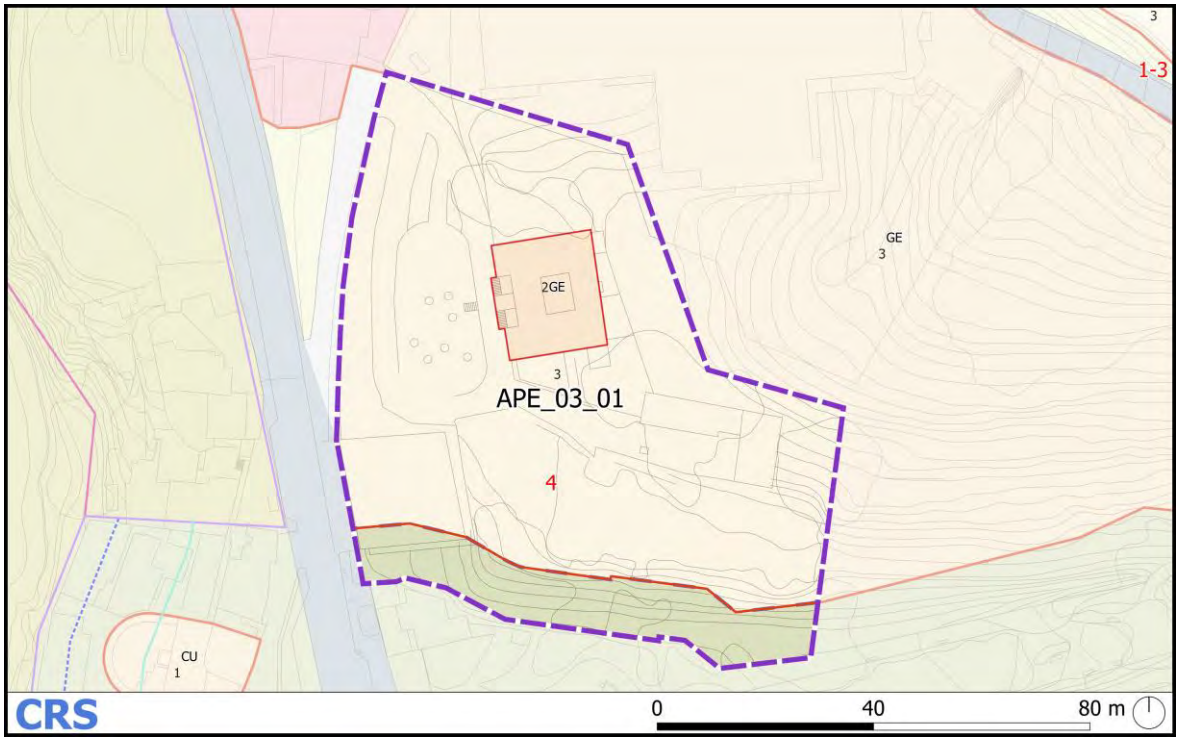
APE_03_01

SANTO ÁNGEL

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	6.920,84	EDIFICABILIDAD (m² e):	1.200
NORMAS ZONALES:	4	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,1734

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación responderá a la Norma Zonal 4, destinándose íntegramente a vivienda unifamiliar.

Las condiciones de ordenación establecerán un acceso público y la rehabilitación del edificio catalogado A-040.

La disposición de la nueva edificación residencial respetará la zona ajardinada de borde del edificio catalogado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_03_01

SANTO ÁNGEL

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)

CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación, en los términos establecidos en la legislación vigente, así como el retorno cuando tengan derecho a él.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_03_01

SANTO ÁNGEL

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						810,94	**405,47**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	810,94	405,47	810,94	**405,47**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**885,94**
	PARQUES	-	885,94	-	0,00	-	**885,94**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**810,94**	**1.291,41**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**5.629,43**	**1.000,00**	**200,00**	**1.200,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 4	**5.629,43**	**1.000,00**	**200,00**	**1.200,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	5.629,43	1.000,00	200,00	1.200,00	0,00	0,00
Total general	**5.629,43**	**1.000,00**	**200,00**	**1.200,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

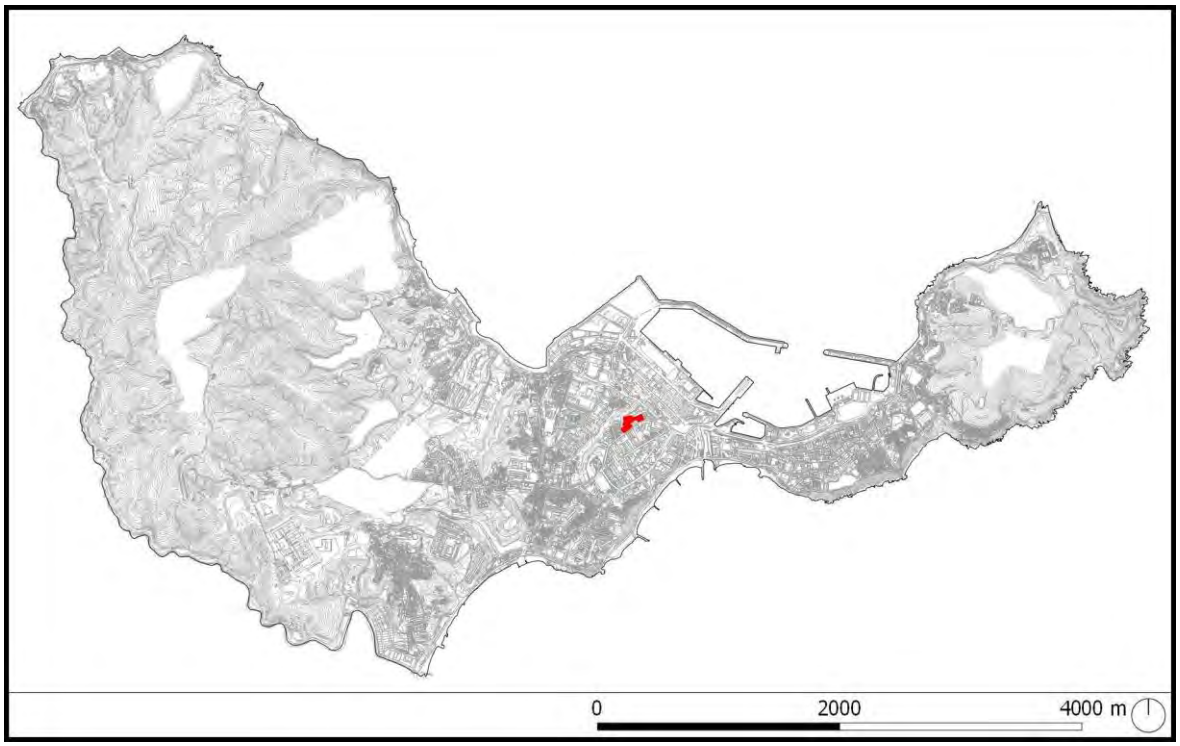
APE_11_01

AVENIDA OTERO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan General
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	9.142,01	**HOJA DE REFERENCIA:**	11

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existente.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

Generación de un espacio público representativo en forma de ámbito ajardinado.

Generación de un aparcamiento en superficie junto a la Iglesia.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

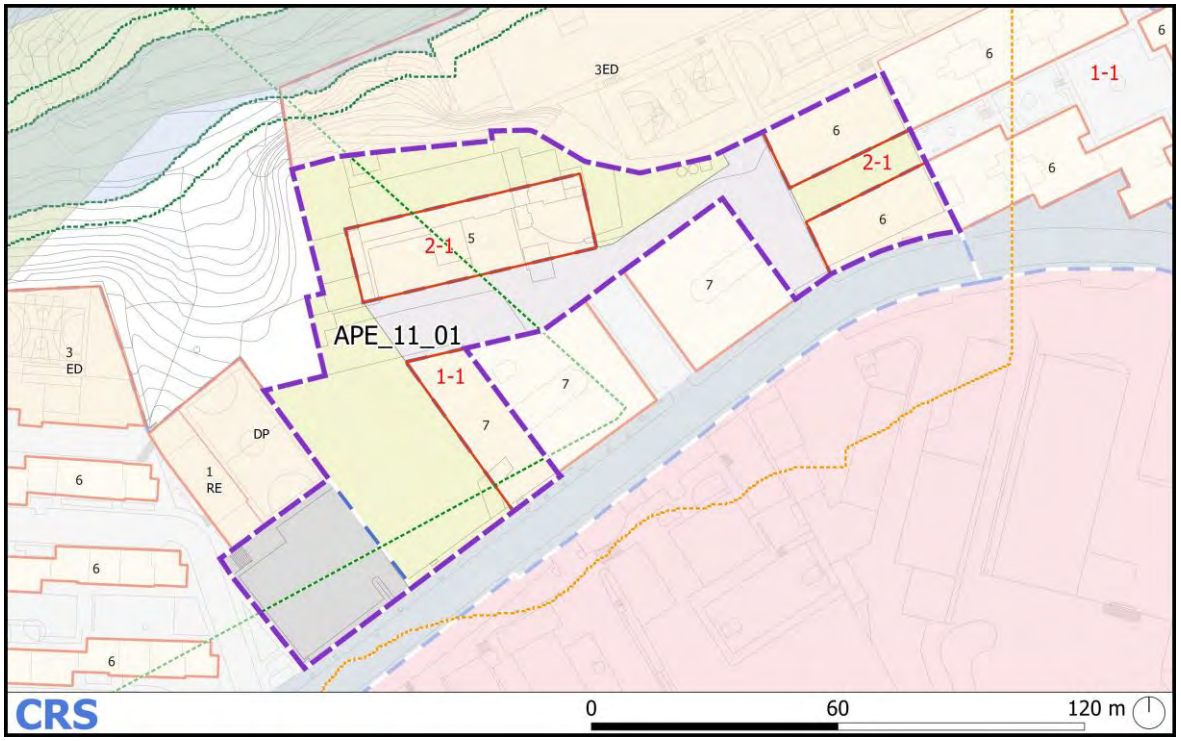
APE_11_01

AVENIDA OTERO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	9.142,01	EDIFICABILIDAD (m² e):	15.455
NORMAS ZONALES:	1-1 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	1,6905

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se propone un espacio libre junto al aparcamiento en superficie.

Se propone la alineación de una pastilla residencial para ocultar la medianería vista y materializar una nueva fachada al espacio libre EL.APE_11_01. La nueva edificación proyectada se adaptará a las líneas de cornisa del edificio al cual se adosa, manteniendo la tipología edificatoria en el NZ-1.1.

Se propone la edificación en el límite Este del ámbito de forma que colmate los testeros de las edificaciones existentes. A estos efectos la edificación residencial mantendrá la línea de cornisa de las viviendas militares.

Se creará un viario local para dar acceso desde el límite norte del ámbito al nuevo bloque residencial exento en tipología en NZ-2.1.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

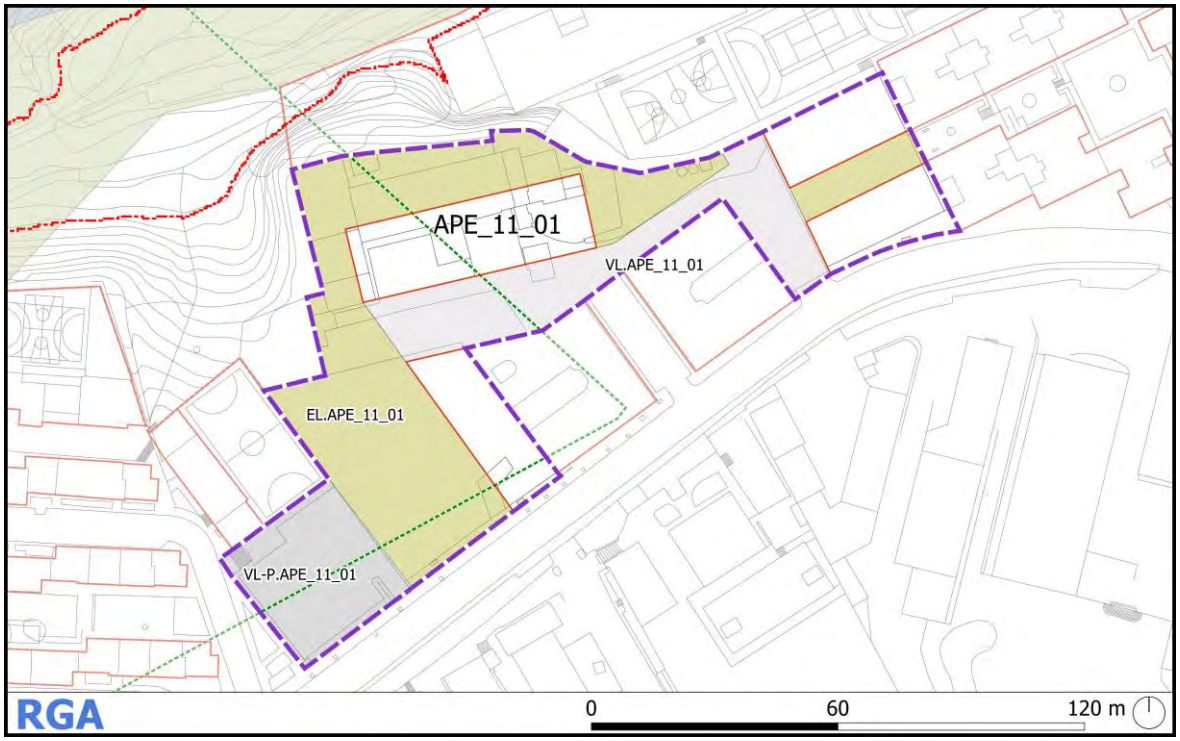
APE_11_01

AVENIDA OTERO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_11_01

AVENIDA OTERO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**3.785,47**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.785,47	-	**3.785,47**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**2.700,55**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	1.104,90	-	1.104,90
	RED VIARIA	-	0,00	-	1.595,65	-	1.595,65
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**6.486,02**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**2.655,99**	**15.455,00**	**0,00**	**15.455,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**581,46**	**4.081,00**	**0,00**	**4.081,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 7	581,46	4.081,00	0,00	4.081,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 2-1	**2.074,53**	**11.374,00**	**0,00**	**11.374,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 5	1.075,71	5.378,00	0,00	5.378,00	0,00	0,00
Plantas: 6	998,81	5.996,00	0,00	5.996,00	0,00	0,00
Total general	2.655,99	15.455,00	0,00	15.455,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

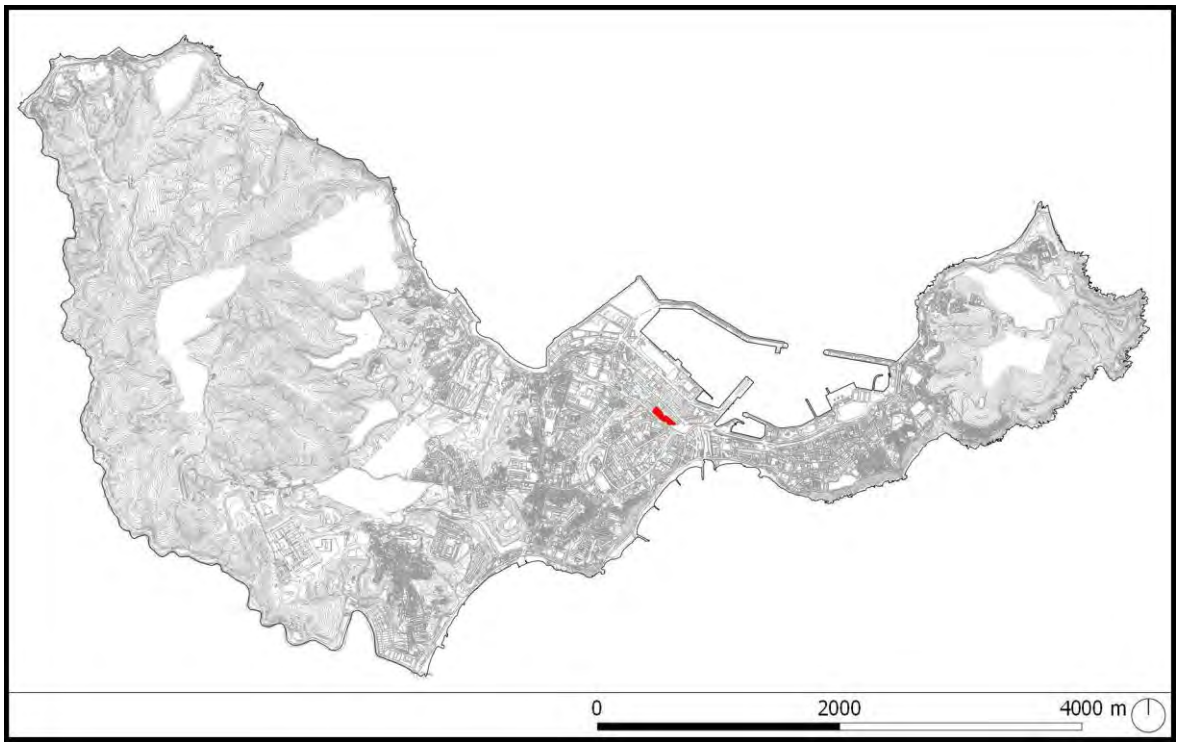
APE_12_01

AVENIDA MADRID

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Estudio de Detalle
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	6.673,70	**HOJA DE REFERENCIA:**	12

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenación una la zona degradada en el entorno de los Jardines de la Argentina, que dé respuesta a las siguientes necesidades:

-Recuperar la visión de la estación del ferrocarril desde la Avda. de España.

-Establecer una continuidad de los espacios libres y zonas verdes de los Jardines de la Argentina.

-Generar una plaza pública como remate de los espacios libres en diálogo con el edificio de la estación de ferrocarril.

-Crear una dotación de aparcamientos subterráneos condicionada por la topografía del terreno bajo los espacios libres de EL.APE_12_01.

-Eliminar los garajes de los vehículos de transporte colectivo.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

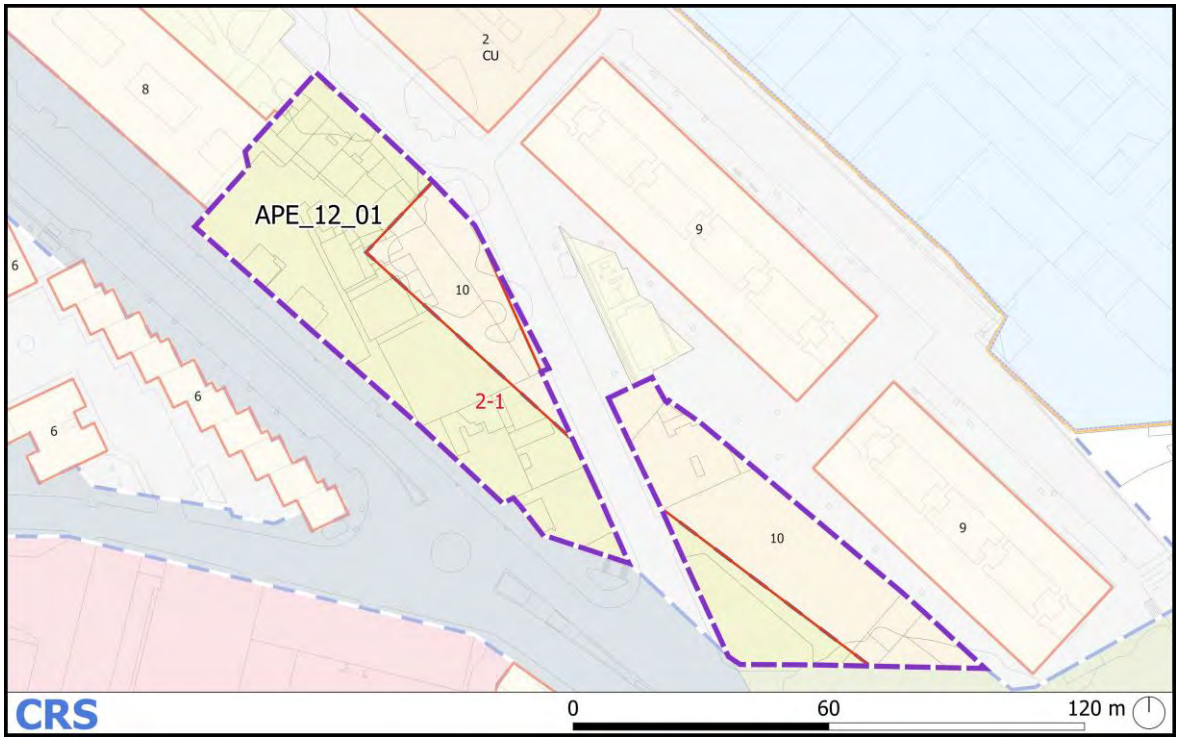
APE_12_01

AVENIDA MADRID

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	6.673,70	EDIFICABILIDAD (m² e):	28.392
NORMAS ZONALES:	2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	4,2543

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se propone exenta, plurifamiliar en altura de similares características a las del entorno.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

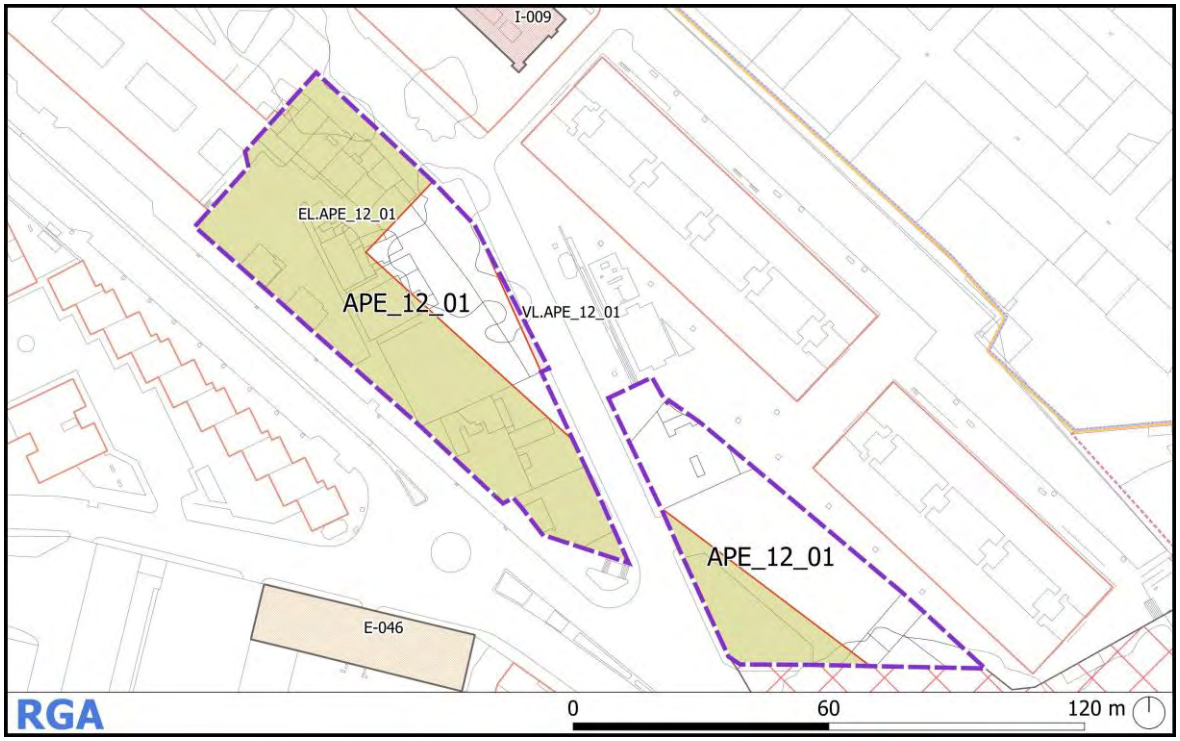
APE_12_01

AVENIDA MADRID

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	DISCONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_12_01

AVENIDA MADRID

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**3.989,62**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.989,62	-	**3.989,62**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**37,66**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	37,66	-	37,66
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**4.027,28**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**2.646,42**	**28.392,00**	**0,00**	**28.392,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**2.646,42**	**28.392,00**	**0,00**	**28.392,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 10	2.646,42	28.392,00	0,00	28.392,00	0,00	0,00
Total general	**2.646,42**	**28.392,00**	**0,00**	**28.392,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

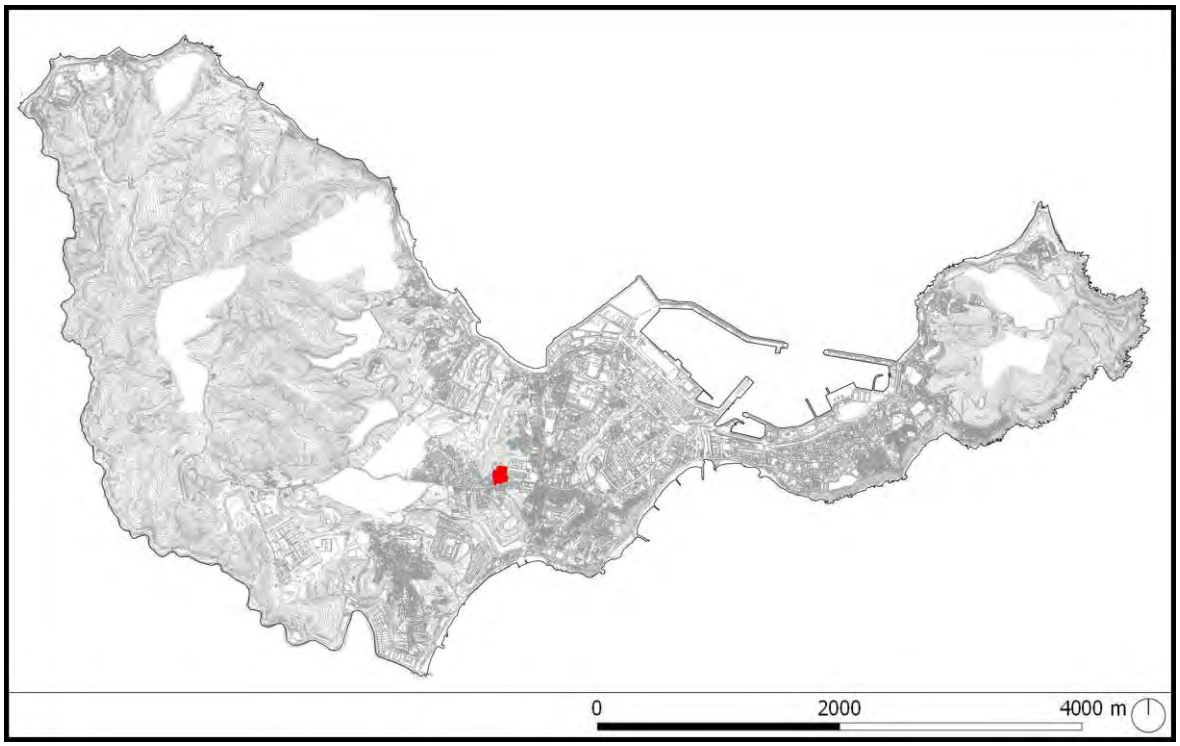
Área de Planeamiento Específico

APE_18_01

POBLADO REGULARES

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan General
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	12.023,36	**HOJA DE REFERENCIA:**	18

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reorganizar y sanear la trama residencial existente mejorando la situación actual y generando vivienda pública en una zona de densidad media-alta con obtención de suelo dotacional.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

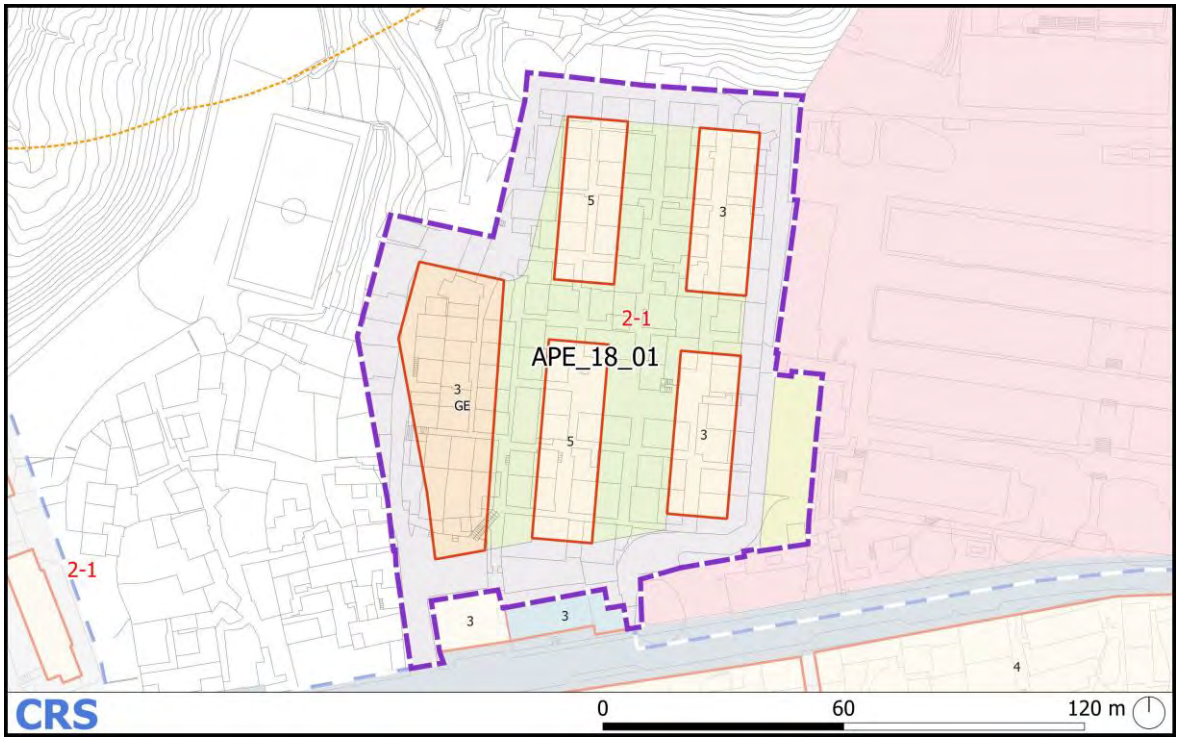
APE_18_01

POBLADO REGULARES

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	12.023,36	EDIFICABILIDAD (m² e):	9.397
NORMAS ZONALES:	2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,7816

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se prevé una edificación en bloques residenciales aislados en un viario de plataforma única o de circulación compartida y norma zonal de referencia NZ-2-1, con la disposición volumétrica señalada en la ordenación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de

Área de Planeamiento Específico

APE_18_01

POBLADO REGULARES

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

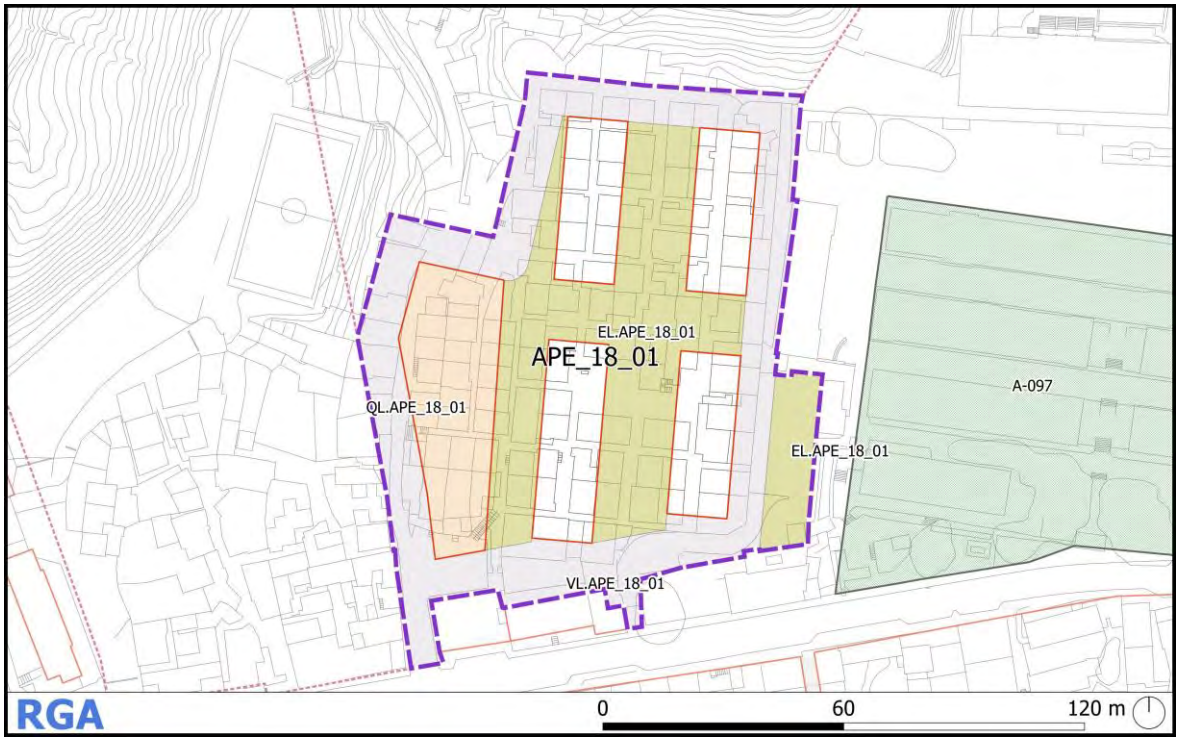
Área de Planeamiento Específico

APE_18_01

POBLADO REGULARES

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial será destinada a viviendas de protección pública.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_18_01

POBLADO REGULARES

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						2.786,94	**1.393,47**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.786,94	1.393,47	2.786,94	**1.393,47**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**3.784,05**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	505,96	-	**505,96**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	3.278,09	-	**3.278,09**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**4.267,73**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	4.267,73	-	4.267,73
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**2.786,94**	**9.445,25**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**2.578,10**	**0,00**	**9.397,00**	**9.397,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**2.578,10**	**0,00**	**9.397,00**	**9.397,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	1.222,47	0,00	3.299,00	3.299,00	0,00	0,00
Plantas: 5	1.355,64	0,00	6.098,00	6.098,00	0,00	0,00
Total general	2.578,10	0,00	9.397,00	9.397,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

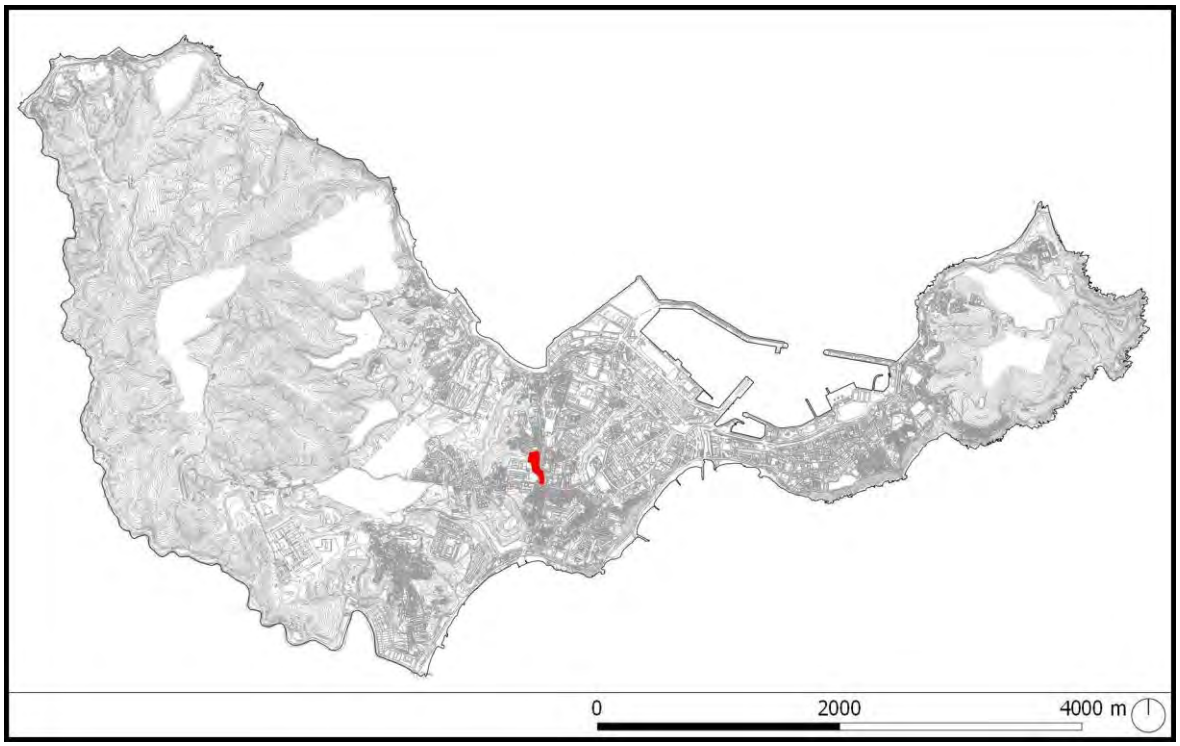
APE_18_02

POBLADO SANIDAD

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan General
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	13.371,63	**HOJA DE REFERENCIA:**	18

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reorganizar y sanear la trama residencial existente mejorando la situación actual y generando vivienda pública en una zona de densidad media-alta con obtención de suelo dotacional.

Ampliación y rectificación del comienzo de la Avenida de Lisboa para mejorar la conexión con la calle del Teniente Coronel Gautier.

Desde la Avenida de Lisboa se plantea el arranque de un enlace con la Barriada de Juan Carlos I que deberá tener continuidad en los APR_18_01, APR_18_02 y APR_18_03.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

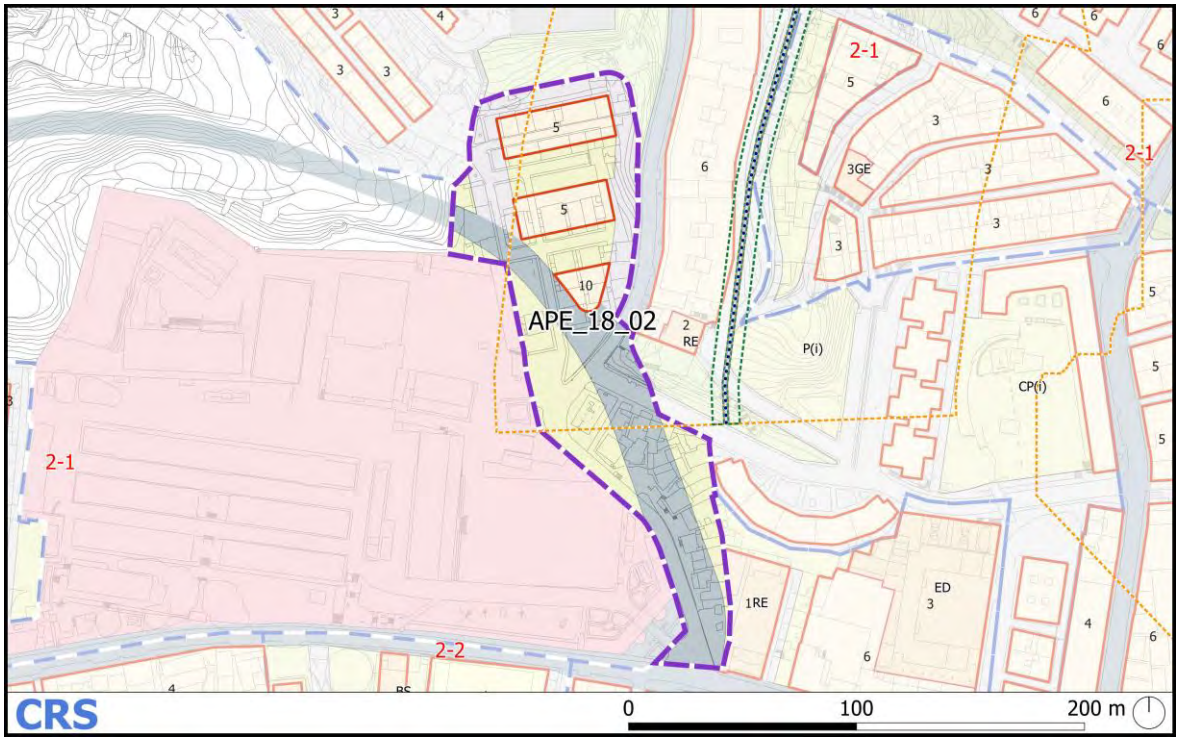
APE_18_02

POBLADO SANIDAD

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	13.371,63	EDIFICABILIDAD (m² e):	10.381
NORMAS ZONALES:	2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,7763

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se prevé una edificación en bloques residenciales aislados en un viario de plataforma única o de circulación compartida y norma zonal de referencia NZ-2-1, con la disposición volumétrica señalada en la ordenación.

En la intersección de la Avenida de Lisboa con el nuevo enlace con la Barriada de Juan Carlos I se proyecta un hito urbano en forma de edificación en altura.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_18_02

POBLADO SANIDAD

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

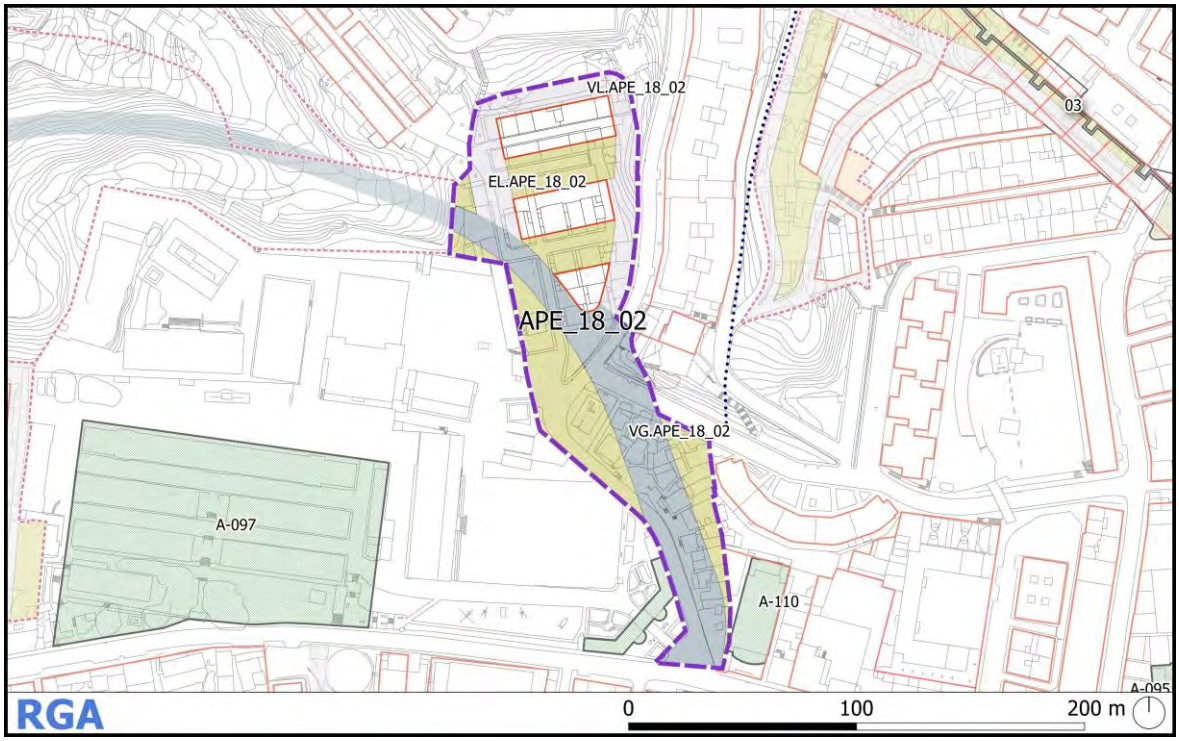
APE_18_02

POBLADO SANIDAD

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial será destinada a viviendas de protección pública.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_18_02

POBLADO SANIDAD

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**4.711,53**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.711,53	-	**4.711,53**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**6.714,01**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	4.340,52	-	2.373,49	-	6.714,01
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**11.425,54**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**1.946,10**	**0,00**	**10.381,00**	**10.381,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**1.946,10**	**0,00**	**10.381,00**	**10.381,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 5	1.649,91	0,00	7.421,00	7.421,00	0,00	0,00
Plantas: 10	296,19	0,00	2.960,00	2.960,00	0,00	0,00
Total general	1.946,10	0,00	10.381,00	10.381,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

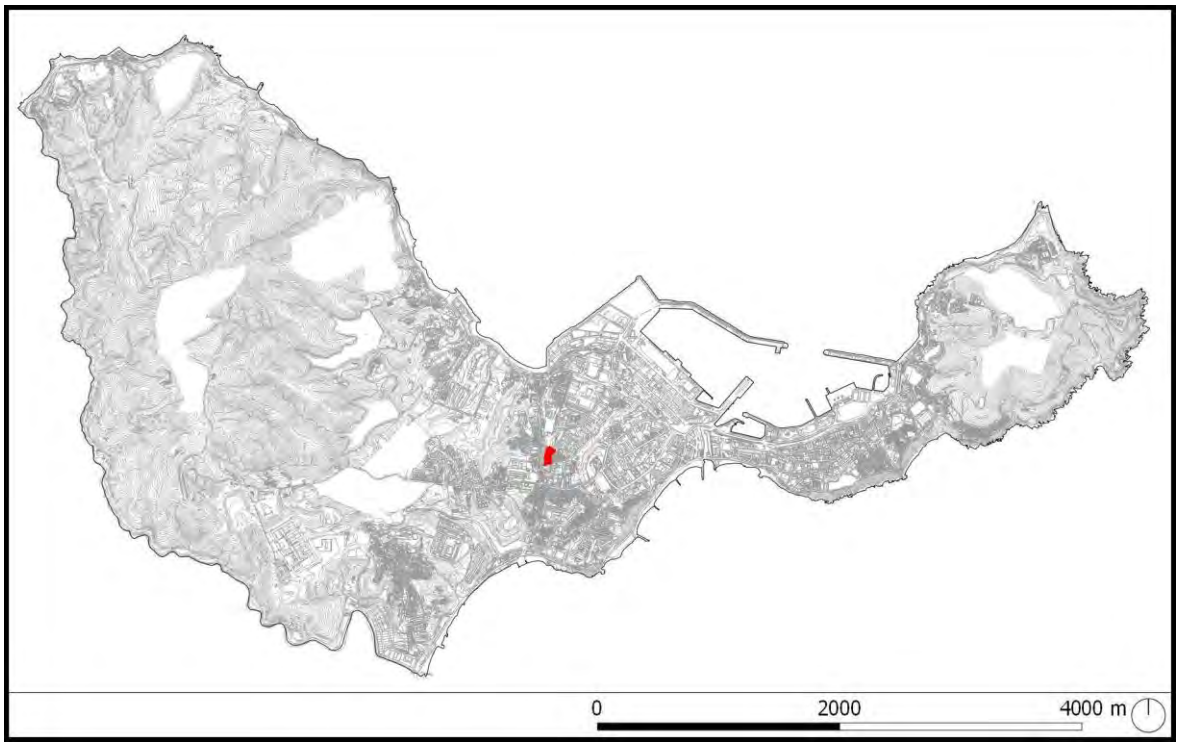
Área de Planeamiento Específico

APE_18_03

TERRONES SUR

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan General
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	6.681,49	**HOJA DE REFERENCIA:**	18

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenación de la zona en torno al cauce del Arroyo de Fez a la altura de la Barriada de Terrones liberando de edificación la vaguada y configurando al mismo tiempo un remate de Ceuta la Vieja.

Creación de un espacio libre accesible en el cauce existente que desahogue la visual con el barranco del Arroyo de Fez.

Definición de un viario que estructurará el conjunto del cauce del propio arroyo conectando la zona de Bermudo Soriano con el ámbito de las Murallas Merinidas a través del APR_18_04 Terrones Norte, dando continuidad a la calle Apóstol Santiago.

Obtención de suelo para sistemas de dotaciones locales.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

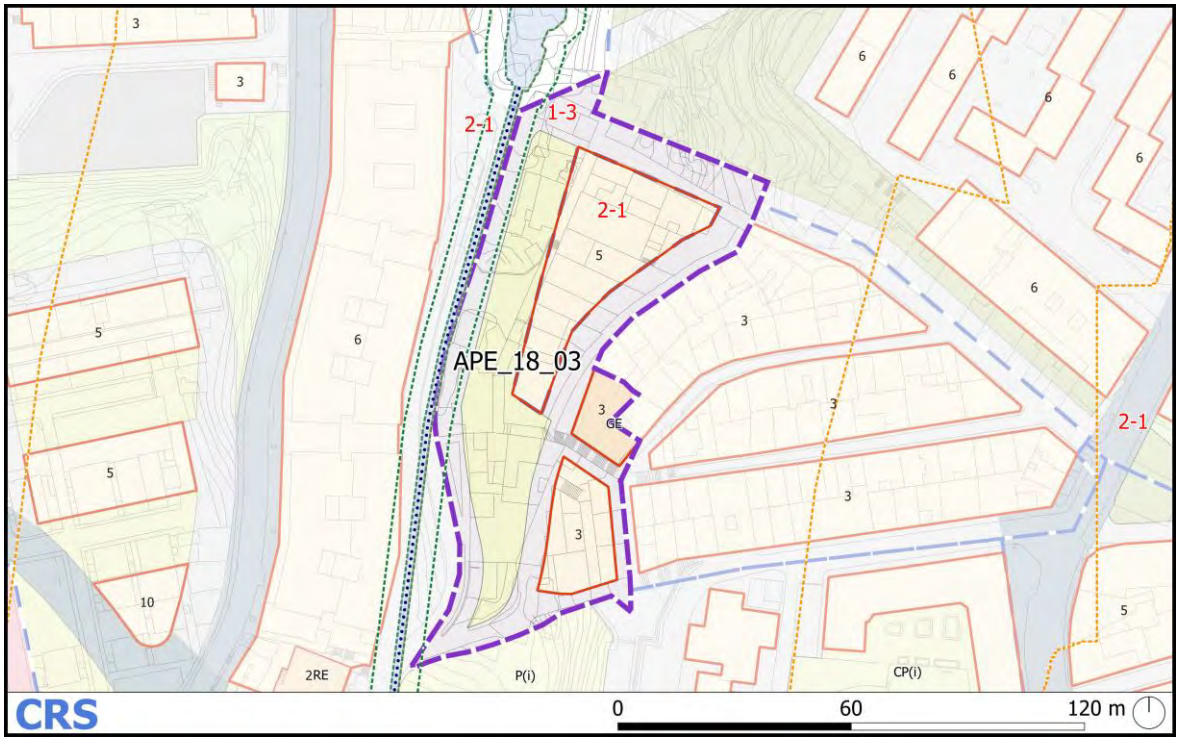
APE_18_03

TERRONES SUR

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	6.681,49	EDIFICABILIDAD (m² e):	4.478
NORMAS ZONALES:	1-3 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,6702

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Son de aplicación las Normas Zonales NZ 1-3 y NZ 2-1. Se limita el número de plantas en la norma zonal NZ-2.1 sin posibilidad de edificar áticos, con objeto de proteger las visuales desde Bermudo Soriano.

El diseño de la vía que deberá conectar Bermudo Soriano con el ámbito de las Murallas Merinidas atravesando los ámbitos APE 18_03 Terrones Sur y APR 18_04 Terrones Norte se deberá realizar conjuntamente.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

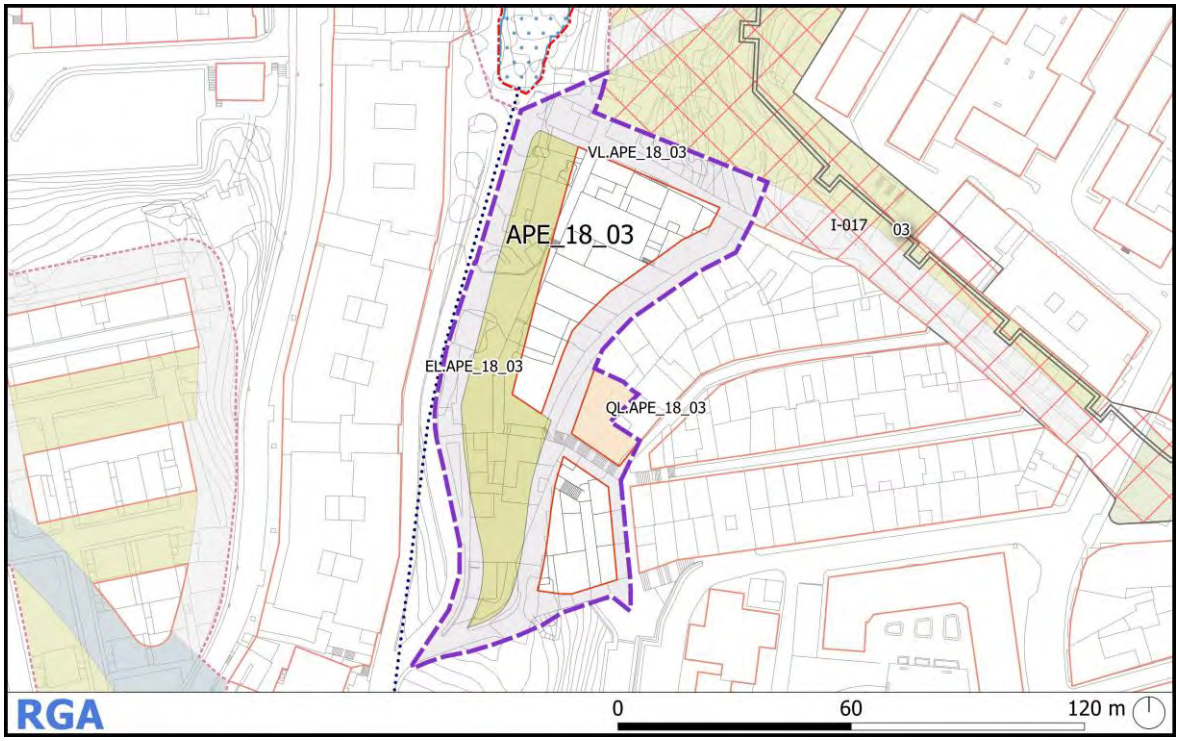
APE_18_03

TERRONES SUR

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_18_03

TERRONES SUR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						482,36	**241,18**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	482,36	241,18	482,36	**241,18**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**1.636,32**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.636,32	-	**1.636,32**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**2.977,50**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	2.977,50	-	2.977,50
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**482,36**	**4.855,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m^2)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m^2 e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m^2 e)	Total edificabilidad residencial (m^2 e)	Total edificabilidad industrial (m^2 e)	Total edificabilidad terciario (m^2 e)
Residencial	**1.826,48**	**3.406,00**	**1.072,00**	**4.478,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-3	**502,09**	**904,00**	**0,00**	**904,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	502,09	904,00	0,00	904,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 2-1	**1.324,40**	**2.502,00**	**1.072,00**	**3.574,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 5	1.324,40	2.502,00	1.072,00	3.574,00	0,00	0,00
Total general	1.826,48	3.406,00	1.072,00	4.478,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

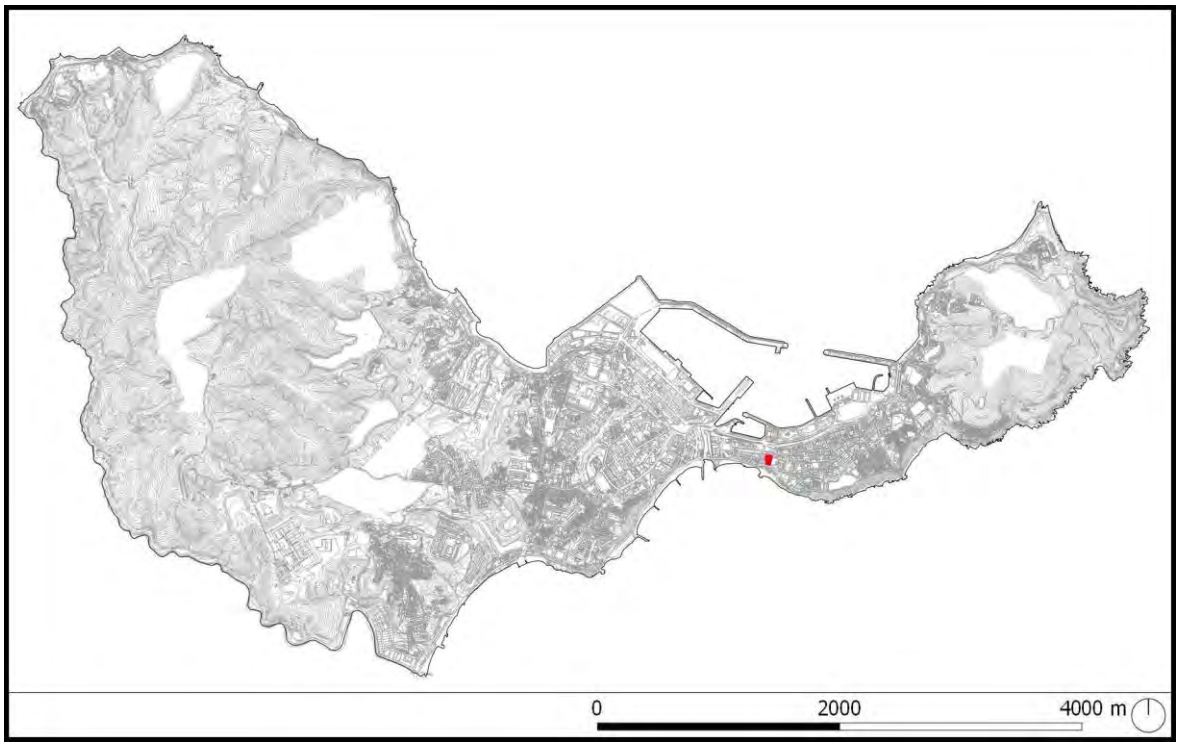
APE_21_01

PLAZA VIEJA

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Estudio de Detalle
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	2.935,82	**HOJA DE REFERENCIA:**	21

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Regeneración de la plaza, actualmente con diferentes grados de degradación.

Generación de una centralidad de rango municipal en un emplazamiento que reúne condiciones óptimas de ubicación, accesibilidad y representatividad.

Liberación de edificación del ámbito de protección de la muralla de la Almina generando un espacio libre público, trasladando las edificaciones sobre la muralla al extremo este para una nueva configuración de la plaza, aumentando su superficie.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

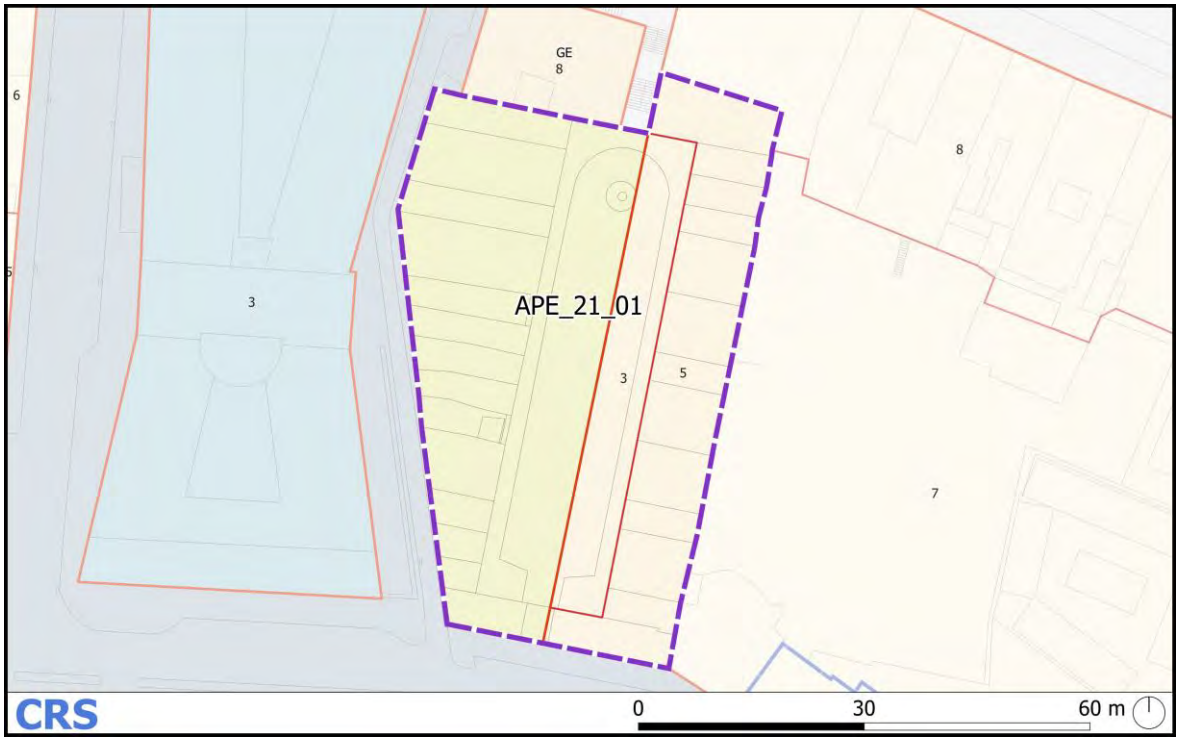
APE_21_01

PLAZA VIEJA

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	2.935,82	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	5.121
NORMAS ZONALES:	1-1	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	1,7443

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se ordena el espacio público mediante la apertura de la plaza al foso seco.

Se propone la demolición de los elementos edificados sobre la cornisa del muro de la contraescarpa del foso seco.

Se define una pieza edificada en el frente este de la plaza con una intensidad edificatoria suficiente para absorber la operación de aumento de espacios públicos.

La actuación pretende recuperar la reconfiguración del trasdós de muro y su coronación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

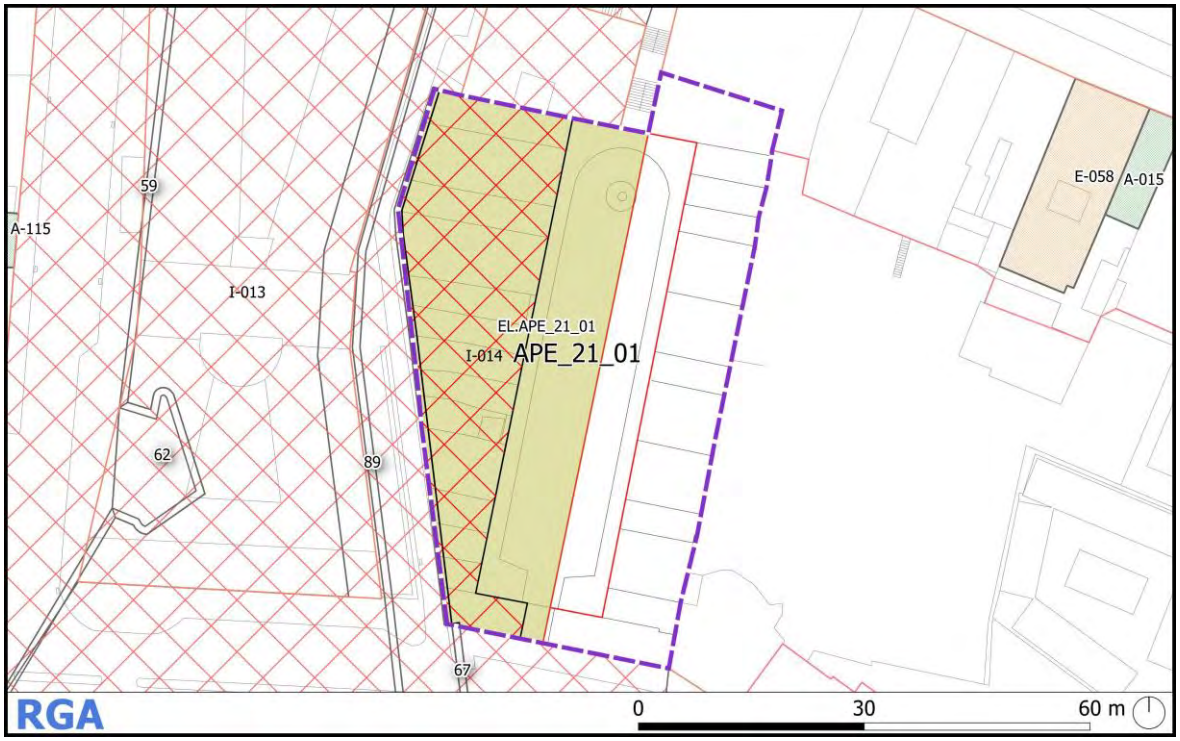
APE_21_01

PLAZA VIEJA

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno, cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_21_01

PLAZA VIEJA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**1.642,99**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.642,99	-	**1.642,99**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**1.642,99**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**1.292,82**	**5.121,00**	**0,00**	**5.121,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**1.292,82**	**5.121,00**	**0,00**	**5.121,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	435,25	1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	0,00
Plantas: 5	857,57	3.921,00	0,00	3.921,00	0,00	0,00
Total general	1.292,82	5.121,00	0,00	5.121,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

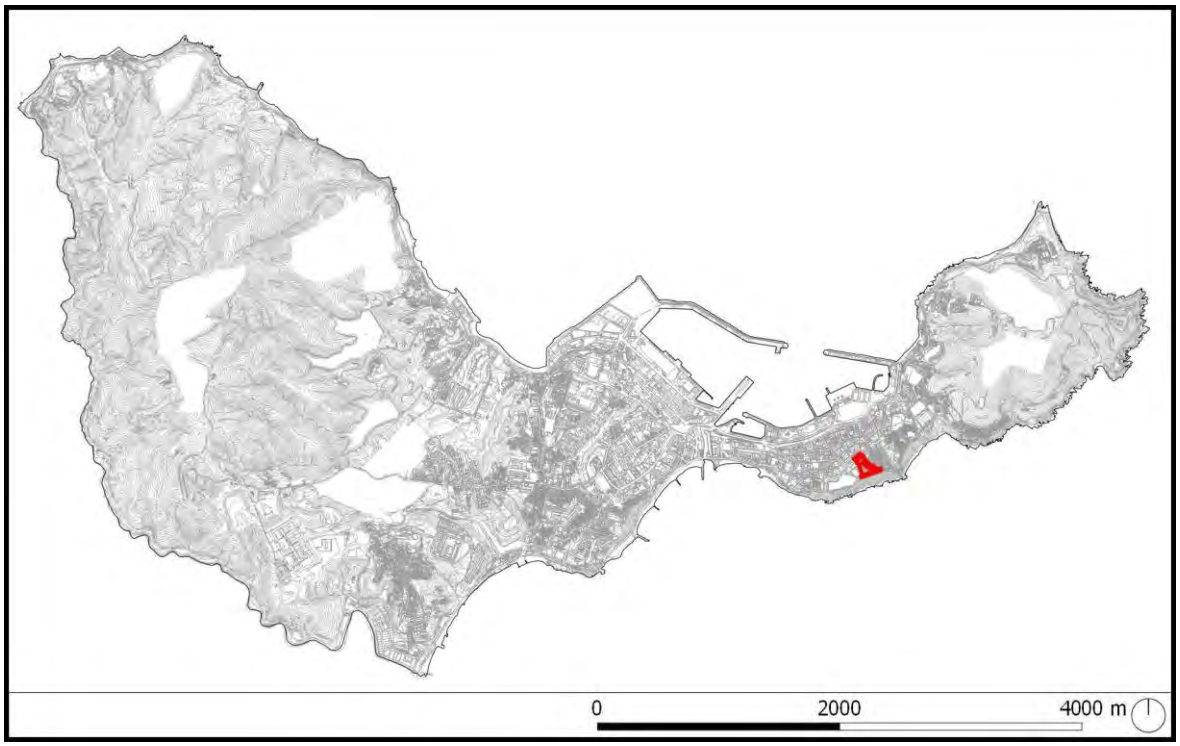
APE_22_01

RECINTO SUR

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan General
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	17.996,40	**HOJA DE REFERENCIA:**	22

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Apertura de viarios estructurantes para la ciudad para crear alternativa a la Calle Real y conexiones transversales hacia los litorales.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

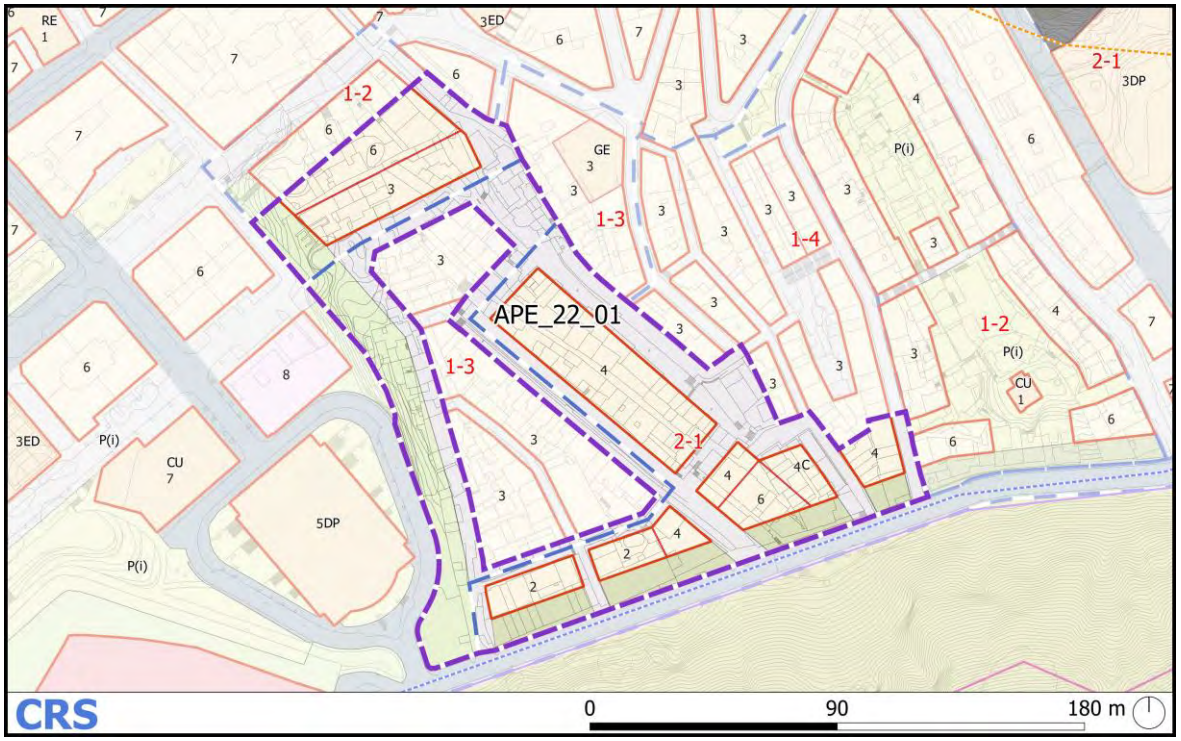
APE_22_01

RECINTO SUR

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	17.996,40	EDIFICABILIDAD (m² e):	22.510
NORMAS ZONALES:	1-2 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	1,2508

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se desarrollará un viario que atraviese el ámbito, comunicando las calles de Pepe Remigio y Álvarez, así como un viario que comunique las calles Machado, Tetuán e Ibiza.

Se creará una zona verde de transición a lo largo de la calle Juan Díaz Fernández que absorba el gran desnivel que hay entre esta calle y el límite del APE.

Se instalará un ascensor o remonte mecánico en dicha zona verde para facilitar la movilidad de peatones y ciclistas en el punto de mayor diferencia de cota, en las inmediaciones de la intersección de las calles Manuel Olivencia Amor y Juan Díaz Fernández para ascender a la parte más alta del APE.

El diseño del nuevo paseo marítimo deberá realizarse en coordinación con los previstos en los ámbitos APE_22_02 Huerta Molino y APR_22_01 Pasaje Recreo Alto.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

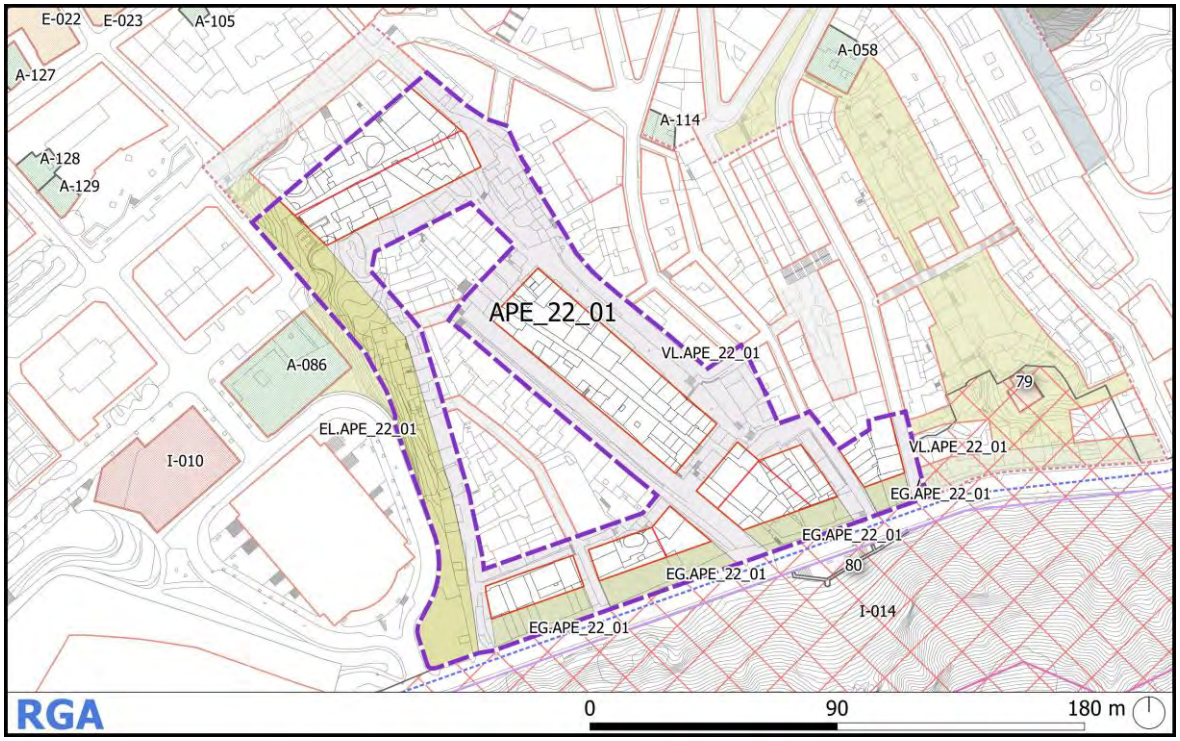
APE_22_01

RECINTO SUR

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_22_01

RECINTO SUR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**3.968,65**
	PARQUES	-	1.459,14	-	0,00	-	**1.459,14**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	2.509,51	-	**2.509,51**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**7.639,29**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	7.639,29	-	7.639,29
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**11.607,94**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**6.089,63**	**15.380,00**	**6.592,00**	**21.972,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-2	**2.013,01**	**6.815,00**	**2.921,00**	**9.736,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	991,78	2.321,00	995,00	3.316,00	0,00	0,00
Plantas: 6	1.021,23	4.494,00	1.926,00	6.420,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 2-1	**4.076,62**	**8.565,00**	**3.671,00**	**12.236,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 6	428,28	1.621,00	695,00	2.316,00	0,00	0,00
Plantas: 2	721,55	909,15	389,64	1.298,79	0,00	0,00
Plantas: 4	2.926,79	6.034,85	2.586,36	8.621,21	0,00	0,00
Terciario	**298,79**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**538,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**298,79**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**538,00**
Plantas: 4	298,79	0,00	0,00	0,00	0,00	538,00
Total general	6.388,43	15.380,00	6.592,00	21.972,00	0,00	538,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

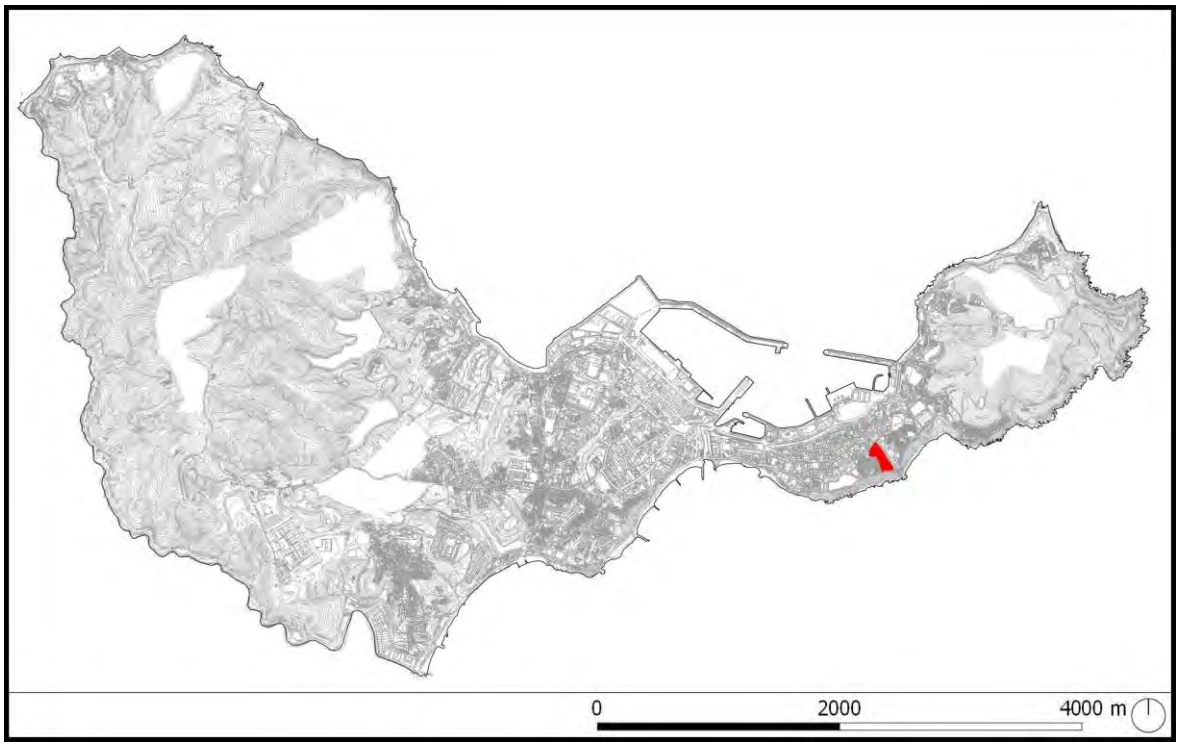
APE_22_02

HUERTA MOLINO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan General
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	15.975,88	**HOJA DE REFERENCIA:**	22

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

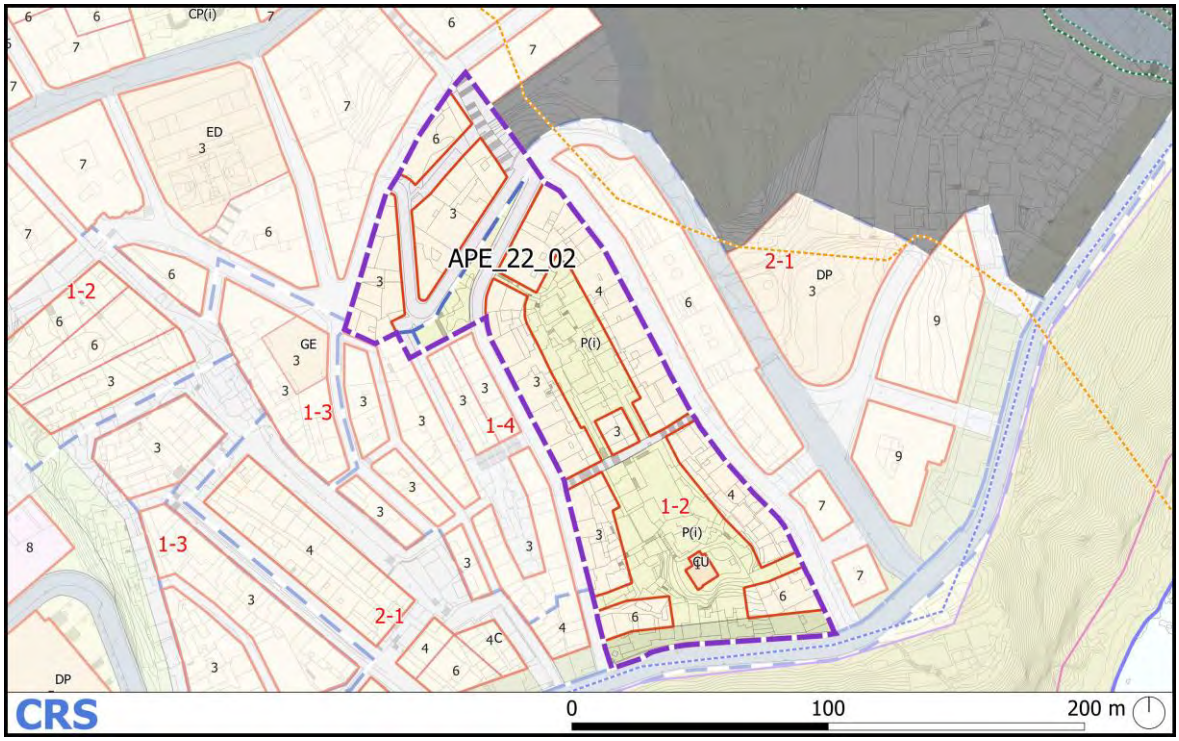
APE_22_02

HUERTA MOLINO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	15.975,88	EDIFICABILIDAD (m² e):	26.989
NORMAS ZONALES:	1-1 / 1-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	1,6894

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las zonas verdes que se crearán en el interior de las manzanas serán completamente accesibles a través de los viarios previstos, así como desde la calle Recinto Sur, habilitando los desniveles existentes para que sean completamente accesibles.

La edificación tendrá en cuenta el desnivel del terreno, concentrándose mayores alturas hacia el exterior de las manzanas.

El diseño del nuevo paseo marítimo deberá realizarse en coordinación con los previstos en los ámbitos APE_22_01 Recinto Sur y APR_22_01 Pasaje Recreo Alto.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

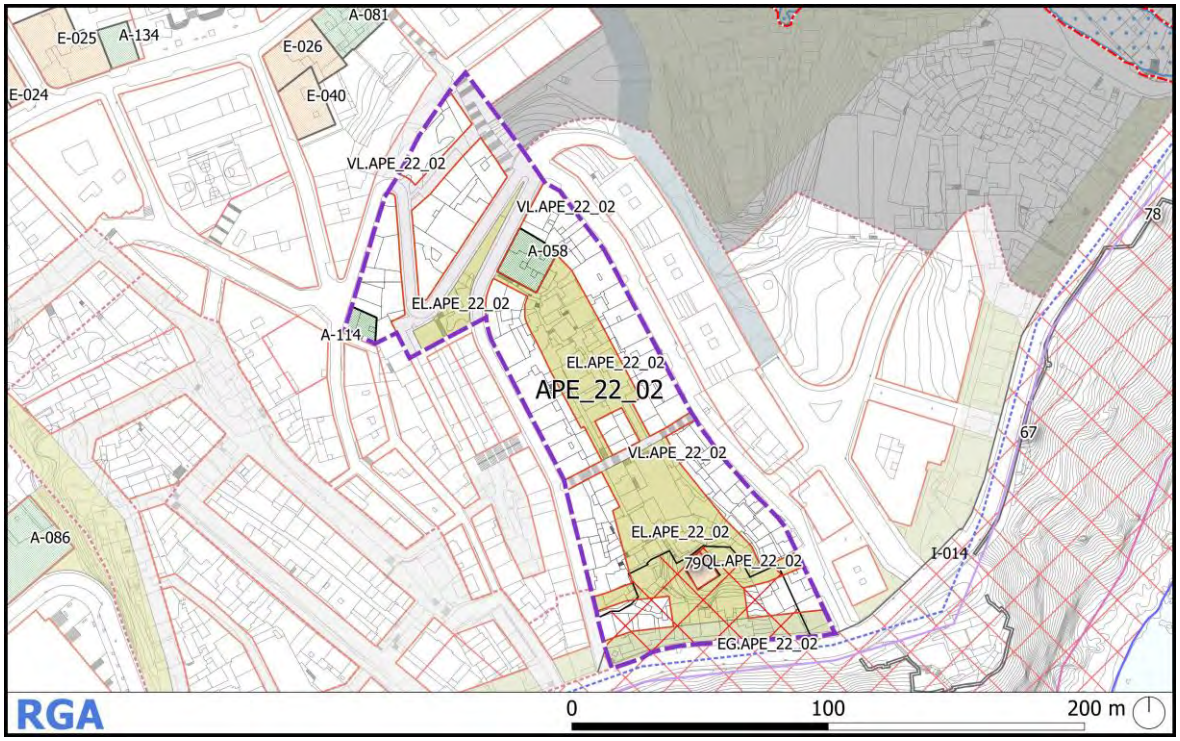
APE_22_02

HUERTA MOLINO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_22_02

HUERTA MOLINO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						210,86	**105,43**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	210,86	105,43	210,86	**105,43**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**5.670,85**
	PARQUES	-	807,17	-	0,00	-	**807,17**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.863,68	-	**4.863,68**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**2.163,58**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	2.163,58	-	2.163,58
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**210,86**	**7.939,86**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**8.036,07**	**18.892,30**	**8.096,70**	**26.989,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**2.257,86**	**4.730,20**	**2.027,23**	**6.757,42**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	1.846,60	3.279,11	1.405,33	4.684,44	0,00	0,00
Plantas: 6	411,25	1.451,09	621,90	2.072,98	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 1-2	**5.778,22**	**14.162,10**	**6.069,47**	**20.231,58**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	2.114,21	3.995,86	1.712,51	5.708,37	0,00	0,00
Plantas: 6	740,43	2.798,83	1.199,50	3.998,32	0,00	0,00
Plantas: 4	2.923,58	7.367,42	3.157,47	10.524,89	0,00	0,00
Total general	8.036,07	18.892,30	8.096,70	26.989,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

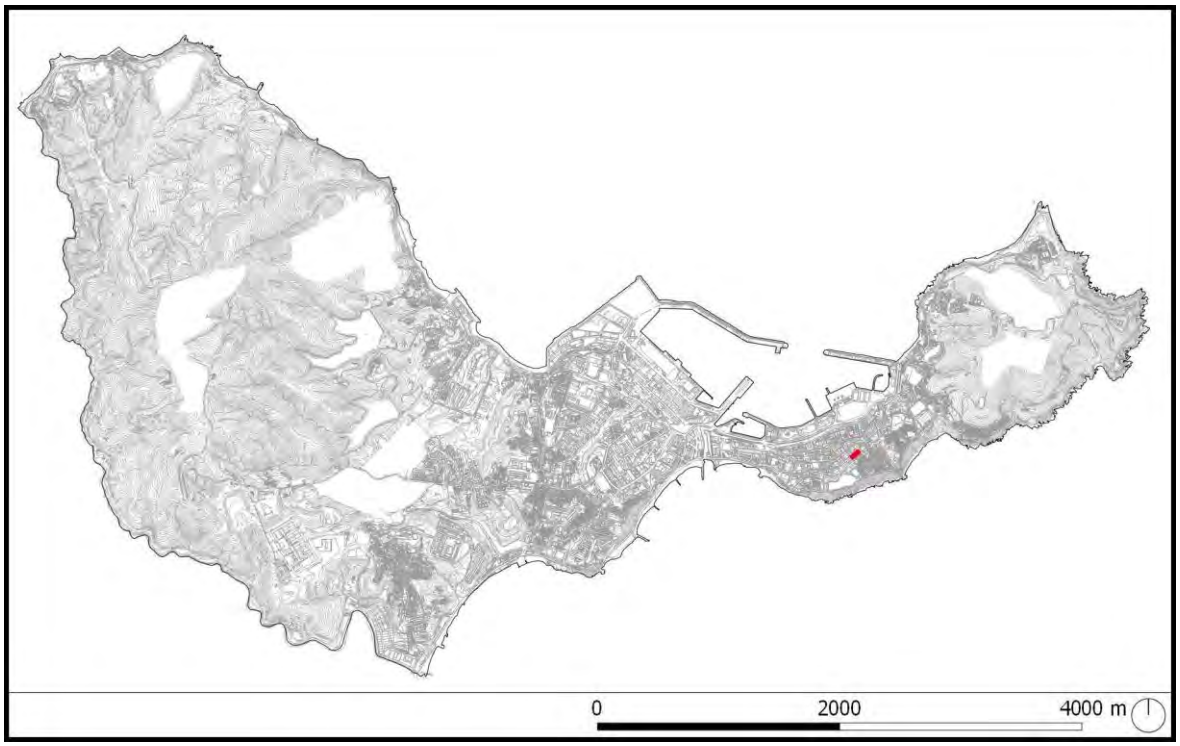
APE_22_03

MARTÍN CEBOLLINO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan General
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	2.215,70	**HOJA DE REFERENCIA:**	22

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio.

Conexión viaria de la calle Pepe Remigio con calle Álvarez a la altura de calle Martin Cebollino, para crear alternativa a la Calle Real con conexiones paralelas a ésta. Dicha conexión viaria se realizará para tráfico rodado.

Prolongación y ampliación de la sección de la Calle Machado. Esta conexión viaria se realizará para tráfico rodado en conexión con la anterior.

Adecuación de la red viaria local para la conexión con los equipamientos de carácter general existentes en el entorno (Biblioteca del Estado, INSS, Polideportivo Guillermo Molina, etc).

Obtención de suelo para el sistema de espacios libres de transición.

Se propondrá un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes resultantes de la actuación urbanizadora.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

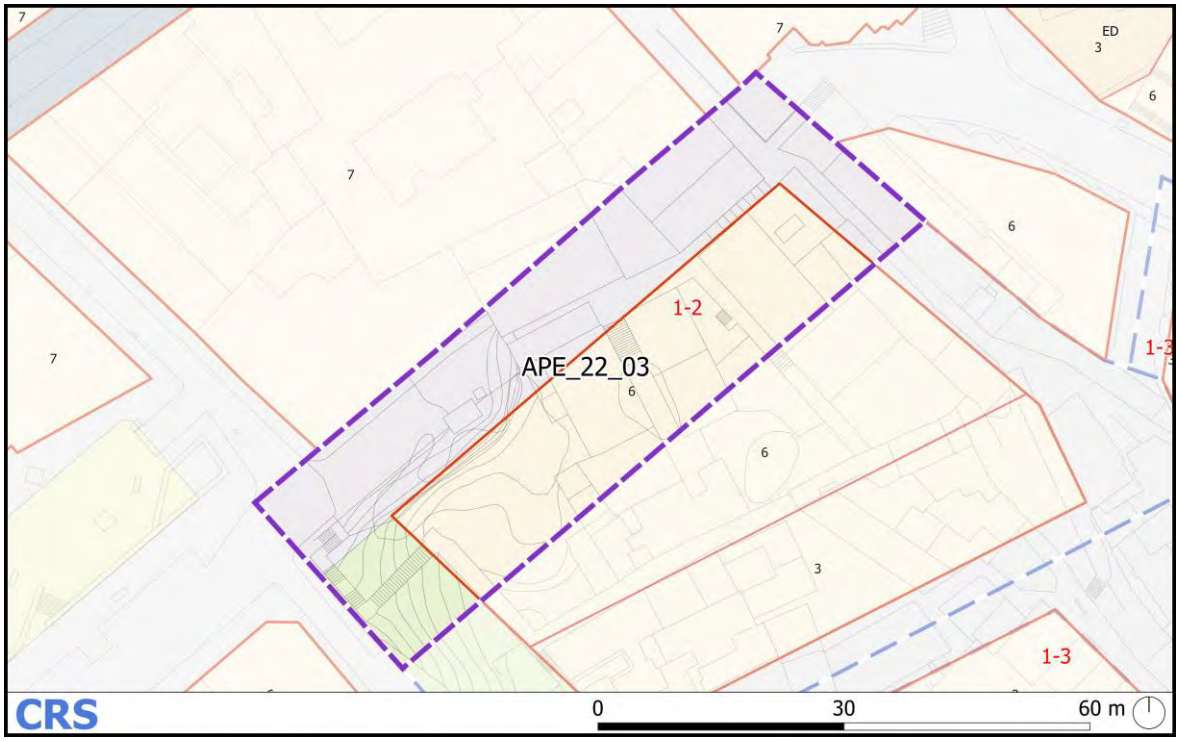
APE_22_03

MARTÍN CEBOLLINO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	2.215,70	EDIFICABILIDAD (m² e):	5.500
NORMAS ZONALES:	1-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	2,4823

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se desarrollará un viario que bordee el ámbito en su límite norte, comunicando las calles de Pepe Remigio y Álvarez. Se prevé la conexión y ampliación del sistema local de la red viaria en prolongación de calle Machado. Se creará una zona verde de transición a lo largo de la prolongación de la calle Martín Cebollino en el límite Este.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la

legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

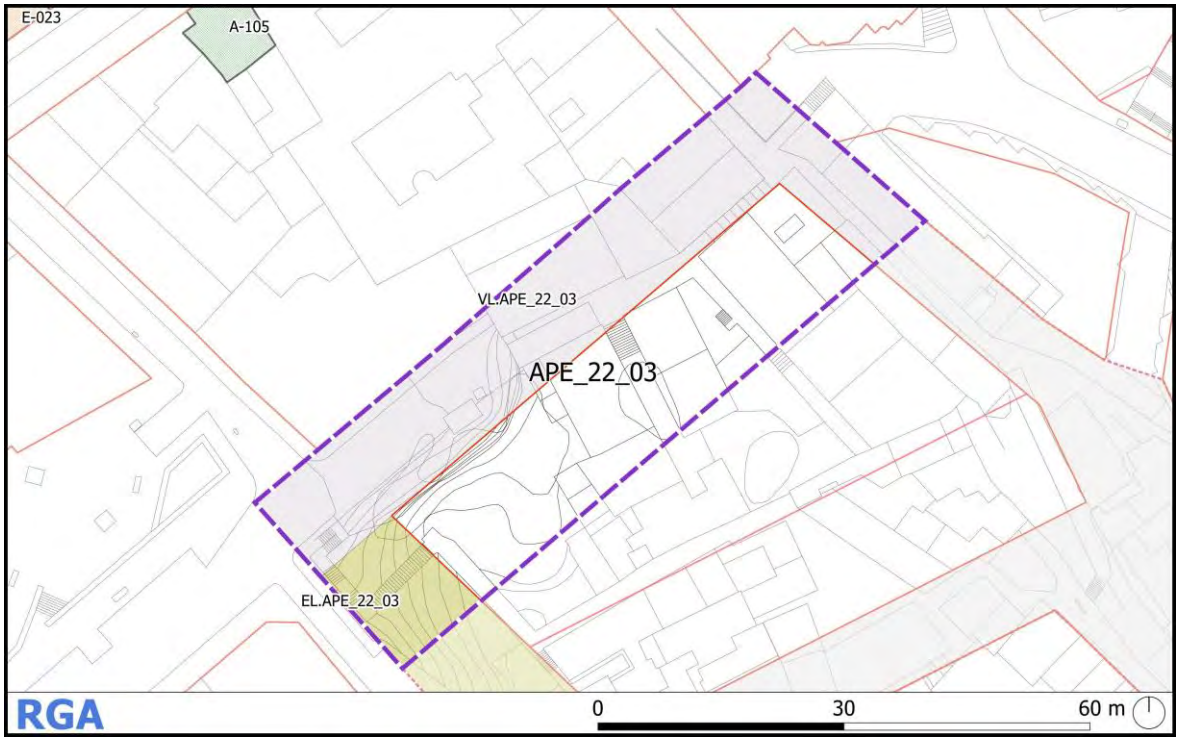
APE_22_03

MARTÍN CEBOLLINO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE_22_03

MARTÍN CEBOLLINO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**180,19**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	180,19	-	**180,19**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**1.095,22**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	1.095,22	-	1.095,22
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**1.275,41**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**940,29**	**5.500,00**	**0,00**	**5.500,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-2	**940,29**	**5.500,00**	**0,00**	**5.500,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 6	940,29	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00	0,00
Total general	**940,29**	**5.500,00**	**0,00**	**5.500,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

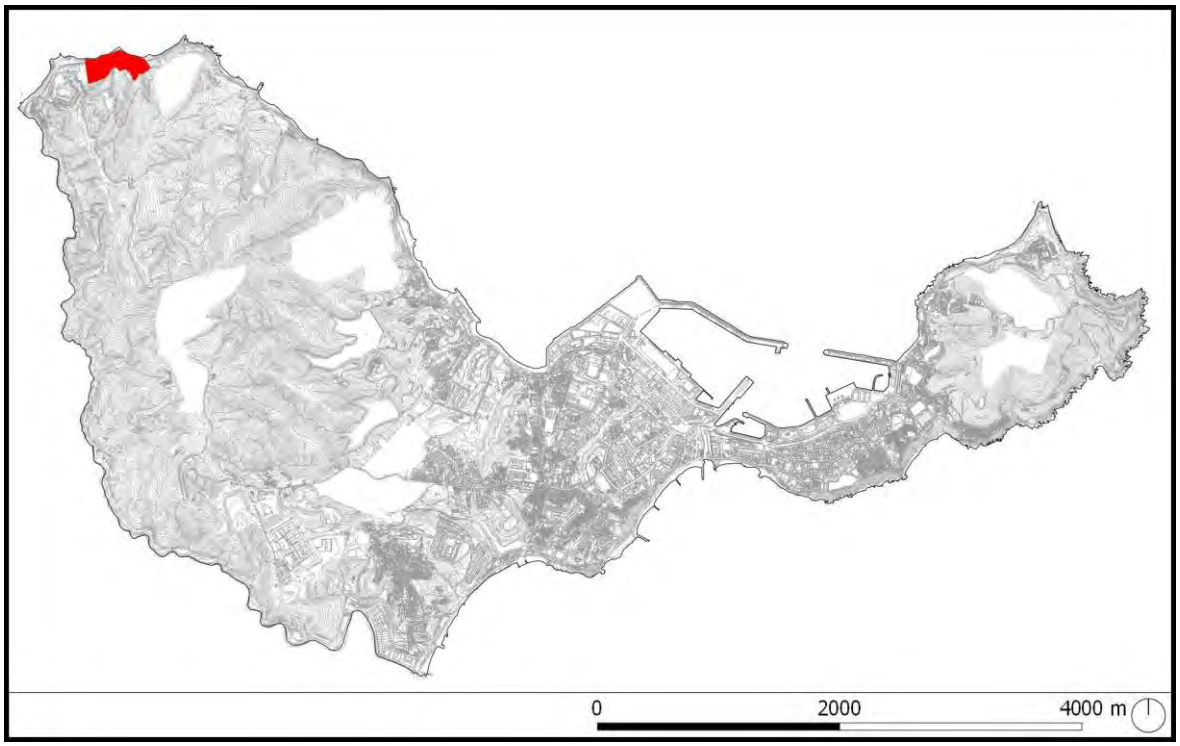
APR_01_01

BENZÚ

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	72.415,89	**HOJA DE REFERENCIA:**	1

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Desarrollar la propuesta de ordenación basada en los condicionantes supramunicipales.

Liberar de edificaciones los cauces que atraviesan el ámbito canalizando las escorrentías.

Liberar de edificación la línea fronteriza (Cabililla de Benzú), posibilitando la creación de un centro de interpretación de la zona arqueológica de la Cueva y Abrigo de Benzú.

Adecuar la nave de tratamiento de vehículos al nuevo uso cultural como museo de vehículos de época.

Eliminar los edificios que rebasen el límite impuesto por la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre.

Garantizar las comunicaciones interiores y la generación de espacios libres en el tejido urbano mediante el reajuste de alineaciones.

Trasladar el depósito de vehículos a una zona externa al suelo urbano.

Generar nuevos equipamientos e infraestructuras y regularizar las zonas verdes y espacios libres.

Ampliar las instalaciones del Colegio Público Pablo Ruiz Picasso.

Consolidar un modelo de ciudad de densidad media y limitado desarrollo en altura en consonancia con su particular ubicación en un ámbito LIC-ZEPA.

En sus posibles conexiones con la carretera estatal se seguirán los procedimientos establecidos en la orden FOM /2873/2007 de 24 de septiembre.

No obstante, se debe proceder a instar a la Dirección General de la Costa y el Mar, a adecuar la delimitación de la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre a la clasificación de suelo Urbano existente desde 1992.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

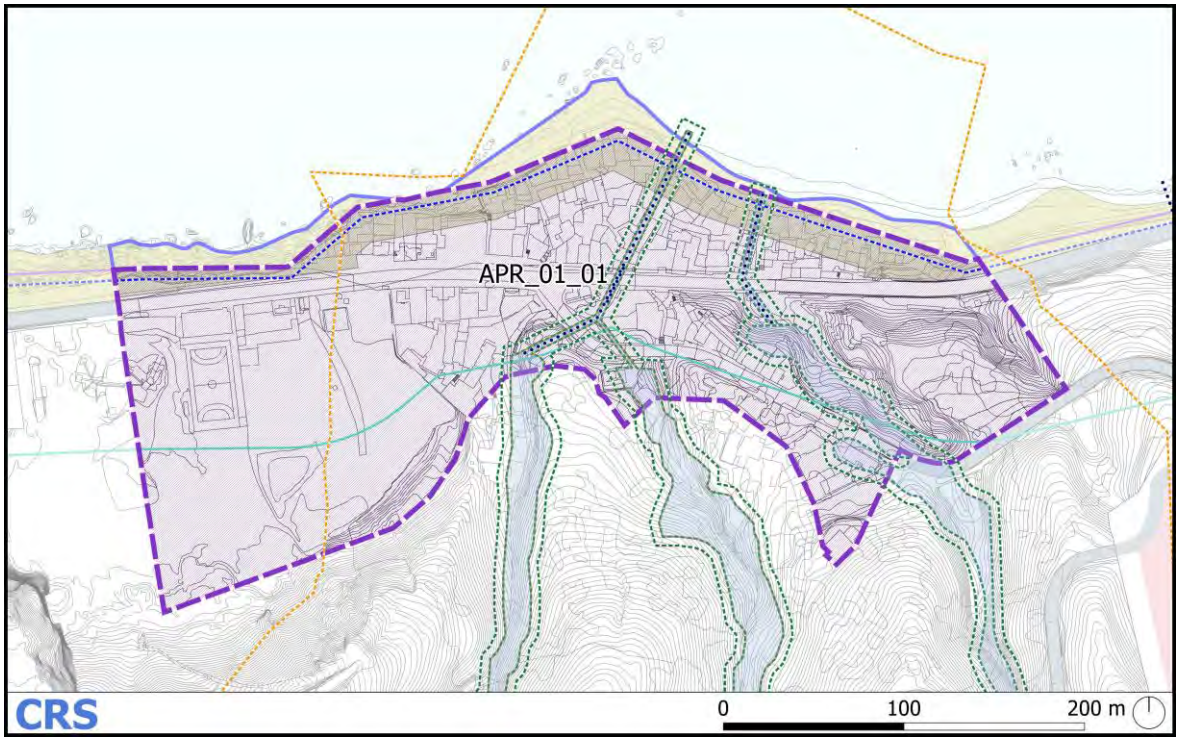
APR_01_01

BENZÚ

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	72.415,89	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	28.513
NORMAS ZONALES:	1-3 / 2-1	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,3937

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las normas zonales de aplicación serán la NZ-1.3 para las edificaciones existentes y la NZ-2.1 para las nuevas edificaciones que se propongan, con fijación de las alturas por el PERI. La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE005.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Servidumbres Aeronáuticas, Defensa, Patrimonio Histórico, LIC-ZEPA y en materia de Aguas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

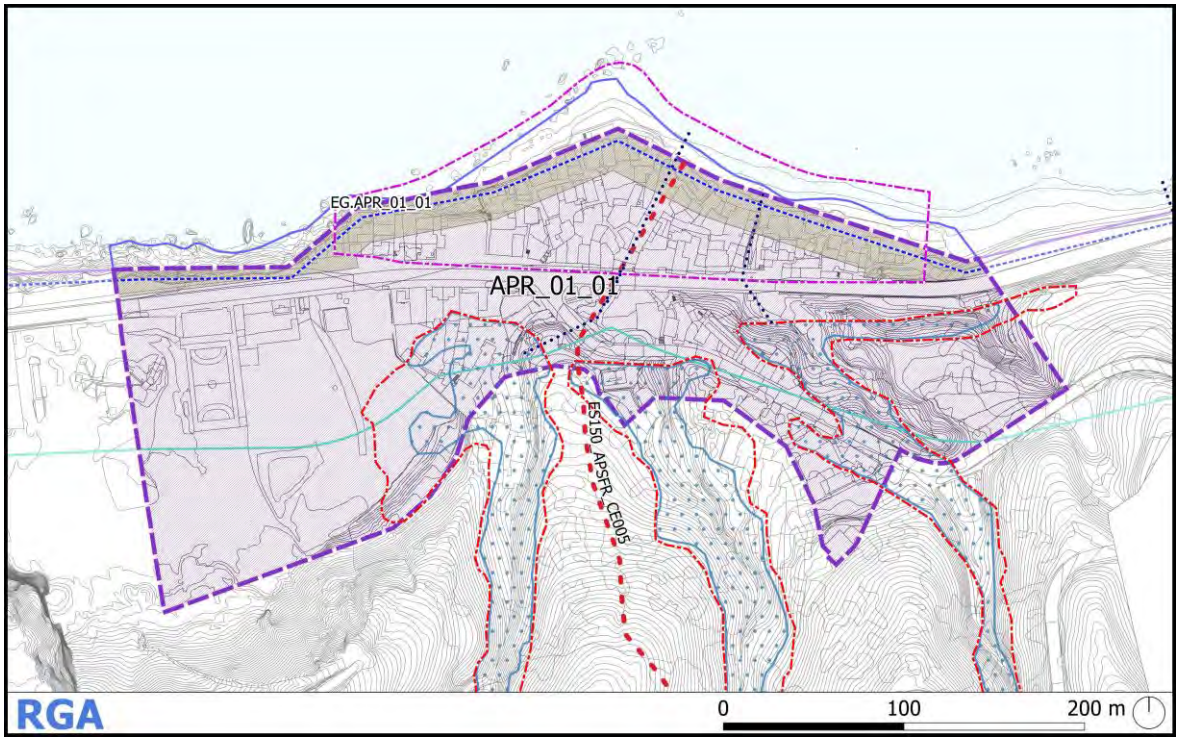
APR_01_01

BENZÚ

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas).

La gestión podrá sectorizarse en distintas fases, a ser posible, en terrenos propiedad de la Ciudad Autónoma.

Para este ámbito de planeamiento, la Línea Límite de Edificación es la prevista en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales, representada en los planos CES 0.

Las nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo,

respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_01_01

BENZÚ

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD D (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD D (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD D (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						7.854,12	**3.927,06**
	ED. EDUCATIVO	5.964,20	2.982,10	0,00	0,00	5.964,20	**2.982,10**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	300,86	150,43	300,86	**150,43**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	237,50	118,75	237,50	**118,75**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	297,88	148,94	297,88	**148,94**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	223,98	111,99	223,98	**111,99**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	737,60	368,80	737,60	**368,80**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	92,10	46,05	92,10	**46,05**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**42.756,48**
	PARQUES	-	9.258,07	-	0,00	-	**9.258,07**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	33.498,41	-	**33.498,41**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**69,75**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	139,50	69,75	139,50	**69,75**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**10.223,86**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	8.394,68	-	1.829,18	-	10.223,86
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**34,45**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	68,90	34,45	68,90	**34,45**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**8.062,52**	**57.011,60**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**14.473,35**	**14.504,00**	**11.495,00**	**25.999,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**14.473,35**	**14.504,00**	**11.495,00**	**25.999,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	3.108,20	0,00	8.392,00	8.392,00	0,00	0,00
Plantas: 2	1.724,15	0,00	3.103,00	3.103,00	0,00	0,00
Plantas: No se define.	9.641,00	14.504,00	0,00	14.504,00	0,00	0,00
Terciario	**930,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.514,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**930,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.514,00**
Plantas: 3	930,92	0,00	0,00	0,00	0,00	2.514,00
Total general	15.404,27	14.504,00	11.495,00	25.999,00	0,00	2.514,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

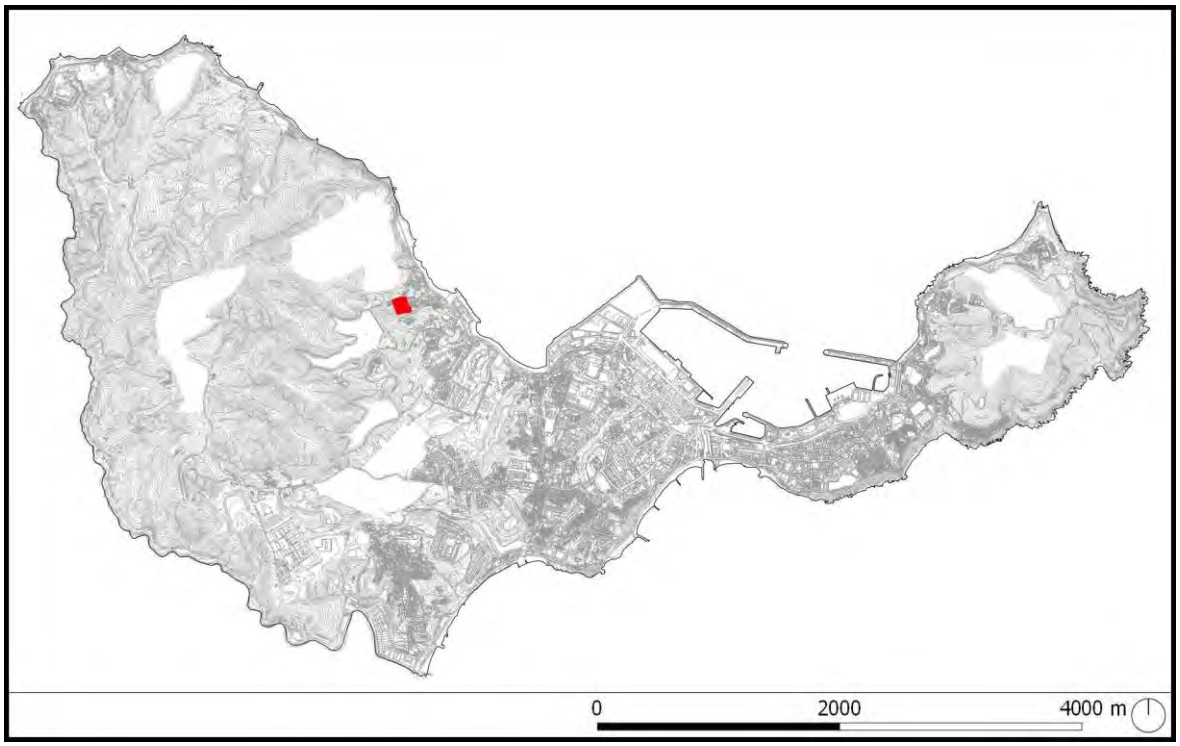
APR_02_01

EMBALSE DEL RENEGADO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	13.490,11	**HOJA DE REFERENCIA:**	2

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar coherentemente la zona perteneciente a la norma zonal NZ-3 que el Plan propone a lo largo de la calle de la Barriada Postigo mediante un tejido residencial que respete paisajísticamente su cercanía al suelo no urbanizable.

Continuar el viario de acceso a la depuradora hasta enlazarlo con la Carretera de la Barriada Postigo.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

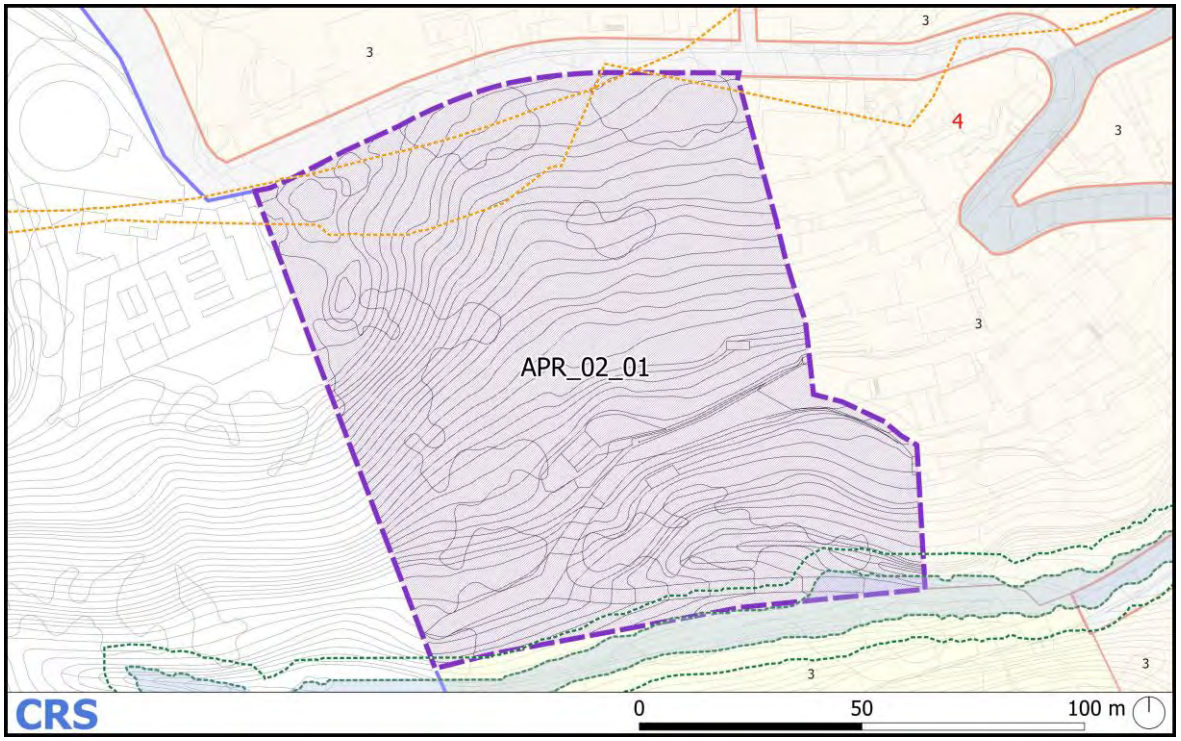
APR_02_01

EMBALSE DEL RENEGADO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	13.490,11	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	5.400
NORMAS ZONALES:	3	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,4003

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se deberá prever una banda de protección ajardinada con la zona inundable y zona de rotura del embalse.

La totalidad de las viviendas previstas serán de régimen privado.

El viario de conexión con la Barriada Postigo deberá mantener, como mínimo, la sección existente de la Carretera de la Depuradora.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas de Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Esta ficha de planeamiento no podrá ser desarrollada en toda su delimitación en tanto no se definan las medidas correctoras como consecuencia de la redacción de los Estudios Hidrográficos Hidráulicos por la Ciudad y a su vez sean cartografiados los Dominios Públicos Hidráulicos, las Zonas de Servidumbre, y las Zonas de Policía por la Demarcación.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

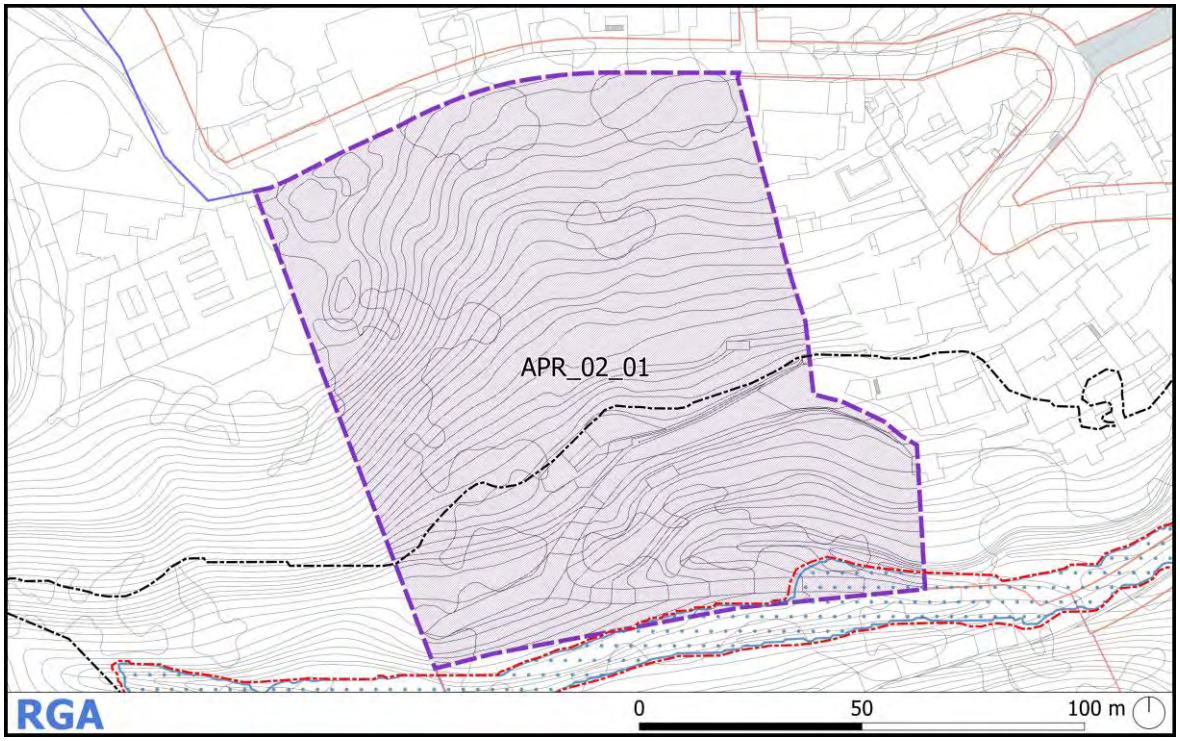
APR_02_01

EMBALSE DEL RENEGADO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_02_01

EMBALSE DEL RENEGADO

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_02_01

EMBALSE DEL RENEGADO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						1.060,00	**530,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	1.060,00	530,00	1.060,00	**530,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**954,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	954,00	-	**954,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**1.060,00**	**1.484,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**12.006,11**	**5.400,00**	**0,00**	**5.400,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 3	**12.006,11**	**5.400,00**	**0,00**	**5.400,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	12.006,11	5.400,00	0,00	5.400,00	0,00	0,00
Total general	12.006,11	5.400,00	0,00	5.400,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

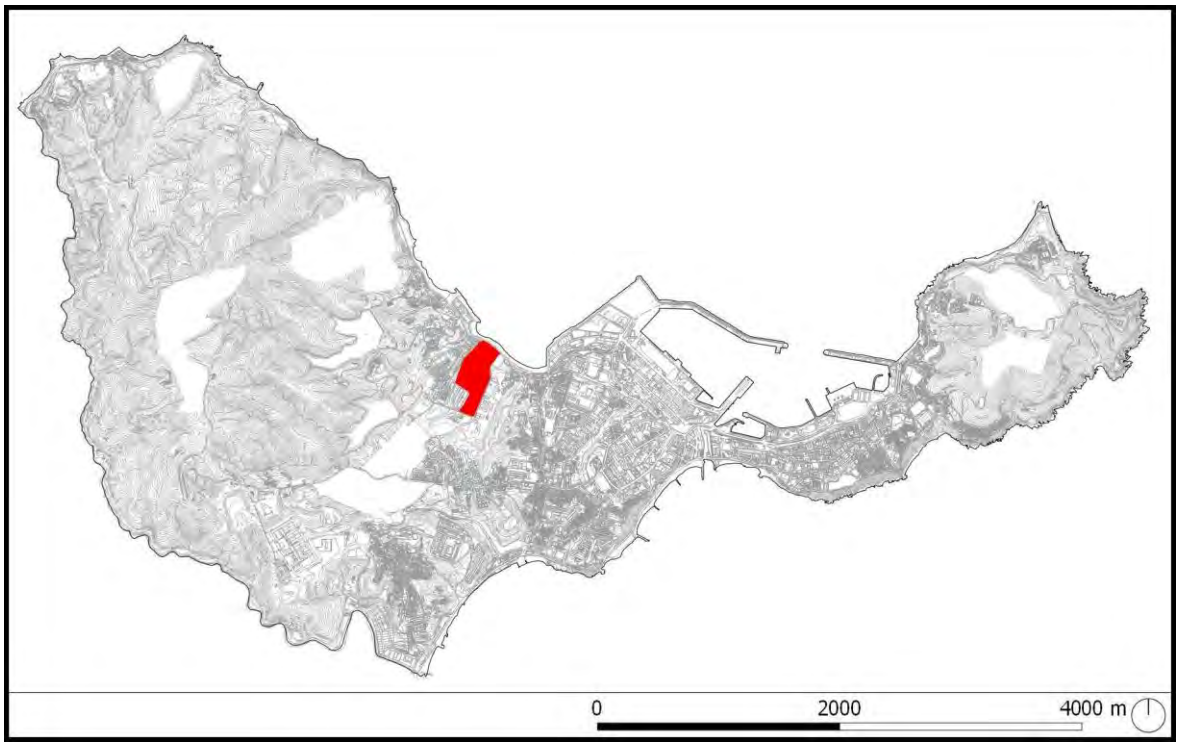
APR_05_01

CEPSA

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial / Terciario
SUPERFICIE (m²):	104.946,51	**HOJA DE REFERENCIA:**	5

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Propiciar la eliminación de los depósitos de combustible de la instalación de CEPSA con objeto de suprimir del tejido urbano una actividad molesta y potencialmente peligrosa.

En el suelo liberado se establecen los siguientes objetivos de desarrollo:

- Implantación de una zona de uso mayoritario residencial de densidad media, de transición con la zona de baja densidad en el entorno de los pantanos.

- Implantación de una zona aledaña con la Carretera Ceuta-Benzú por la costa, de actividad económica, principalmente comercial.

- Obtención de una parcela para la implantación de un gran equipamiento, de dimensión suficiente como para poder albergar una gran instalación educativa.

- Creación de un entronque con la Carretera Ceuta-Benzú por la costa.

- Creación de un colchón de espacios libres de transición entre el borde marítimo y en continuidad con la carretera de la Red Permanente.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

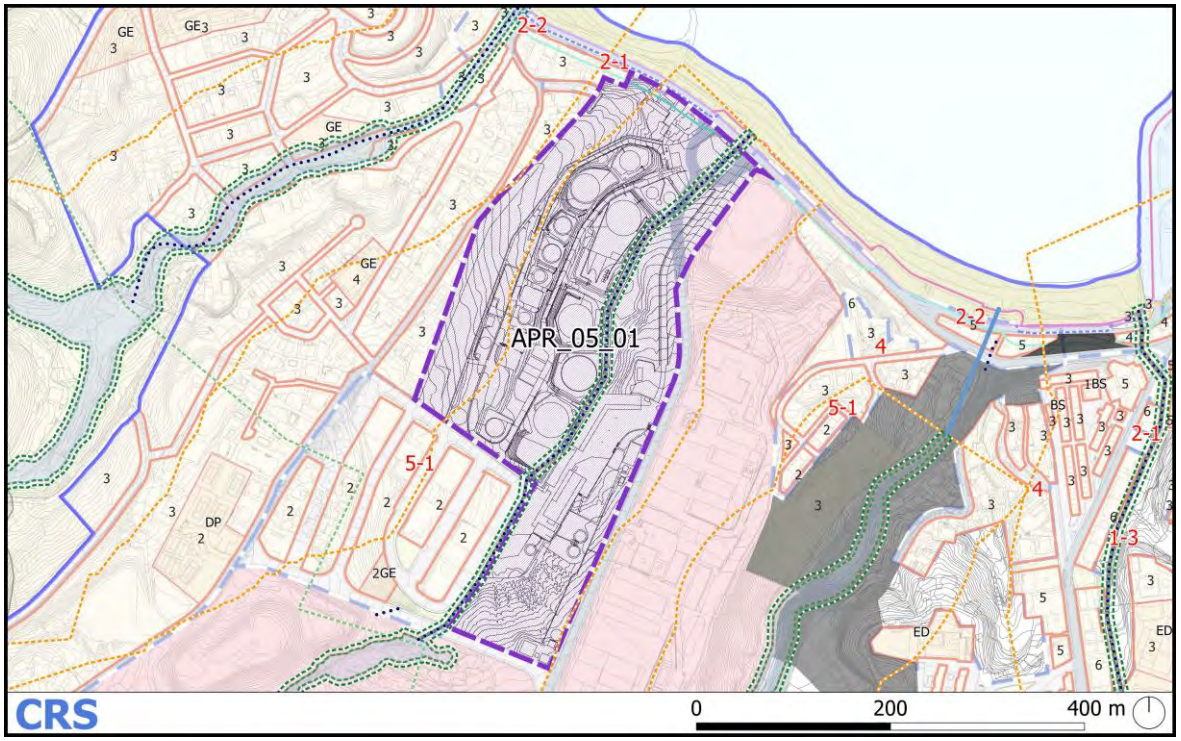
APR_05_01

CEPSA

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	104.946,51	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	88.686
NORMAS ZONALES:	2-3 / 3 / 4 / 5-2	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,8451

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación deberá completarse en el ámbito del suelo adscrito a las normas zonales NZ-2.3 y NZ-3 mediante la definición del viario de plataforma única o de circulación compartida necesario para dar servicio a las diferentes parcelas.

Se establece una reserva de suelo para la ubicación de una glorieta de conexión con la Carretera Ceuta-Benzú por la costa, que deberá estar operativa con carácter previo a la entrada en servicio de los diferentes usos previstos.

Se deberá proceder a la descontaminación de la totalidad de los suelos incluidos en el ámbito como condición previa a la ejecución de cualquier acción referente a este área de planeamiento.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, Defensa y en materia de Aguas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

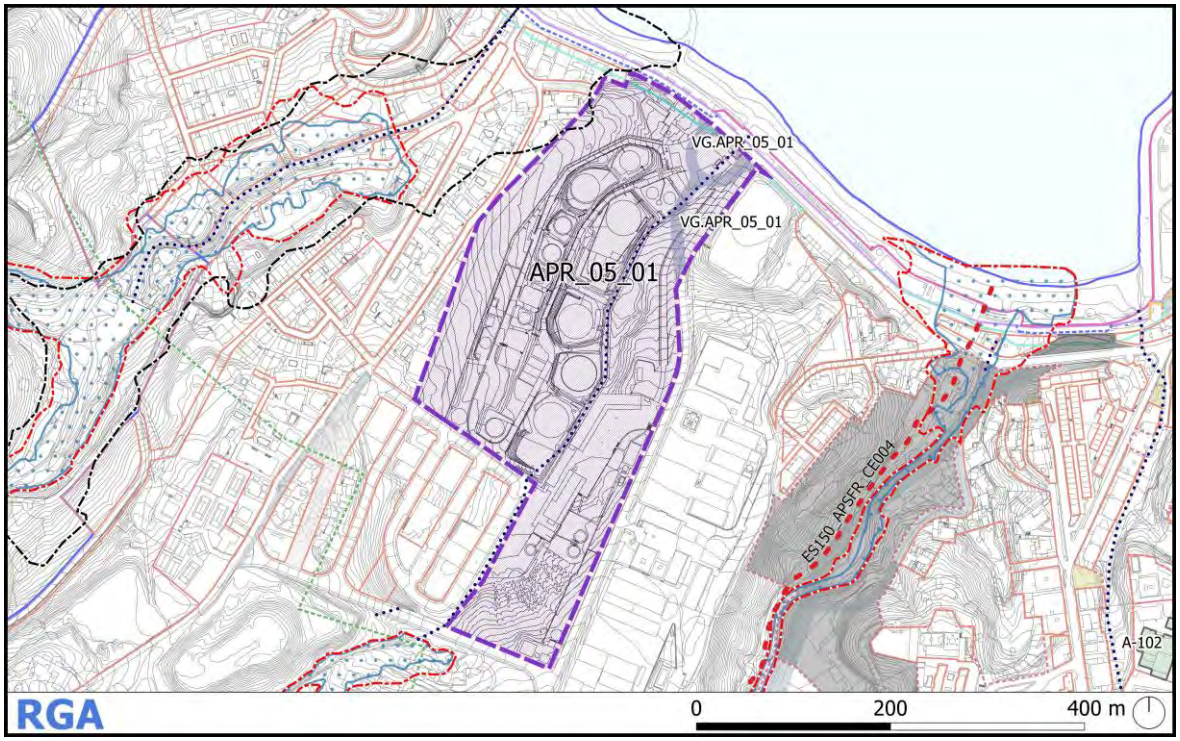
APR_05_01

CEPSA

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se deberá haber procedido al traslado completo de las instalaciones de CEPSA con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La edificabilidad correspondiente a las viviendas de protección pública se ubicará en el suelo incluido en la NZ-2.3.

Se incluye como carga de urbanización la ejecución de la glorieta correspondiente a la acción VG.APR_05_01

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido **APR_05_01**

CEPSA

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_05_01

CEPSA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						29.423,68	**14.711,84**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	29.423,68	14.711,84	29.423,68	**14.711,84**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**23.864,43**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	23.864,43	-	**23.864,43**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**17.043,18**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	3.317,80	-	13.725,38	-	17.043,18
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**29.423,68**	**55.619,45**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**29.318,89**	**14.499,00**	**21.777,00**	**36.276,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-3	**14.245,89**	**0,00**	**21.777,00**	**21.777,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	14.245,89	0,00	21.777,00	21.777,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 3	**6.039,39**	**9.096,00**	**0,00**	**9.096,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	6.039,39	9.096,00	0,00	9.096,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 4	**9.033,61**	**5.403,00**	**0,00**	**5.403,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	9.033,61	5.403,00	0,00	5.403,00	0,00	0,00
Terciario	**20.008,17**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**52.410,00**
NORMA ZONAL: 5-2	**20.008,17**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**52.410,00**
Plantas: 3	20.008,17	0,00	0,00	0,00	0,00	52.410,00
Total general	49.327,07	14.499,00	21.777,00	36.276,00	0,00	52.410,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

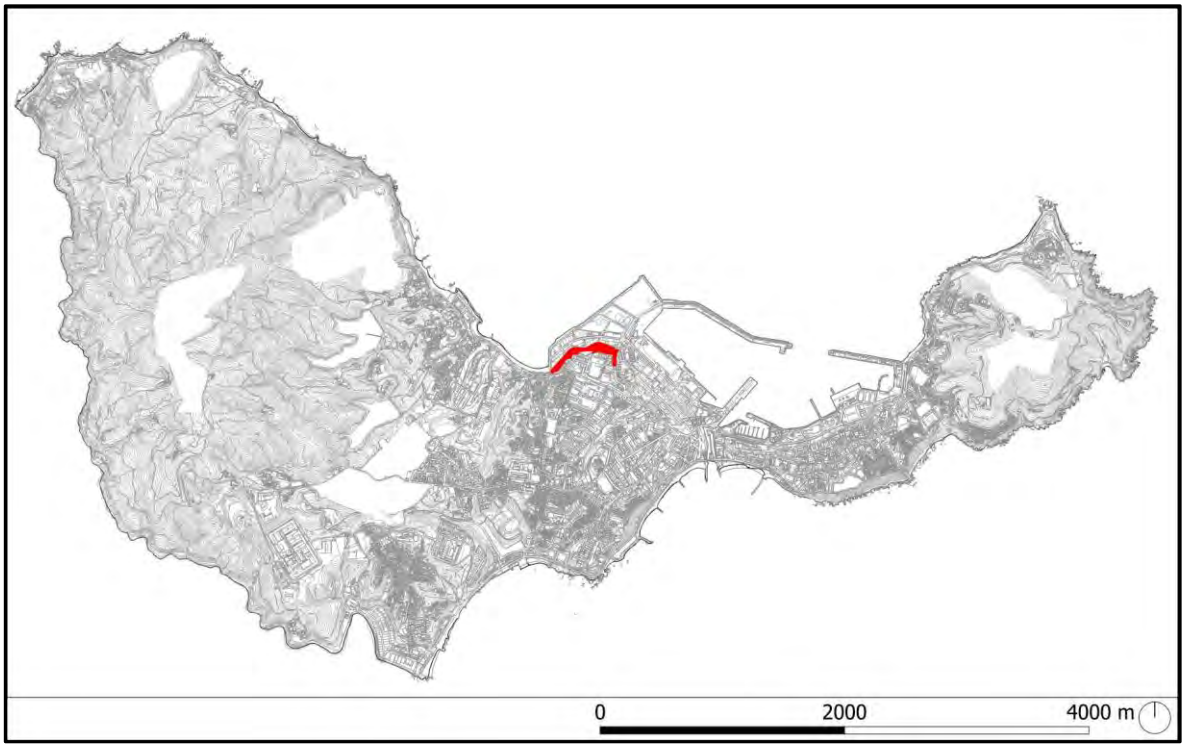
APR_06_01

BORDE PORTUARIO OESTE

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	24.966,04	**HOJA DE REFERENCIA:**	6

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Generación de un nuevo borde de la Ciudad al Oeste del límite portuario una vez que dichos terrenos se encuentran desafectados por la Autoridad Portuaria.

Generación de un Sistema General Viario que amplíe la sección del trazado existente.

Definición de un nuevo nudo viario VG.APR_06_01 en coordinación con VL.APR_06_02.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

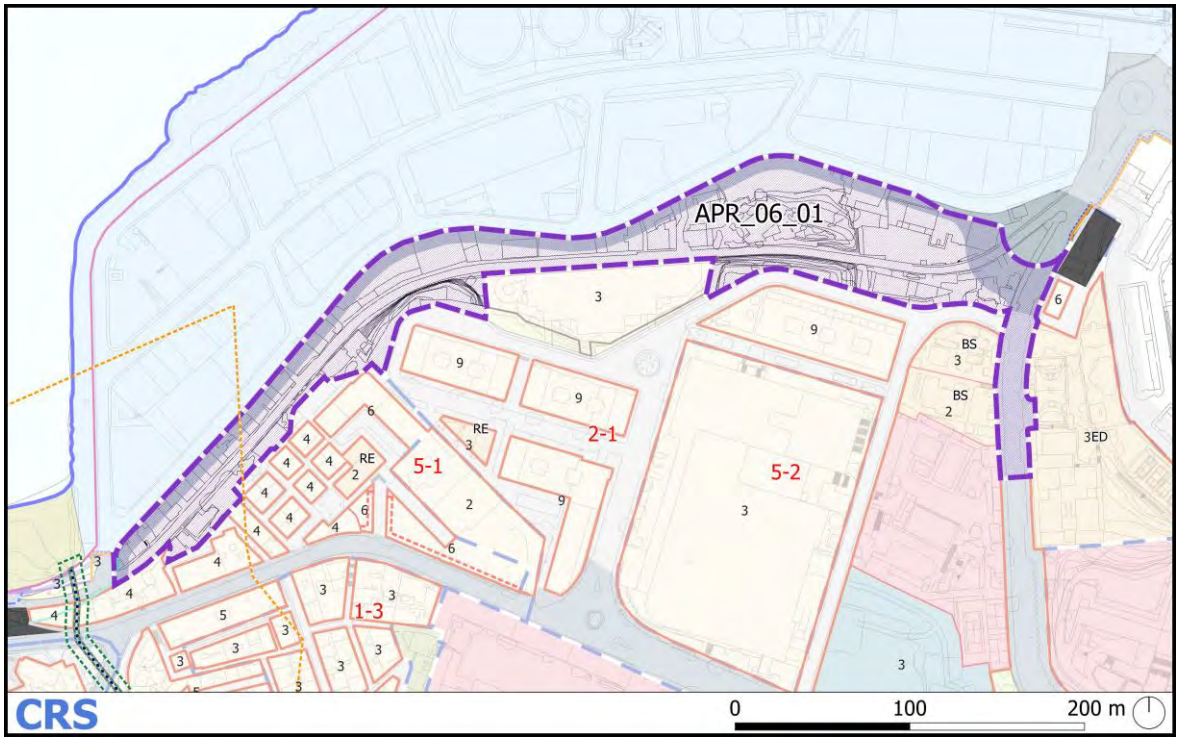
APR_06_01

BORDE PORTUARIO OESTE

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	24.966,04	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	23.500
NORMAS ZONALES:	2-2	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,9413

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se prevé la colmatación residencial de la cornisa Norte mediante edificación plurifamiliar en altura, generando una nueva alineación al vial, que conforme la relación entre el borde urbano consolidado con los terrenos ganados al mar.

Se establece un nuevo sistema viario que amplía la sección del actual situado en el límite portuario de forma que conecte la Avenida de España con Playa Benítez.

La ordenación del nudo de entronque resolverá la densidad de tráfico que genera tanto la salida del tráfico portuario como el estricto correspondiente a la ciudad.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

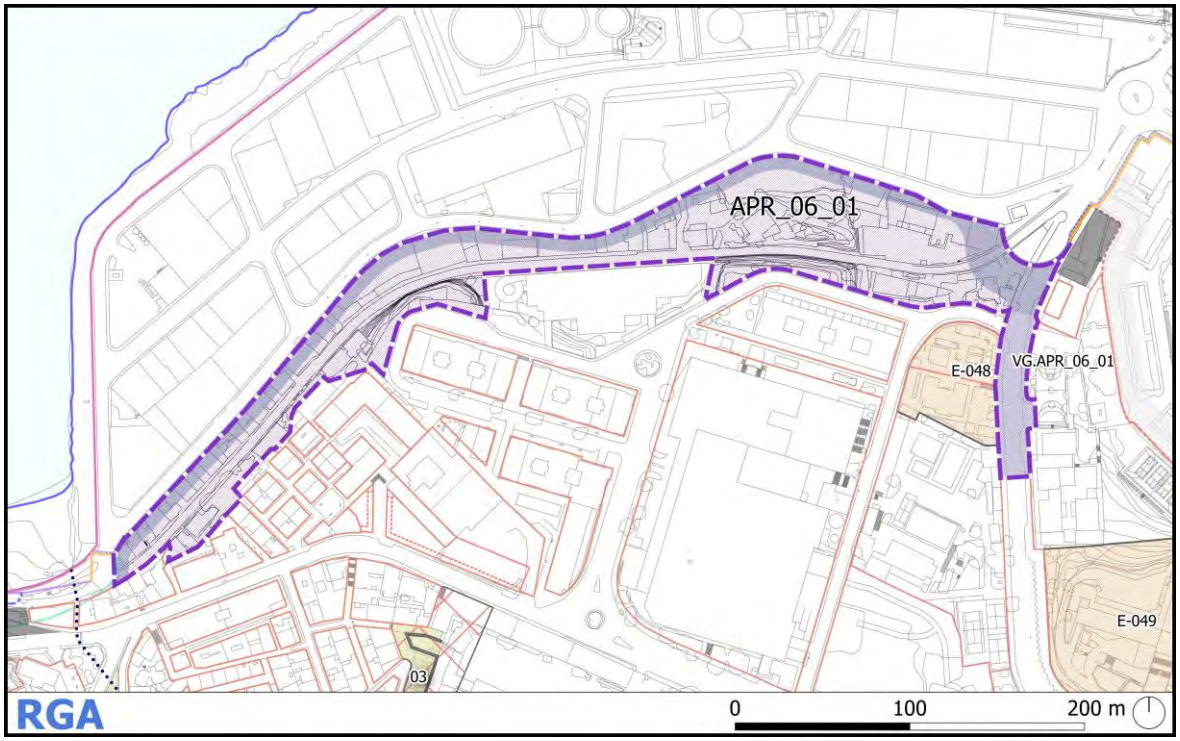
APR_06_01

BORDE PORTUARIO OESTE

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_06_01

BORDE PORTUARIO OESTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						5.170,00	**2.585,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	470,00	235,00	470,00	**235,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	4.700,00	2.350,00	4.700,00	**2.350,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**11.016,23**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	8.785,00	-	**8.785,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	2.231,23	-	**2.231,23**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**7.899,80**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	7.899,80	-	0,00	-	7.899,80
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**5.170,00**	**21.501,03**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**3.465,01**	**16.000,00**	**7.500,00**	**23.500,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-2	**3.465,01**	**16.000,00**	**7.500,00**	**23.500,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	3.465,01	16.000,00	7.500,00	23.500,00	0,00	0,00
Total general	**3.465,01**	**16.000,00**	**7.500,00**	**23.500,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

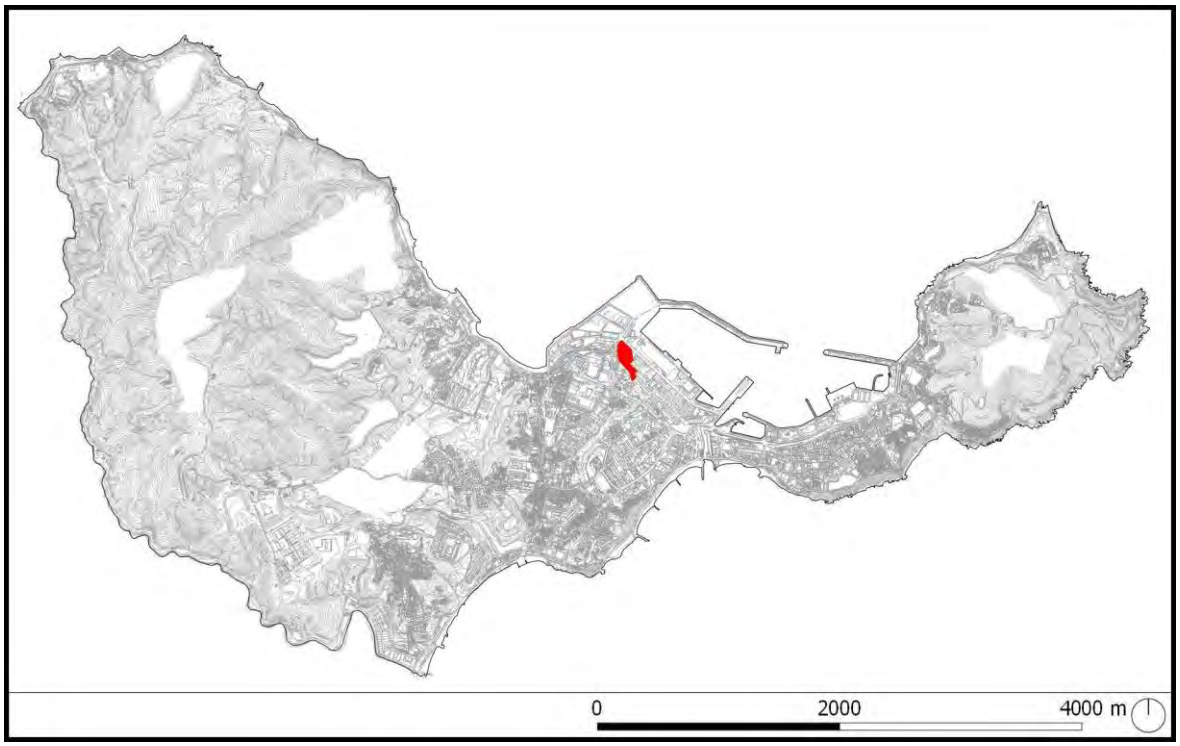
APR_06_02

BORDE PORTUARIO ESTE

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	21.375,11	**HOJA DE REFERENCIA:**	6

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenación del ámbito para completar su desarrollo y transformarlo como un espacio de transición entre la Zona Portuaria y la Ciudad.

Según la Memoria del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ceuta, este espacio se sitúa junto el Recinto nº 3 del Muelle Cañonero Dato-explanada, cuyas previsiones de usos están relacionadas con el comercial-portuario, por lo que en la ordenación que se proyecte deberá tenerse en cuenta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

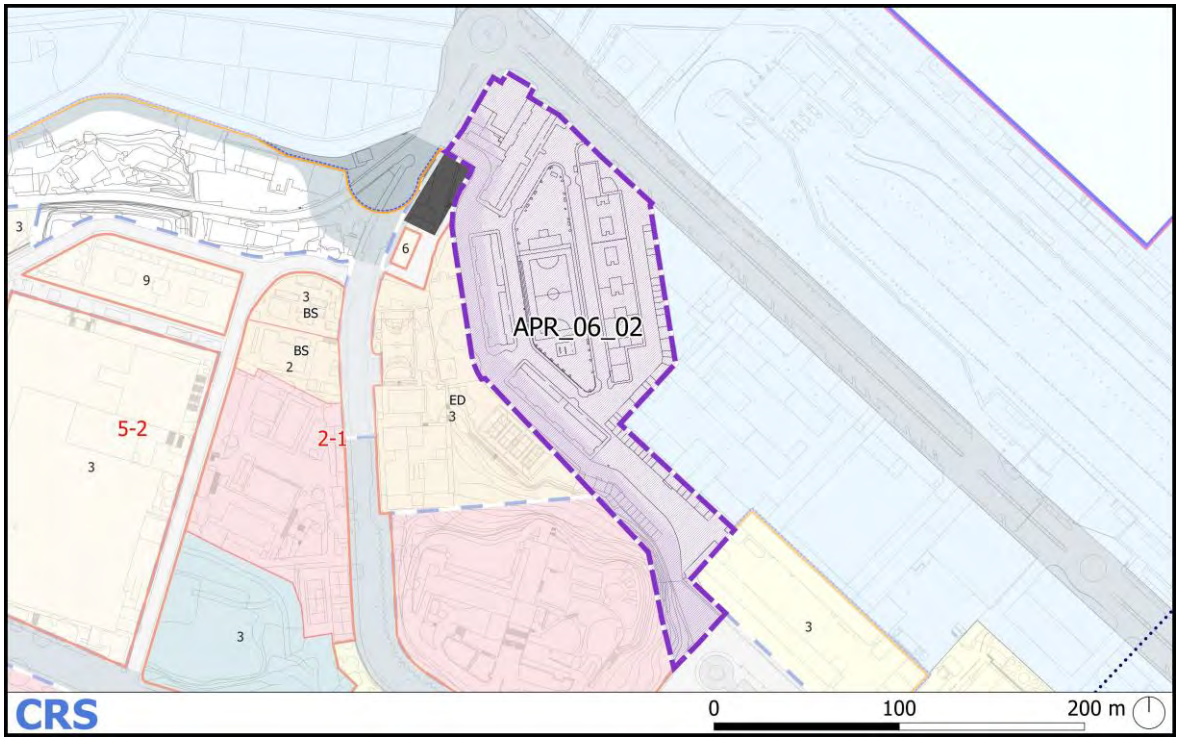
APR_06_02

BORDE PORTUARIO ESTE

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	21.375,11	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	25.350
NORMAS ZONALES:	2	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	1,1860

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se prevé el uso característico residencial de media densidad, manteniendo en todo caso la dotación de espacios libres y zonas deportivas existentes.

Se proyecta un vial local VL.APR_06_02 que mantiene el trazado del actual y aumenta la sección, adecuándola a las necesidades de tráfico.

Se deberá resolver el entronque del extremo Norte de la Avenida de España, en consonancia con la intersección del VG.APR_06_01.

Se respetará la proporción de espacios libres existentes, así como la dotación deportiva.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

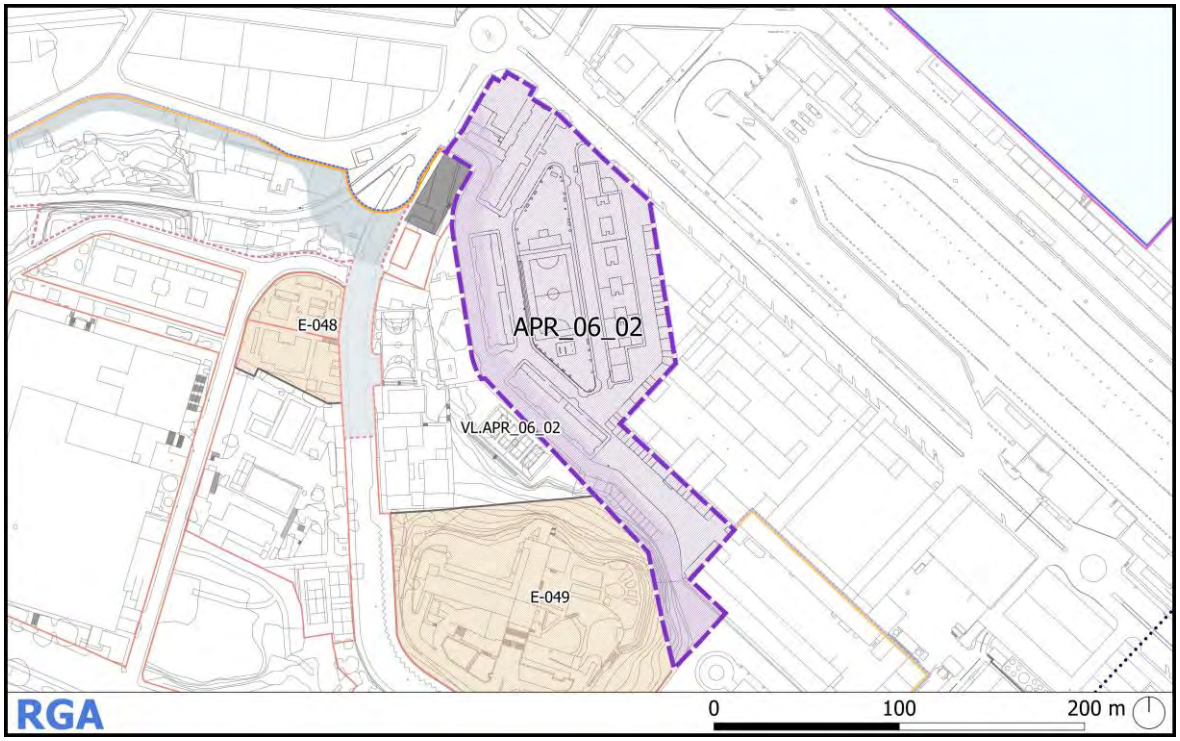
APR_06_02

BORDE PORTUARIO ESTE

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_06_02

BORDE PORTUARIO ESTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						10.170,00	**5.085,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	10.170,00	5.085,00	10.170,00	**5.085,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**4.572,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.627,00	-	**2.627,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	1.945,00	-	**1.945,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**5.772,58**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	5.772,58	-	5.772,58
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**10.170,00**	**15.429,58**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**5.945,53**	**20.280,00**	**5.070,00**	**25.350,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2	**5.945,53**	**20.280,00**	**5.070,00**	**25.350,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	5.945,53	20.280,00	5.070,00	25.350,00	0,00	0,00
Total general	**5.945,53**	**20.280,00**	**5.070,00**	**25.350,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

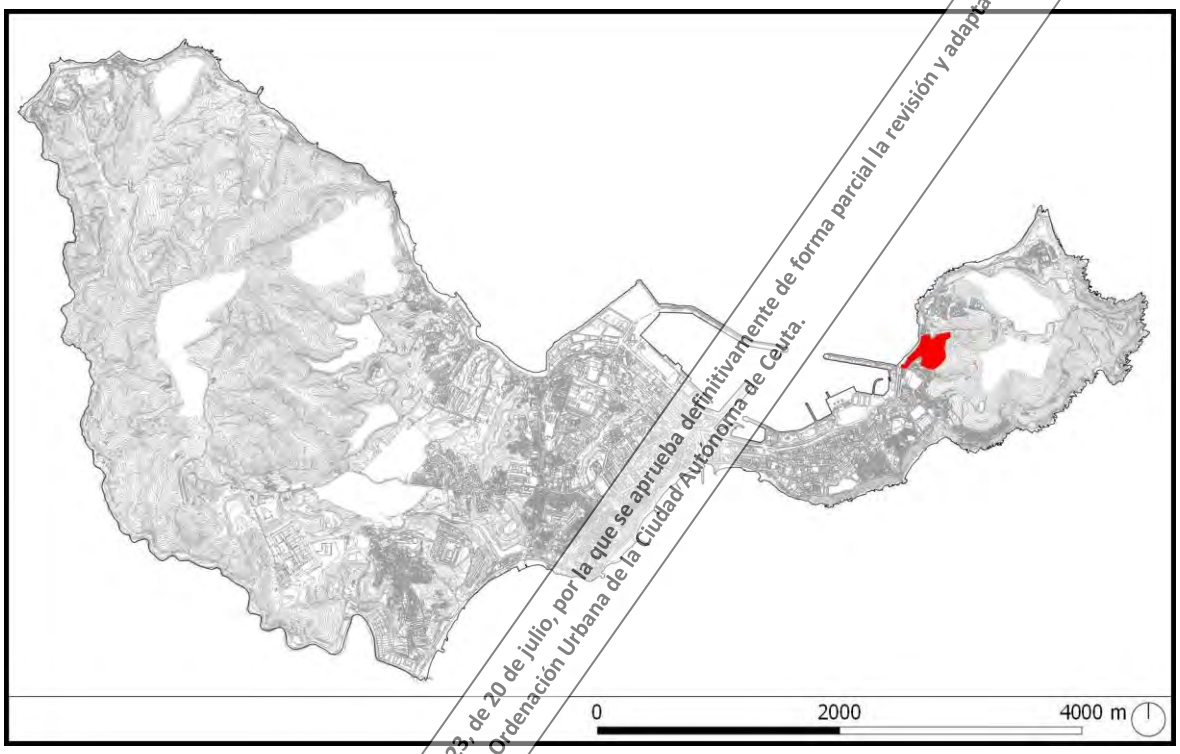
APR_07_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	55.027,42	**HOJA DE REFERENCIA:**	7

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Desmantelamiento y supresión de los depósitos de combustible de la instalación de DUCAR, con el objeto de suprimir del tejido urbano una actividad molesta y potencialmente peligrosa.

En el suelo liberado se establecen los siguientes objetivos de desarrollo:

- Implantación de una zona de usos mayoritario residencial de densidad alta.
- Completar el régimen de usos con una zona de actividad económica principalmente comercial.
- Obtención de suelo para completar el elemento del sistema general de espacios libres previsto para el Monte Hacho.
- Generación de una zona de esparcimiento para la ciudadanía a la vez que deberá proteger visualmente el conjunto.
- Recuperación de la playa de San Amaro y del entorno del Castillo.
- Eliminación de las viviendas situadas en la franja de servidumbre de protección de Costas.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

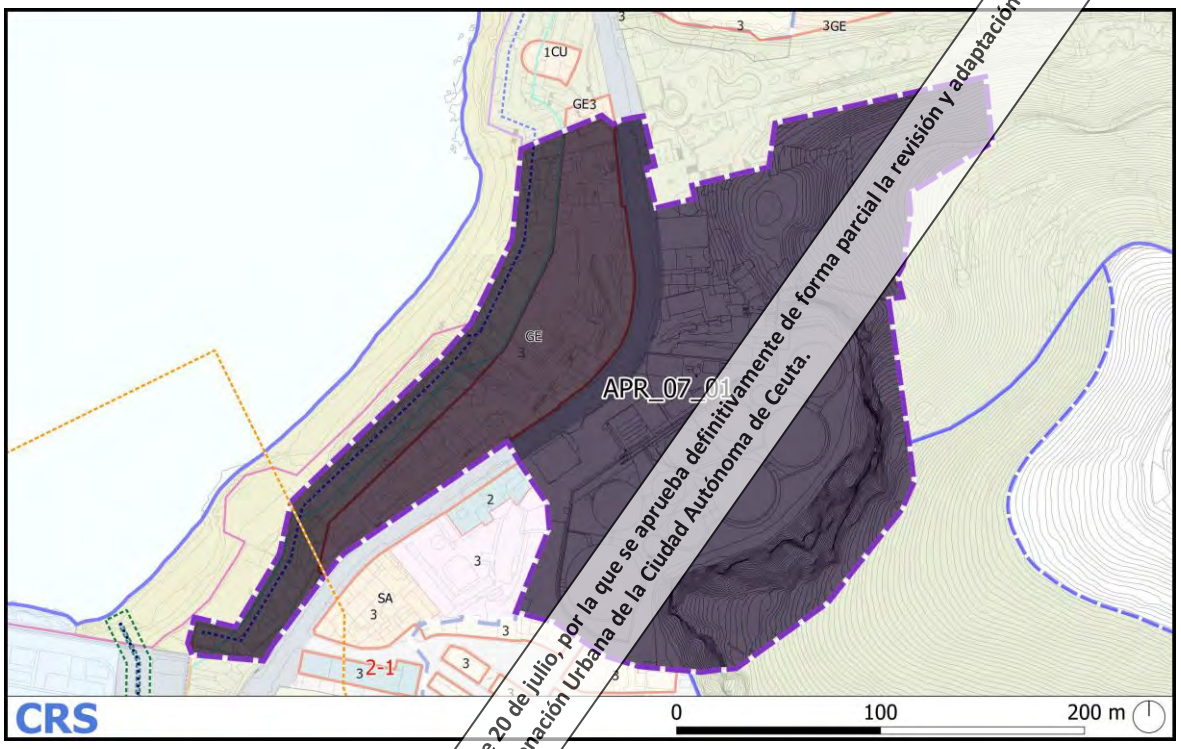
APR_07_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	55.027,42	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	37.995
NORMAS ZONALES:	No se define.	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,6905

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El planeamiento de desarrollo deberá coordinar los siguientes aspectos:

-- Los diseños de la edificación en cuanto a la volumetría y los materiales utilizados con objeto de lograr una imagen característica del conjunto.

-- La disposición de los volúmenes edificados en cuanto a soleamiento y vistas.

-- La coordinación en cuanto a usos e intensidades de uso previstos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Hacho.

-- Generación de un nuevo paseo marítimo de borde con acceso a la playa, definiendo una senda peatonal en continuidad desde el núcleo urbano hasta el carril peatonal del Monte Hacho.

-- La generación de una banda de retranqueo de la edificación de 10 metros a lo largo de la carretera de San Amaro.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

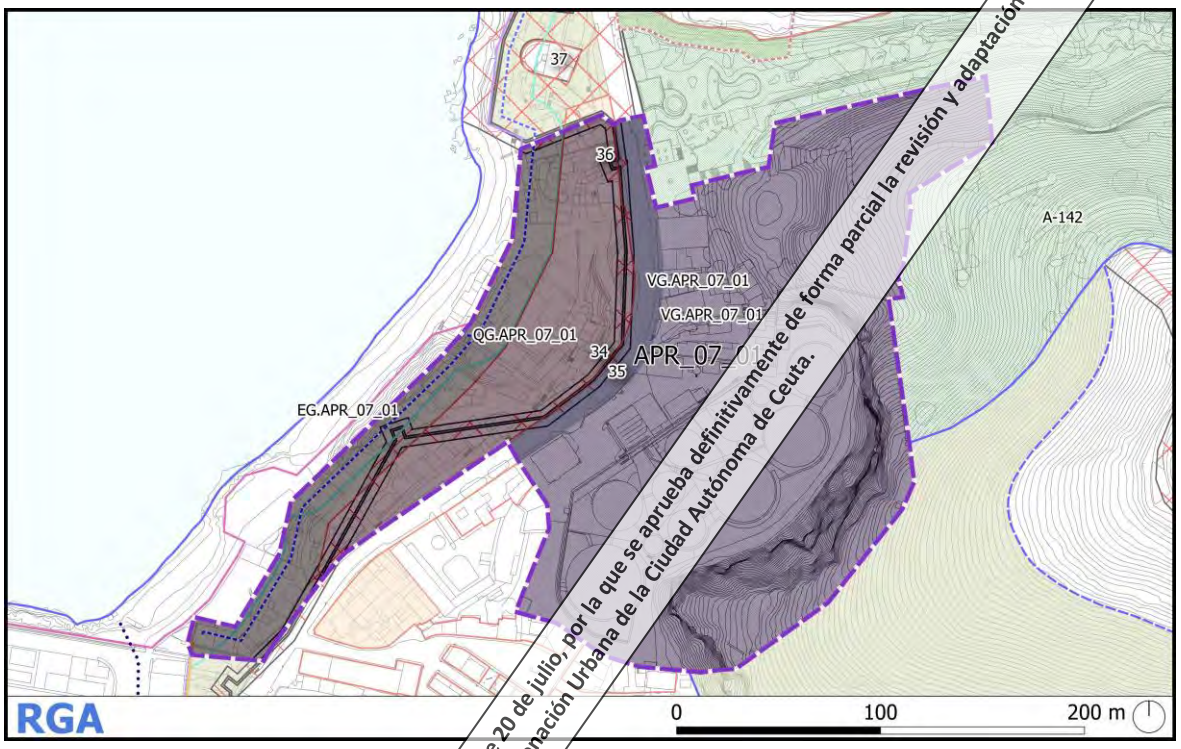
APR_07_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_07_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						17.236,10	**8.618,05**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	17.236,10	8.618,05	0,00	0,00	17.236,10	**8.618,05**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**6.652,88**
	PARQUES	-	6.652,88	-	0,00	-	**6.652,88**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**2.708,45**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	2.708,45	-	0,00	-	2.708,45
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**17.236,10**	**17.979,38**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial / Terciario	**37.048,04**	**20.728,00**	**8.883,00**	**29.611,00**	**0,00**	**8.384,00**
NORMA ZONAL: No se define.	**37.048,04**	**20.728,00**	**8.883,00**	**29.611,00**	**0,00**	**8.384,00**
Plantas: No se define.	37.048,04	20.728,00	8.883,00	29.611,00	0,00	8.384,00
Total general	**37.048,04**	**20.728,00**	**8.883,00**	**29.611,00**	**0,00**	**8.384,00**

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

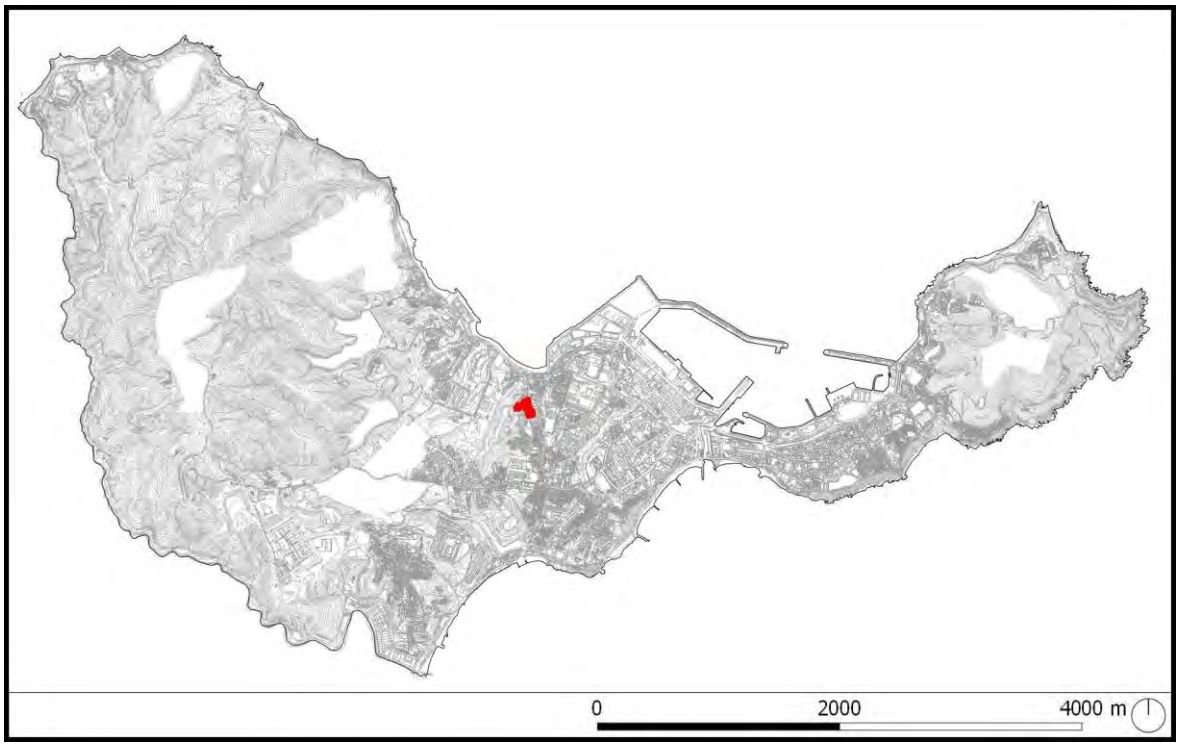
APR_10_01

ARROYO BENÍTEZ NORTE

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Terciario
SUPERFICIE (m²):	14.634,79	**HOJA DE REFERENCIA:**	10

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades económicas (secundarias y terciarias).

Obtención de suelo para dotaciones locales, entre otras para una ampliación de 5.000 m² del Centro del Área de Menores "Centro Mediterráneo".

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

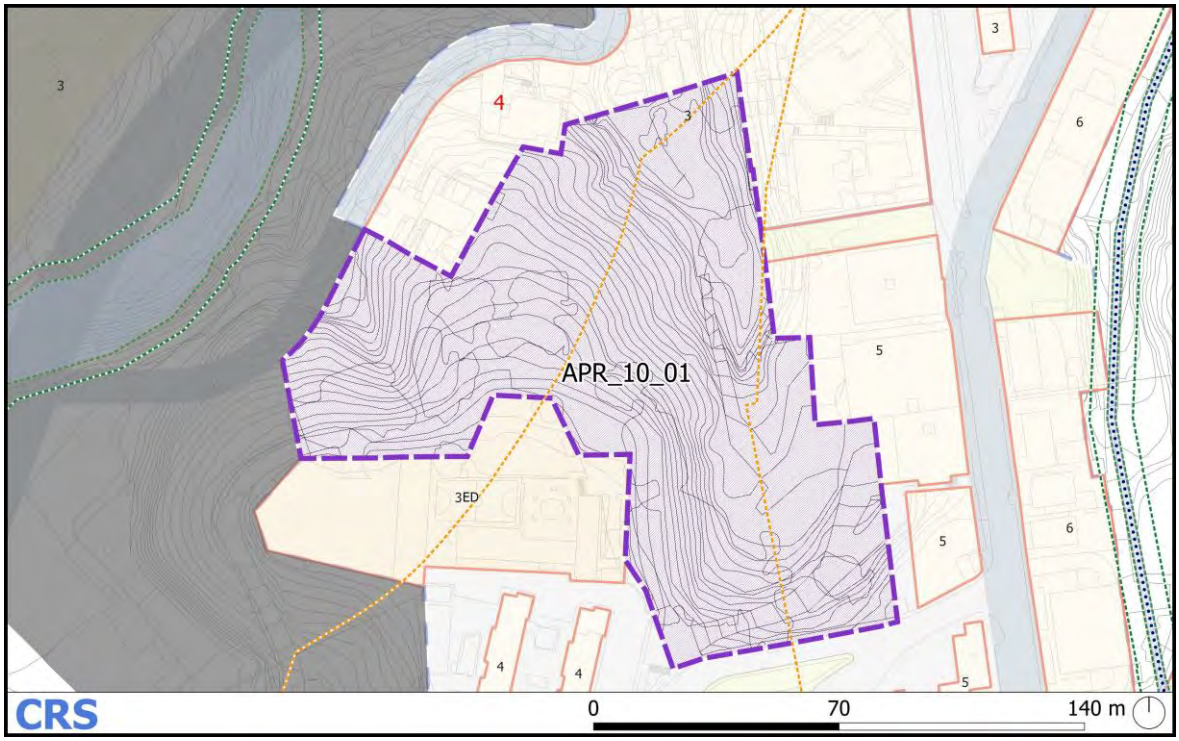
APR_10_01

ARROYO BENÍTEZ NORTE

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	14.634,79	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	8.330
NORMAS ZONALES:	5	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,5692

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con el ámbito del APR_10_02 una estructura viaria que dé continuidad a los entornos de Poblado de Sanidad y Arroyo Benítez Norte y Sur, consistente en la conexión con el viario general VG.APR_10_02.

El tratamiento de las zonas verdes será aterrazado o abancalado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

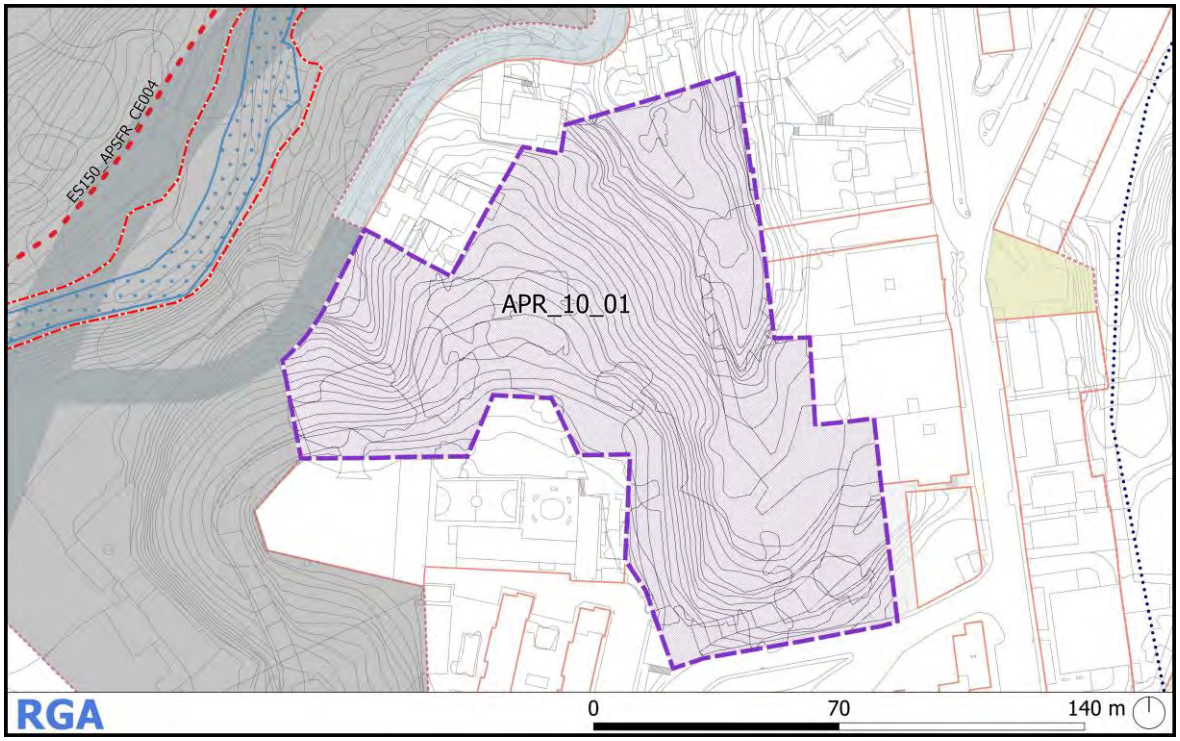
APR_10_01

ARROYO BENÍTEZ NORTE

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_10_01

ARROYO BENÍTEZ NORTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						12.966,00	**6.483,00**
	ED. EDUCATIVO	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	10.000,00	**5.000,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.966,00	1.483,00	2.966,00	**1.483,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**4.498,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.498,00	-	**4.498,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**12.966,00**	**10.981,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Terciario	**3.653,79**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.330,00**
NORMA ZONAL: 2	**3.653,79**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.330,00**
Plantas: No se define.	3.653,79	0,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00
Total general	3.653,79	0,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

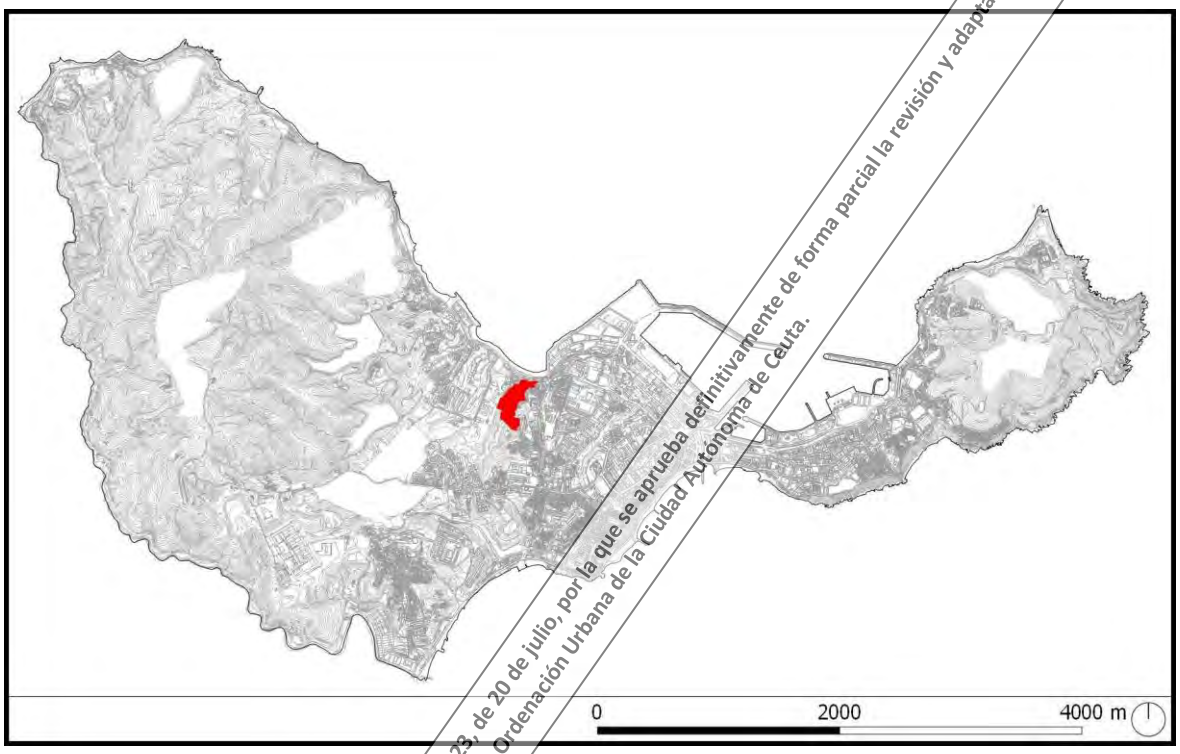
APR_10_02

CRÍA CABALLAR

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Industrial
SUPERFICIE (m²):	48.459,01	**HOJA DE REFERENCIA:**	10

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Generación de una zona destinada a uso característico industrial.

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR_18_01 Arroyo Benítez Sur, APR_18_02 Juan Carlos I Este y APR_18_03 Extensión del Cuartel de Regulares, para viabilizar la ejecución simultánea de los tramos de vial VG.APR_10_02, VG.APR_18_01, VG.APR_18_02 y VG.APR_18_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.

Entronque del VG.APR_10_02 con los viales consolidados de la Zona Residencial de Villas y Chalet.

Prever una reserva de suelo de 10.067 m² con destino a Infraestructuras, al objeto de garantizar la construcción de una subestación eléctrica como apoyo a la conexión con la Península (Subestación cable submarino).

Aprobación definitiva (extracto) según Orden MAU/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

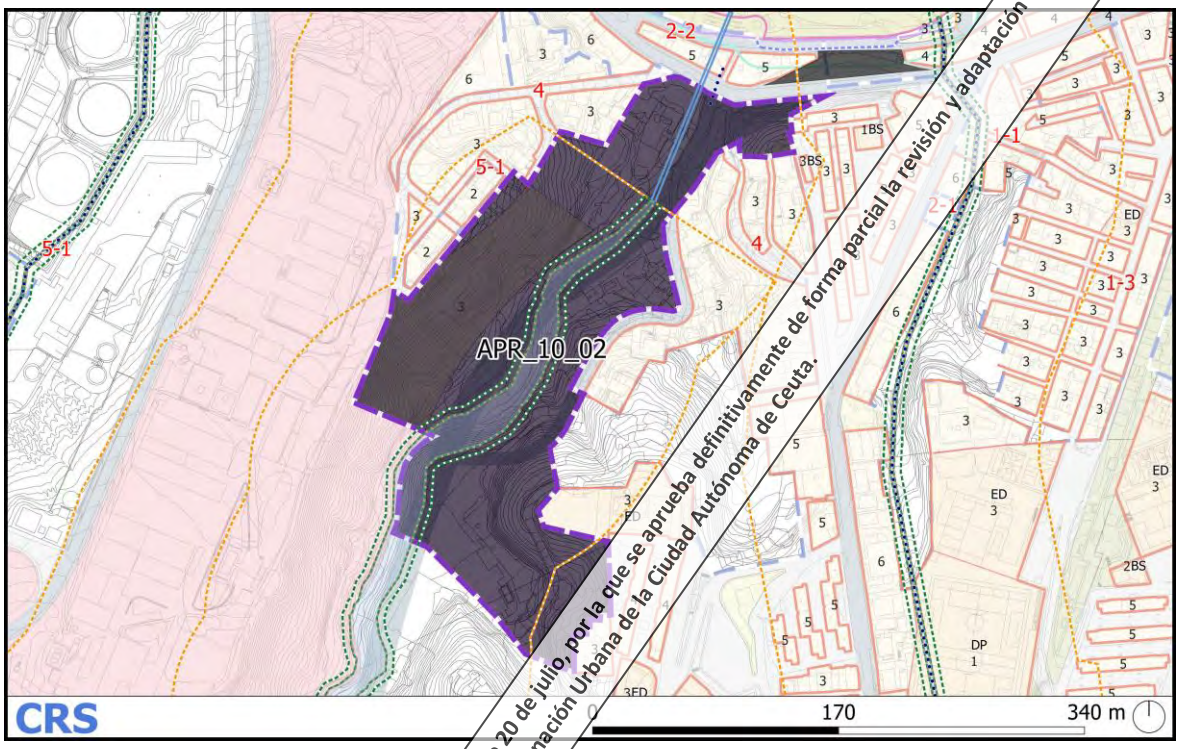
APR_10_02

CRÍA CABALLAR

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	48.459,01	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	11.571
NORMAS ZONALES:	5	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,2388

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá una estructura viaria general de de servicio a esta zona industrial, consistente en dos elementos:

- Un tramo de vial con dirección norte-sur de conexión con carretera de Benítez.

- Una vía con dirección este-oeste de conexión de VG.APR_10_02 con vial existente en la Barriada.

La tipología edificatoria será la prevista en la NZ-5.1 y NZ-5.2.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

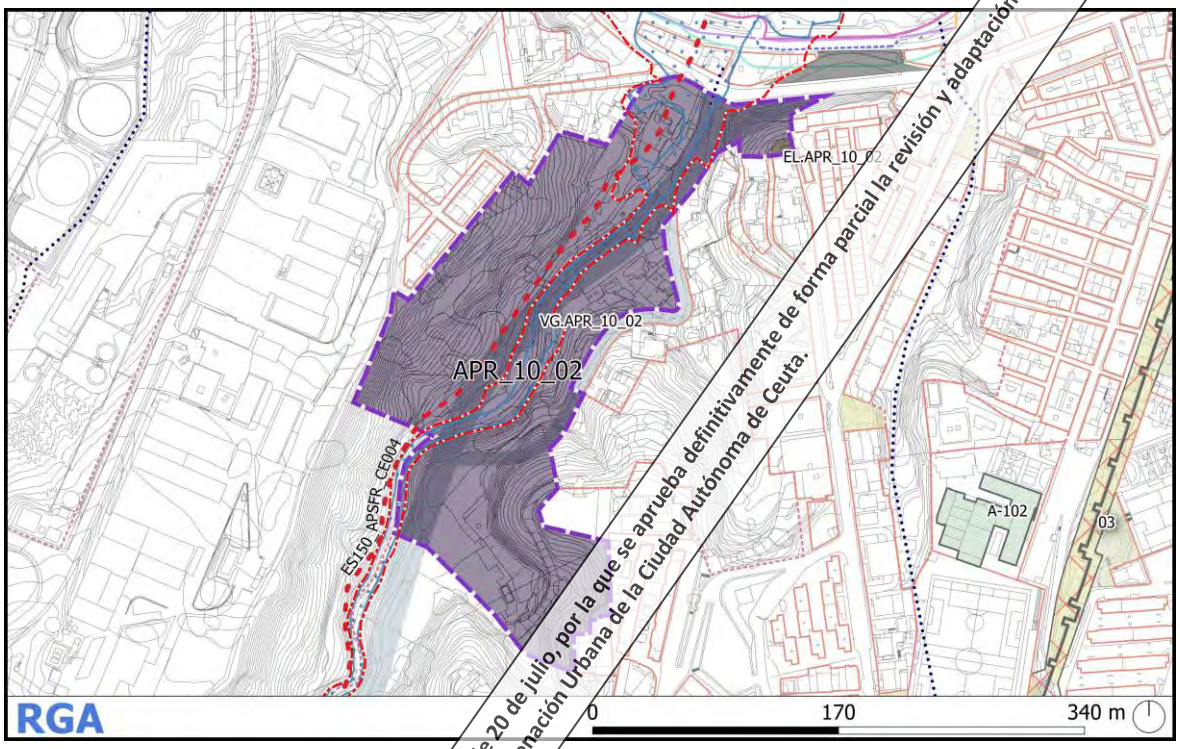
APR_10_02

CRÍA CABALLAR

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las precisiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Área de Planeamiento Remitido

APR_10_02

CRÍA CABALLAR

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_10_02

CRÍA CABALLAR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						2.554,00	1.277,00
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.554,00	1.277,00	2.554,00	**1.277,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**9.550,00**
	PARQUES	-	7.500,00	-	0,00	-	**7.500,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.050,00	-	**2.050,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**9.685,41**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	9.685,41	-	0,00	-	9.685,41
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**10.067,52**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	20.135,04	10.067,52	0,00	0,00	20.135,04	**10.067,52**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**22.689,04**	**30.579,93**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Industrial	**17.879,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**11.571,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 5	**17.879,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**11.571,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	17.879,08	0,00	0,00	0,00	11.571,00	0,00
Total general	17.879,08	0,00	0,00	0,00	11.571,00	0,00

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

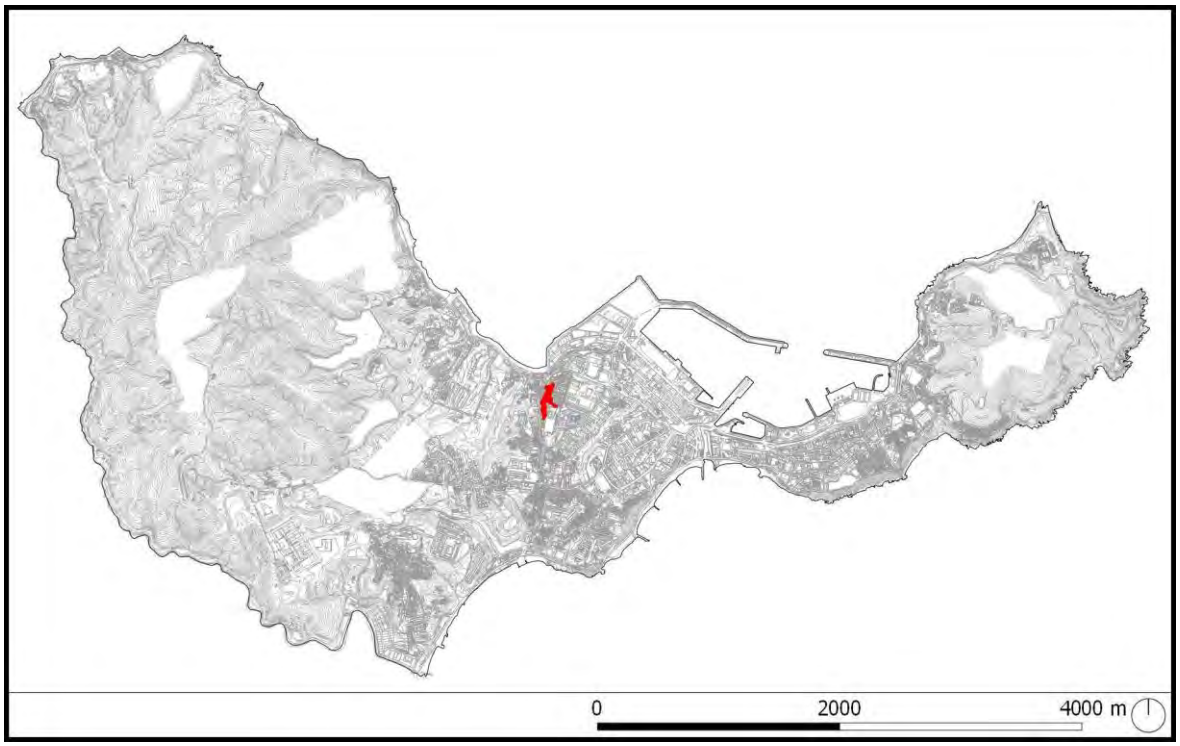
APR_10_03

ARROYO FEZ

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	12.580,56	**HOJA DE REFERENCIA:**	10

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenar el ámbito asignando a parte del suelo edificabilidad residencial con el objeto de generar una fachada urbana y obtener equipamientos y zonas verdes que reúnan las adecuadas condiciones de uso y accesibilidad.

Resolver el viario interior que enlaza la carretera de Benítez (en el entronque de calle Padre Feijóo y calle Rodríguez Berlanga) con el extremo sur de la calle Calderón de la Barca (en la explanada frente a las Murallas Merinidas), como acceso y remate viario de la barriada de Villajovita, salvando la diferencia de cota por delante de la nueva manzana de edificación residencial que viabilizará el proyecto.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

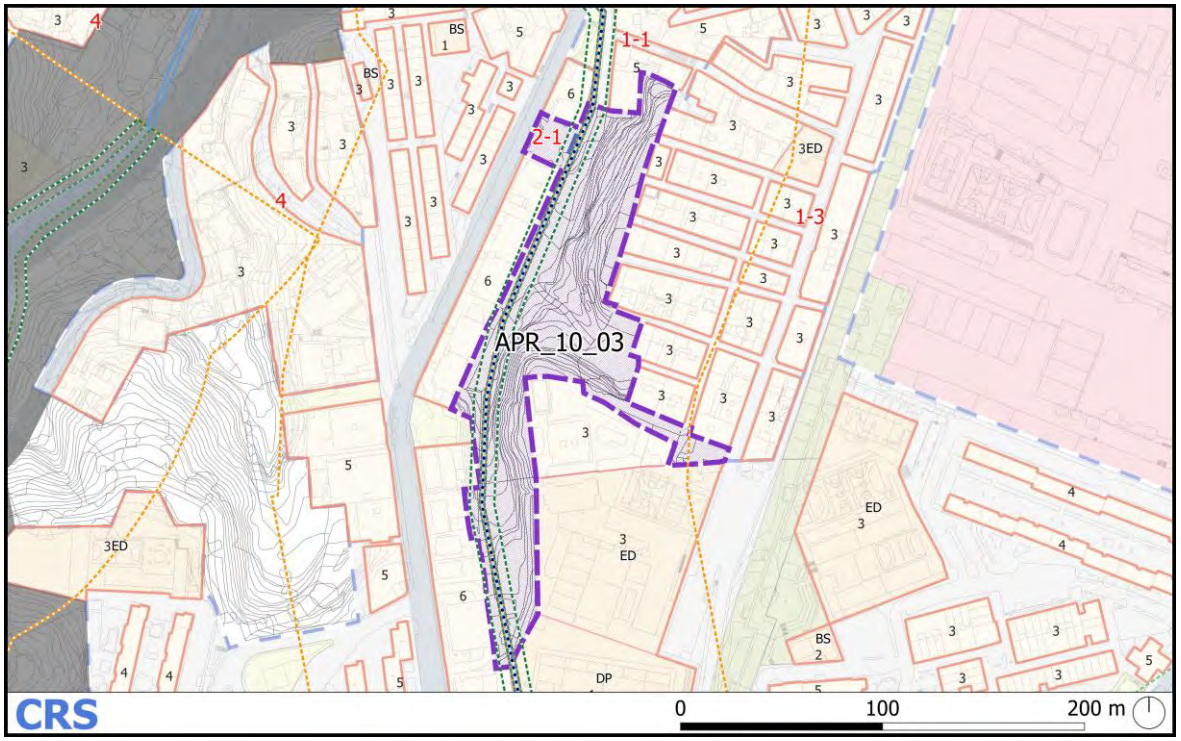
APR_10_03

ARROYO FEZ

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	12.580,56	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	8.283
NORMAS ZONALES:	1-1 / 1-5 / 2-1	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,6584

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se rematarán las manzanas del final de las calles del Marqués de Santillana y su inmediata paralela al sur, calle esta última que será ensanchada para generar el último tramo del vial interior propuesto para este ámbito.

La Norma Zonal será la NZ-1.5, que regula las edificaciones adosadas a ladera, excepto para los edificios que completarán las manzanas antes mencionadas, que se regirán por la Norma Zonal 1.1. Así mismo será de aplicación la NZ-2.1.

El resto del ámbito se resolverá como espacio libre, en algunos casos de transición debido a la pendiente existente, resolviéndose de manera aterrazada para posibilitar su disfrute por parte de la ciudadanía.

Se garantizará mediante un pasaje peatonal la transición entre las calles Leandro Fernández de Moratín y Rodríguez Berlanga.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

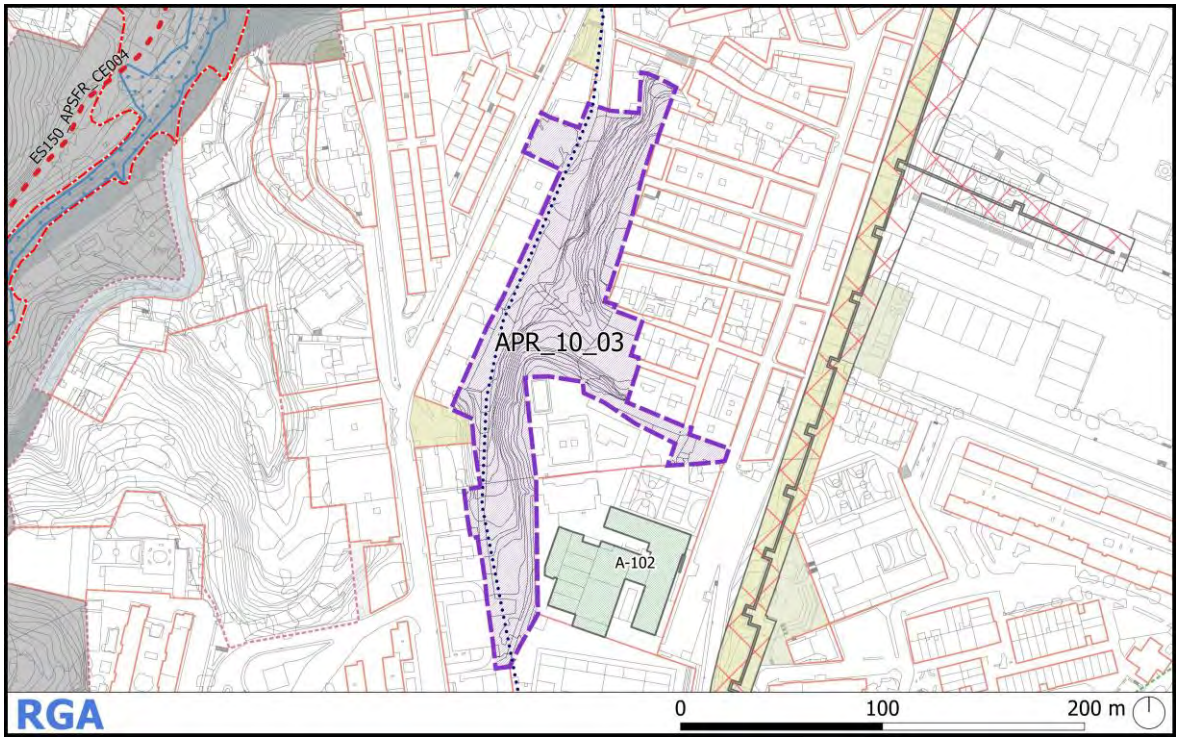
APR_10_03

ARROYO FEZ

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_10_03

ARROYO FEZ

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_10_03

ARROYO FEZ

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**4.937,53**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.937,53	-	**4.937,53**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**5.523,94**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	5.523,94	-	5.523,94
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**10.461,47**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m^2)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m^2 e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m^2 e)	Total edificabilidad residencial (m^2 e)	Total edificabilidad industrial (m^2 e)	Total edificabilidad terciario (m^2 e)
Residencial	**2.119,11**	**5.799,00**	**2.484,00**	**8.283,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**640,42**	**1.106,00**	**474,00**	**1.580,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 3	640,42	1.106,00	474,00	1.580,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 1-5	**1.035,69**	**3.267,00**	**1.400,00**	**4.667,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 5	1.035,69	3.267,00	1.400,00	4.667,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 2-1	**443,01**	**1.426,00**	**610,00**	**2.036,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 6	443,01	1.426,00	610,00	2.036,00	0,00	0,00
Total general	2.119,11	5.799,00	2.484,00	8.283,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

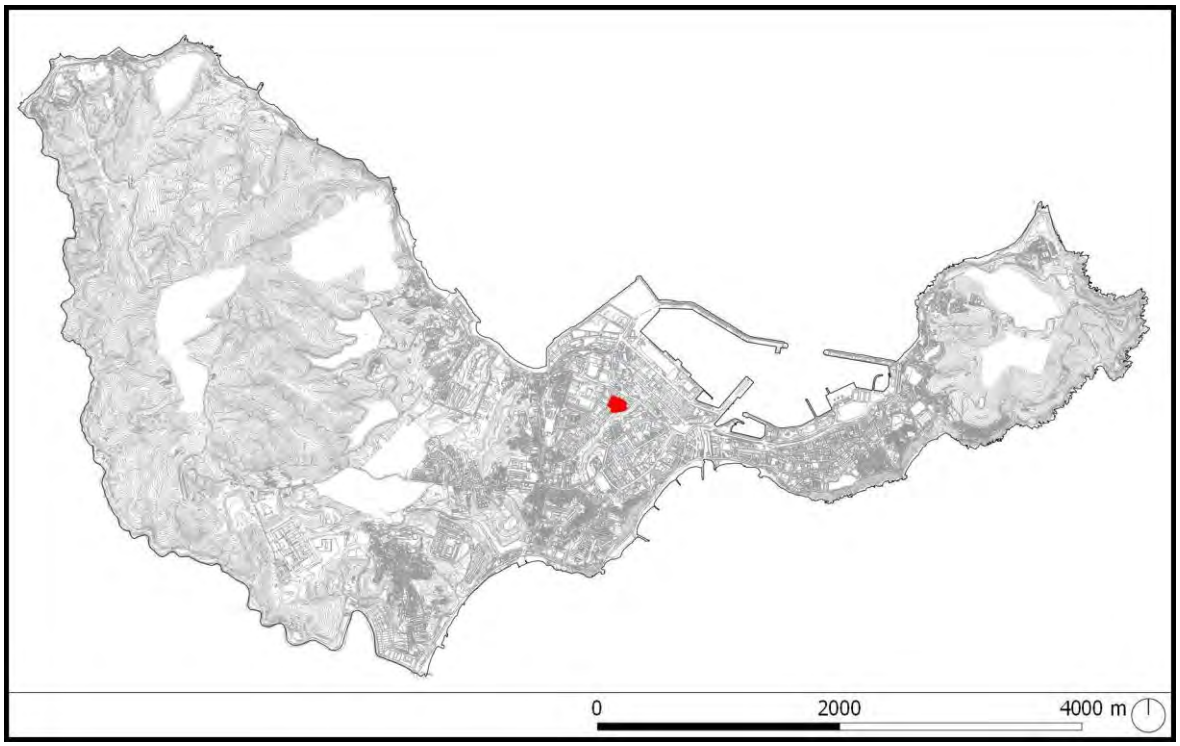
APR_11_01

SARDINERO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	12.907,12	**HOJA DE REFERENCIA:**	11

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenación del ámbito para completar su desarrollo como zona de densidad media-alta y obtener suelo destinado a los sistemas de dotaciones locales (ampliación del Colegio Santa María Micaela).

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

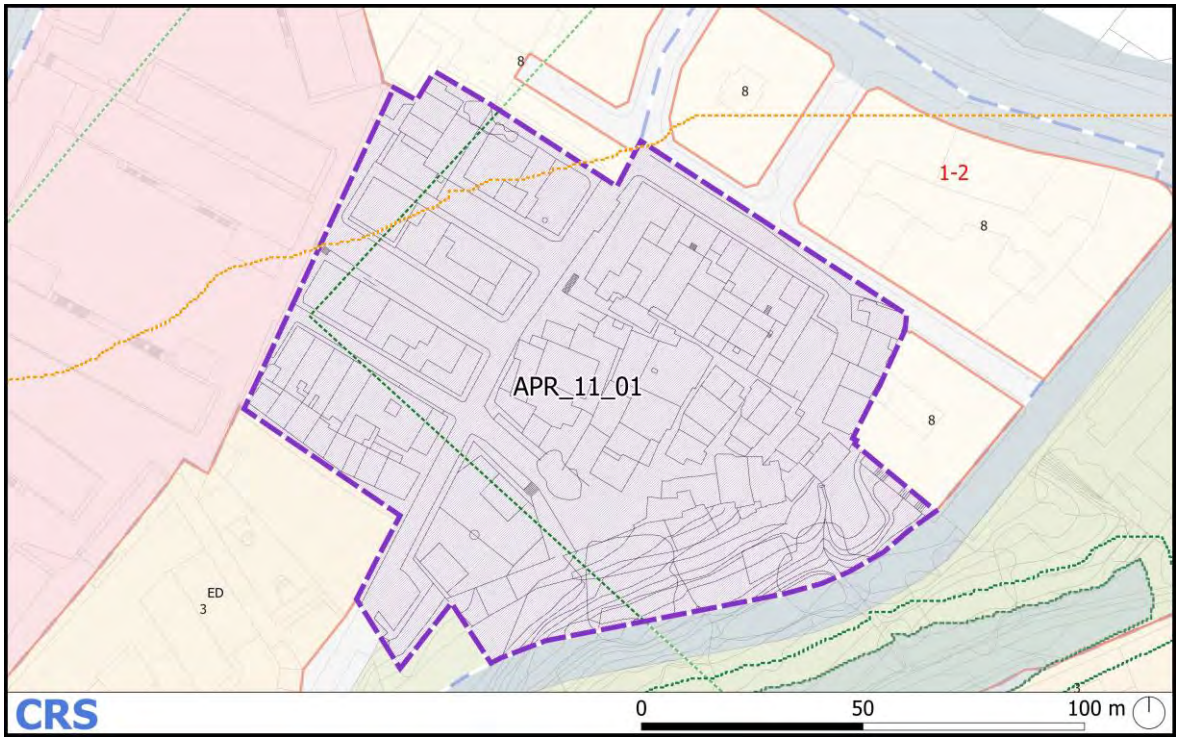
APR_11_01

SARDINERO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	12.907,12	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	12.233
NORMAS ZONALES:	1-1	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,9478

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá una estructura viaria coherente y en continuidad con la existente.

La ordenación completará la carencia de espacios libres en la zona, concentrándolo en el entorno de la antigua traza de las Murallas, según lo establecido en el Plan Especial de las Murallas Merinidas.

Se completará la manzana del extremo Este del ámbito conforme a la Norma Zonal 1.1., con una configuración volumétrica similar a la del edificio existente.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación

aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

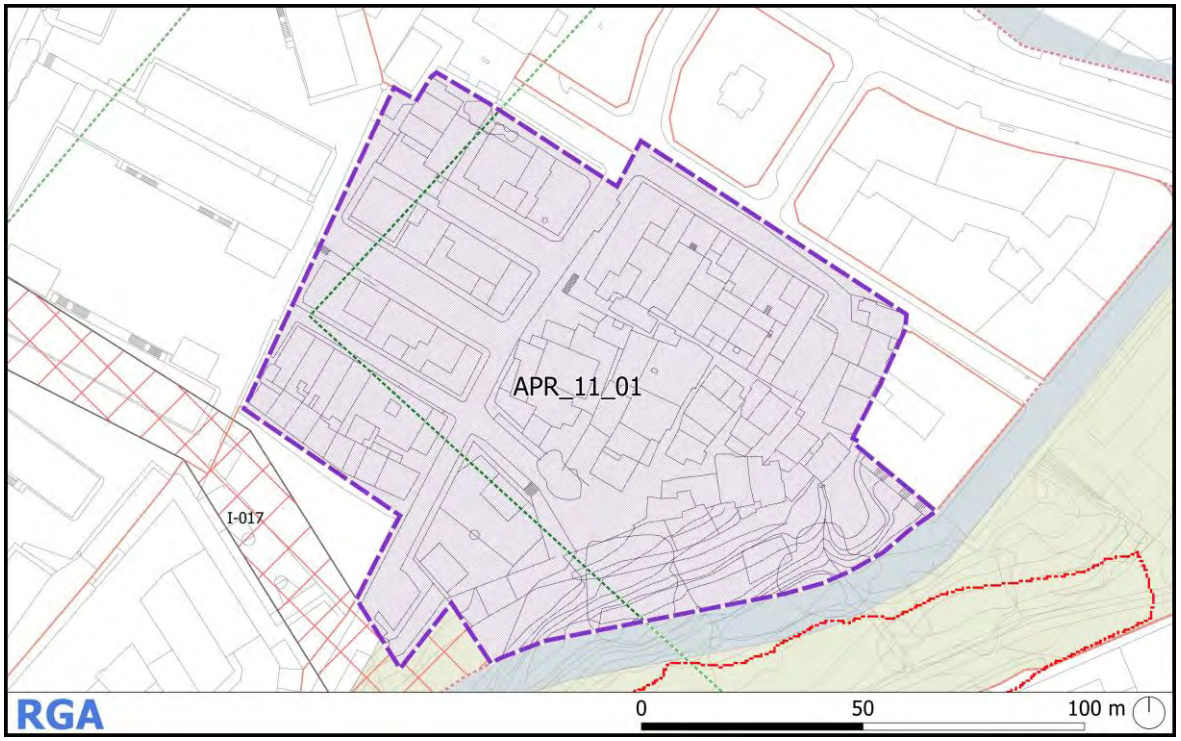
Área de Planeamiento Remitido

APR_11_01

SARDINERO

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

Área de Planeamiento Remitido

APR_11_01

SARDINERO

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_11_01

SARDINERO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						3.482,00	**1.741,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	3.482,00	1.741,00	3.482,00	**1.741,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**2.529,00**
	PARQUES	-	1.941,00	-	0,00	-	**1.941,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	588,00	-	**588,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**5.279,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	5.279,00	-	5.279,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**86,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	172,00	86,00	172,00	**86,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**3.654,00**	**9.635,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**3.272,12**	**8.563,00**	**3.670,00**	**12.233,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**3.272,12**	**8.563,00**	**3.670,00**	**12.233,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	3.272,12	8.563,00	3.670,00	12.233,00	0,00	0,00
Total general	**3.272,12**	**8.563,00**	**3.670,00**	**12.233,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

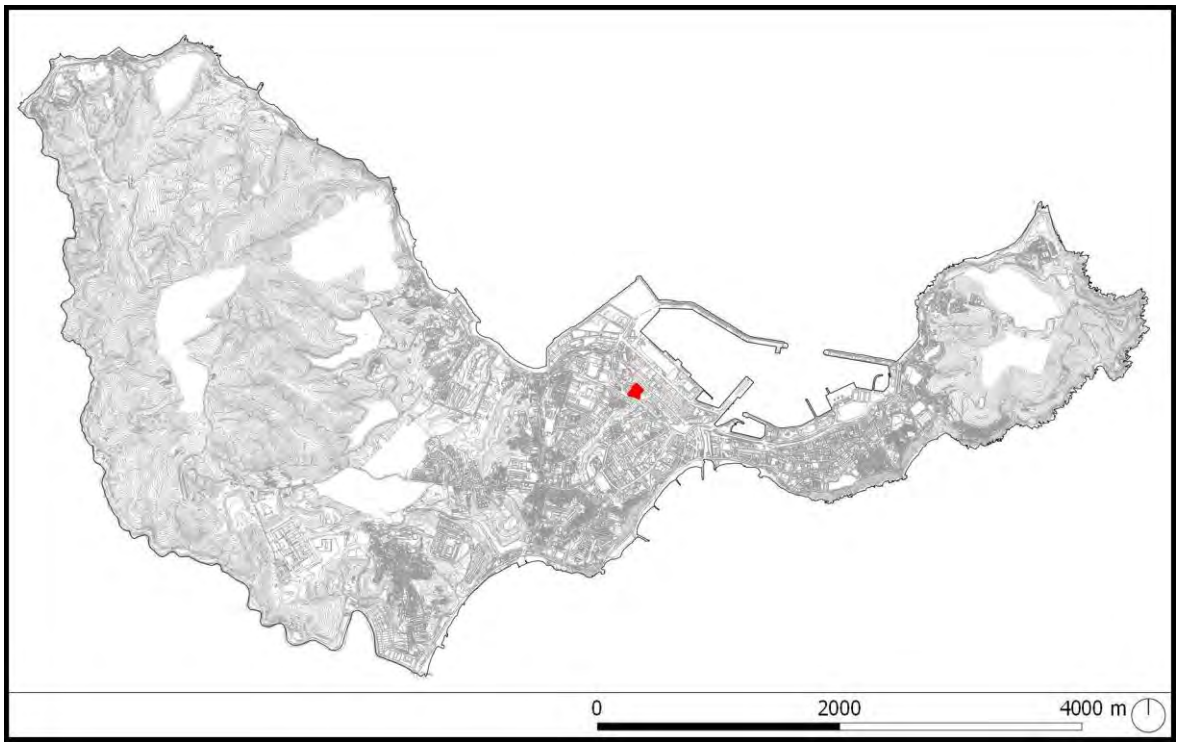
APR_11_02

AVENIDA ESPAÑA

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial / Terciario
SUPERFICIE (m²):	8.110,90	**HOJA DE REFERENCIA:**	11

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Dar continuidad a la fachada residencial en Avenida de España, estableciendo la ampliación de la sección viaria mediante la acción VG.APR_11_02.

Prever la continuidad de la Avenida de Madrid generando un vial local VL.APR_11_02.

Proceder a ocultar las medianeras de los edificios en altura preexistentes en el testero Noroeste.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

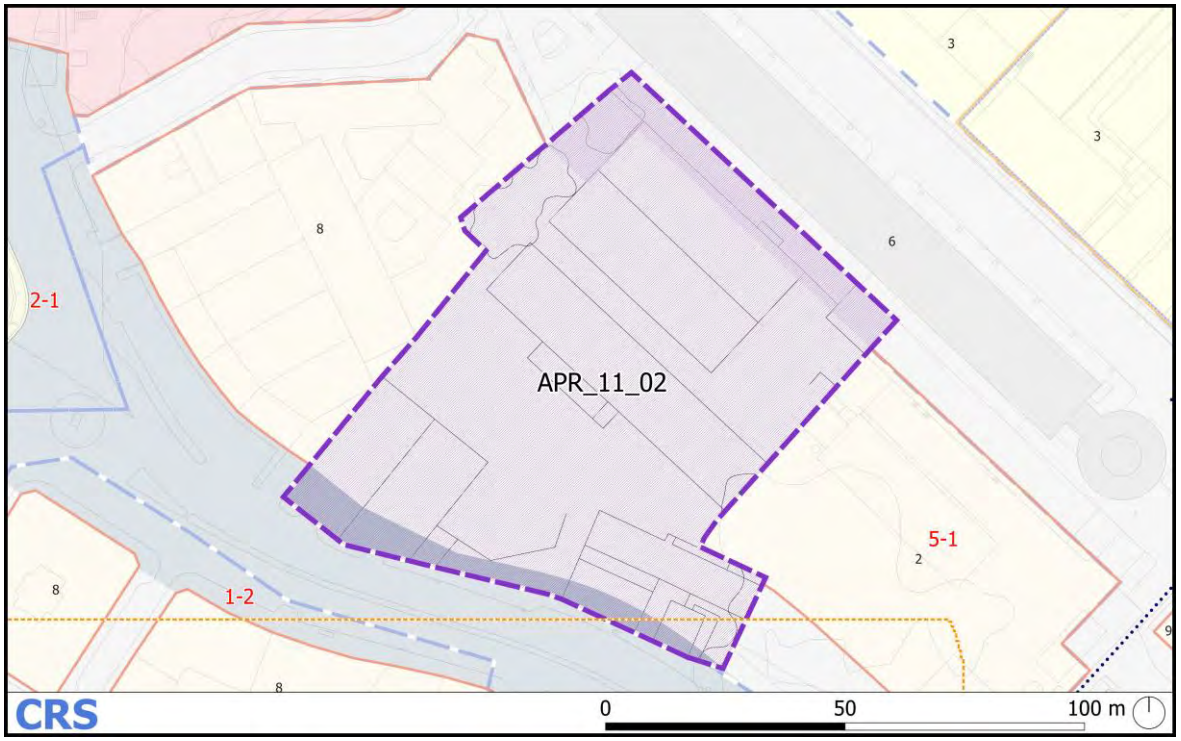
APR_11_02

AVENIDA ESPAÑA

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	8.110,90	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	17.794
NORMAS ZONALES:	1-1	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	2,1938

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se propone la ordenación del ámbito mediante edificación residencial plurifamiliar en manzana cerrada alineada a vial.

Se establece un uso compatible terciario y talleres aprovechando la diferencia de cota de rasante entre la Avenida España y el VL.APR_11_02.

La edificación conformará una alineación uniforme hacia la Avenida de España, en continuación con la del edificio existente. Se proyectará un espacio libre ajardinado.

Posibilidad de uso hotelero en edificio exclusivo y oficinas profesionales.

El uso terciario podrá no consumir suelo e integrarse dentro del volumen edificado máximo, respetando en todo caso la altura máxima en número de plantas que no superará las ocho.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

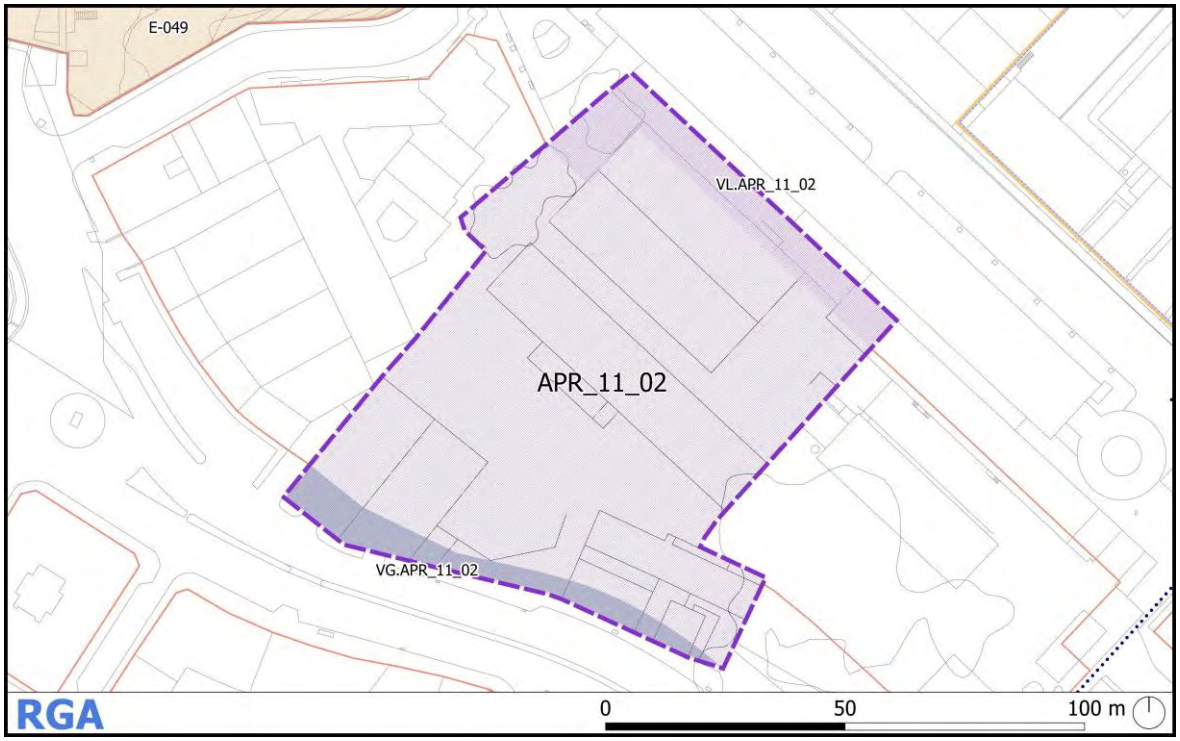
APR_11_02

AVENIDA ESPAÑA

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

Área de Planeamiento Remitido

APR_11_02

AVENIDA ESPAÑA

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_11_02

AVENIDA ESPAÑA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						1.436,00	**718,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.436,00	718,00	1.436,00	**718,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**2.358,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.358,00	-	**2.358,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**1.727,05**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	443,00	-	443,00
	RED VIARIA	-	511,60	-	772,45	-	1.284,05
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**1.436,00**	**4.803,05**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial / Terciario	**3.307,85**	**9.668,00**	**2.417,00**	**12.085,00**	**0,00**	**5.709,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**3.307,85**	**9.668,00**	**2.417,00**	**12.085,00**	**0,00**	**5.709,00**
Plantas: No se define.	3.307,85	9.668,00	2.417,00	12.085,00	0,00	5.709,00
Total general	**3.307,85**	**9.668,00**	**2.417,00**	**12.085,00**	**0,00**	**5.709,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

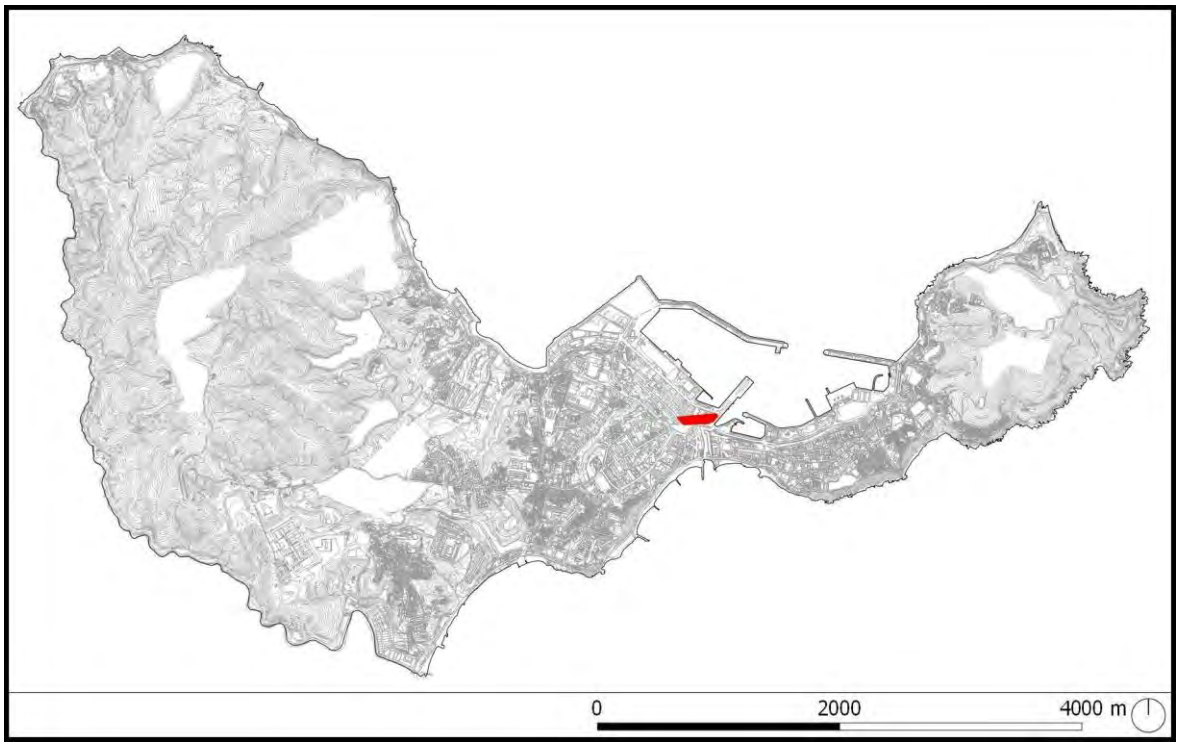
APR_12_01

CHALETS DEL PUERTO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Terciario
SUPERFICIE (m²):	17.800,81	**HOJA DE REFERENCIA:**	12

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Generar un borde de transición entre el Conjunto Histórico de las Murallas Reales y el Foso de San Felipe y los terrenos portuarios una vez desafectado este ámbito, intentando priorizar la generación de espacios libres para la contemplación de los elementos del Conjunto Histórico, pudiendo plantear alternativa al trazado del vial de González Tablas.

Se intentará resolver la conexión de tráfico entre la Ciudad y la Zona Portuaria.

Se estudiará la posibilidad de definir aparcamientos, previa a la redacción de un estudio de movilidad, aprovechando la diferencia de cota entre el VL.APR_12_01 y la rasante de la Avenida González Tablas.

Se procurará la concentración de la edificación de usos lucrativos en altura en el extremo Oeste del APR, como remate y punto de fuga de la Avenida de Carlos Chocrón.

De igual manera se intentará la conexión visual desde la terminal de cruceros con el Baluarte de la Bandera.

Generación de un nuevo vial VL.APR_12_01 que conecte la rotonda del extremo Oeste de la Avenida Don Juan de Borbón, Conde de Barcelona y Avenida Carlos Chocrón.

Ningún tipo de edificación sobresaldrá de la rasante del actual Puente del Cristo (+7,80m.). En todo caso las cubiertas de las edificaciones sobre tal rasante tendrán carácter de espacios libres - zonas ajardinadas.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

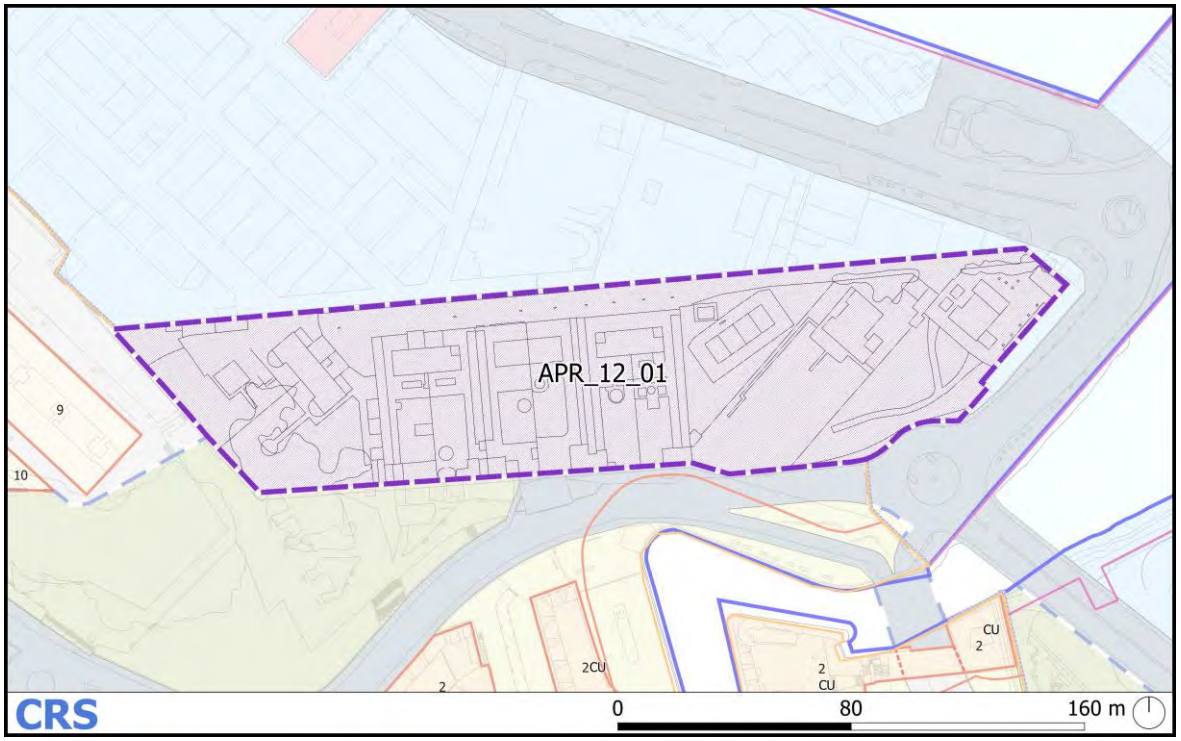
APR_12_01

CHALETS DEL PUERTO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	17.800,81	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	24.365
NORMAS ZONALES:	No se define.	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	1,3688

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se procurará no distorsionar la imagen y contemplación del Conjunto Monumental de las Murallas Reales.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas. Se tendrá en cuenta en la ordenación del ámbito, la proximidad con la Delimitación de la Zona de Servicios Terrestres del Puerto, así como la delimitación de usos portuarios.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

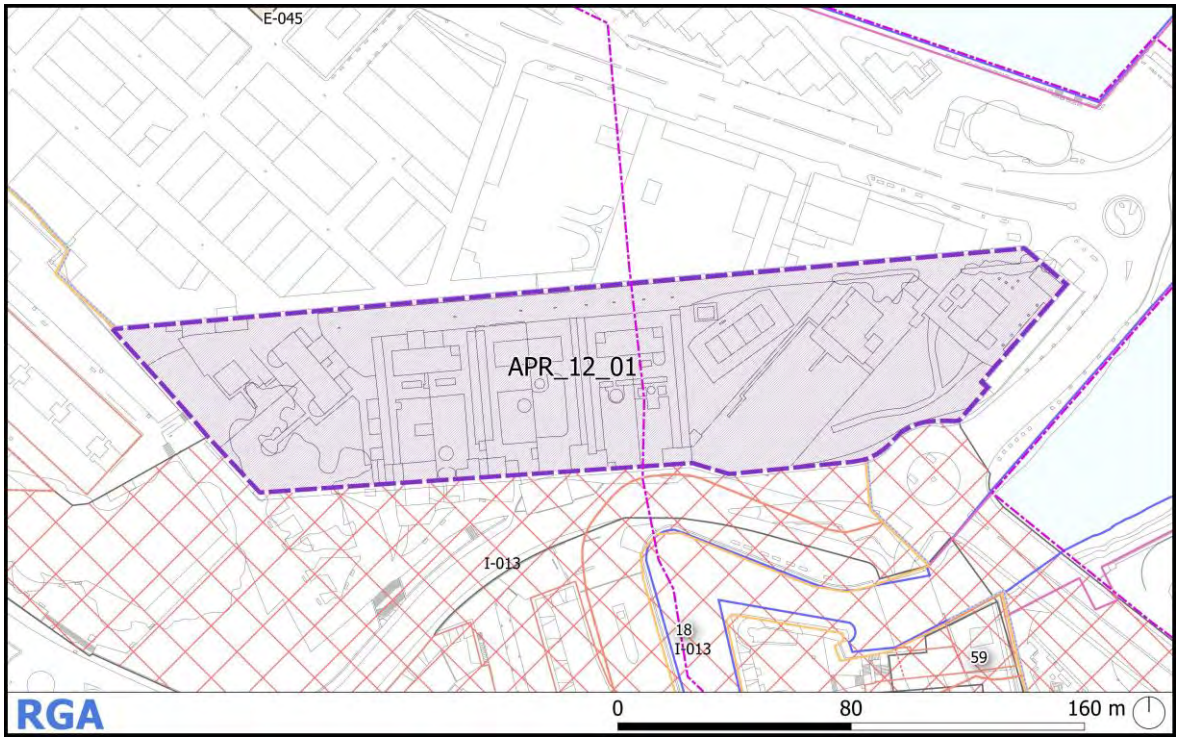
APR_12_01

CHALETS DEL PUERTO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 14 y 14 bis, que hacen referencia a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_12_01

CHALETS DEL PUERTO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**5.000,00**
	PARQUES	-	5.000,00	-	0,00	-	**5.000,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**8.796,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	5.000,00	-	5.000,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	3.796,00	-	3.796,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**13.796,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Terciario	**4.004,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.365,00**
NORMA ZONAL: No se define.	**4.004,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.365,00**
Plantas: No se define.	4.004,81	0,00	0,00	0,00	0,00	24.365,00
Total general	**4.004,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.365,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

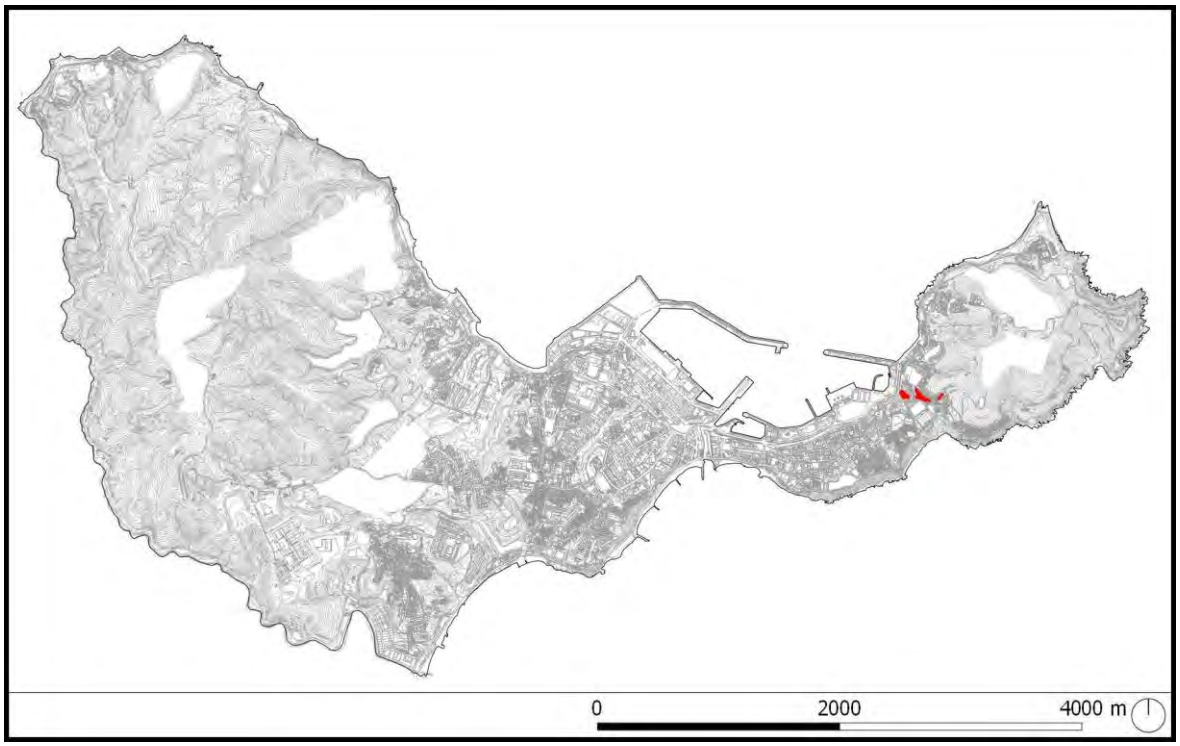
APR_14_01

ARROYO BALSAS

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	6.042,40	**HOJA DE REFERENCIA:**	14

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Permitir la escorrentía natural de la torrentera que atraviesa, concentrando la edificación en sus bordes laterales y obteniendo suelo para el sistema local espacio libre en la zona del cauce.

Permitir una continuación peatonal del eje definido por la Cortadura del Valle.

Puesta en valor del patrimonio histórico mediante la conservación del lienzo de muralla liberando la edificación, generando un espacio libre ajardinado alrededor, conforme al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de las Fortificaciones de la Almina.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

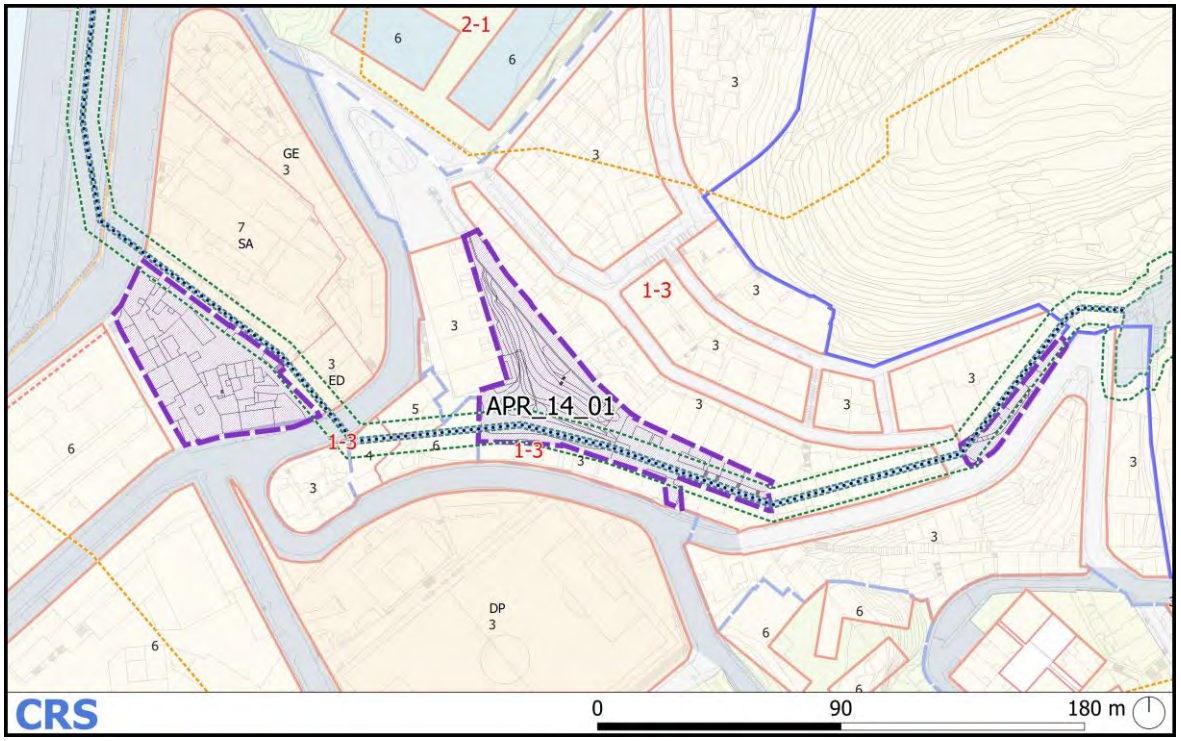
APR_14_01

ARROYO BALSAS

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	6.042,40	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	9.936
NORMAS ZONALES:	1-1	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	1,6444

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación de este ámbito se retranqueará para permitir generar un espacio libre en contacto con los vestigios de la muralla en el tramo final de Cortadura del Valle, obteniendo el resto del suelo para espacios libres y zonas ajardinadas respetando el área de Dominio Público Hidráulico para que pueda desalojarse el agua necesaria en caso de inundación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

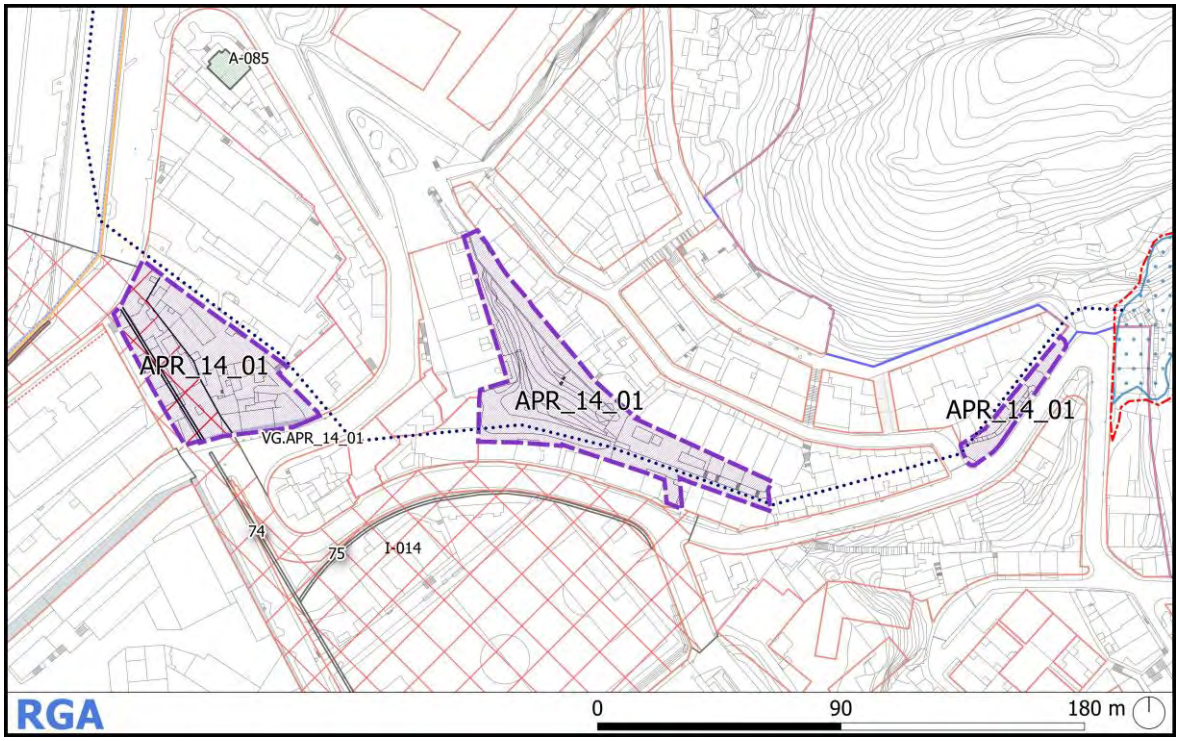
APR_14_01

ARROYO BALSAS

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	DISCONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_14_01

ARROYO BALSAS

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_14_01

ARROYO BALSAS

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**3.877,08**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.877,08	-	**3.877,08**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**850,05**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	84,93	-	765,12	-	850,05
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**4.727,13**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**1.315,27**	**7.949,00**	**1.987,00**	**9.936,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**1.315,27**	**7.949,00**	**1.987,00**	**9.936,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 8	1.315,27	7.949,00	1.987,00	9.936,00	0,00	0,00
Total general	**1.315,27**	**7.949,00**	**1.987,00**	**9.936,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

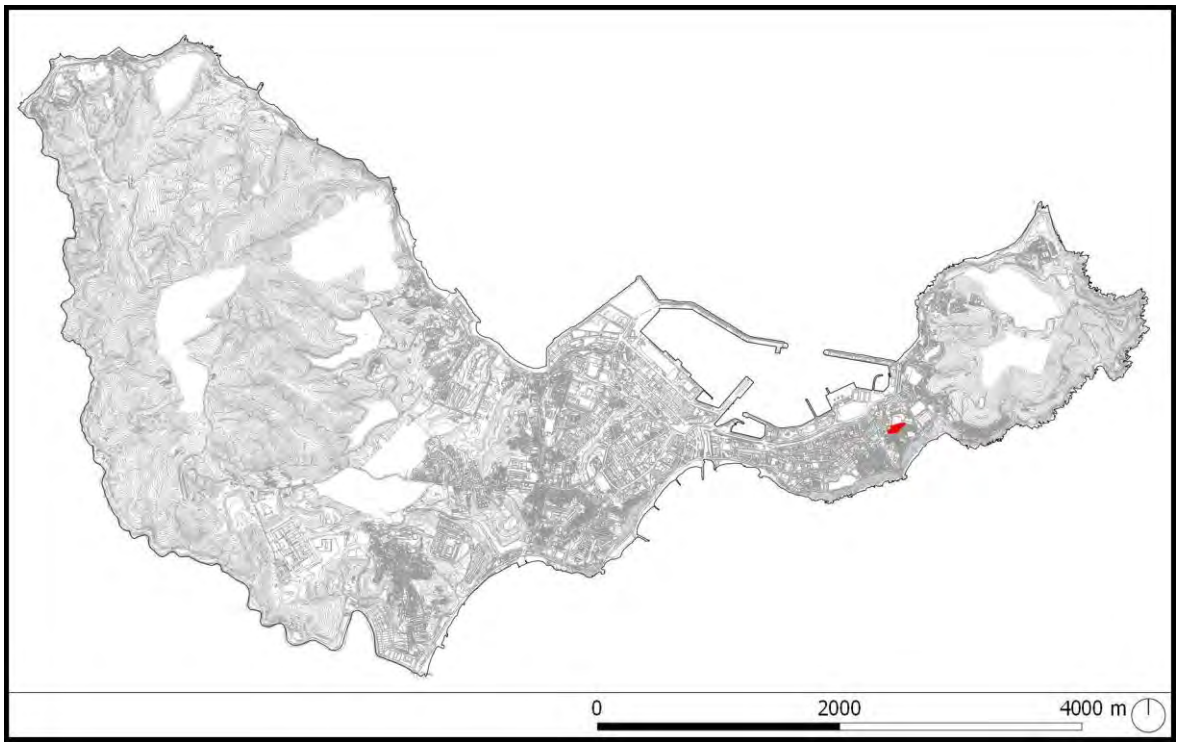
APR_14_02

PASAJE RECREO BAJO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	4.879,95	**HOJA DE REFERENCIA:**	14

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Completar la manzana inconclusa mediante la prolongación de la calle de Pasaje Recreo Central cerrando por el norte la actuación de reorganización y saneamiento del Recinto Sur, mediante la sustitución del caserío del Pasaje Recreo y el realojo de sus habitantes.

Se obtendrá suelo para la liberación de un espacio público de transición entre el Pasaje Recreo y la nueva calle al sur del antiguo Cuartel del Brull.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

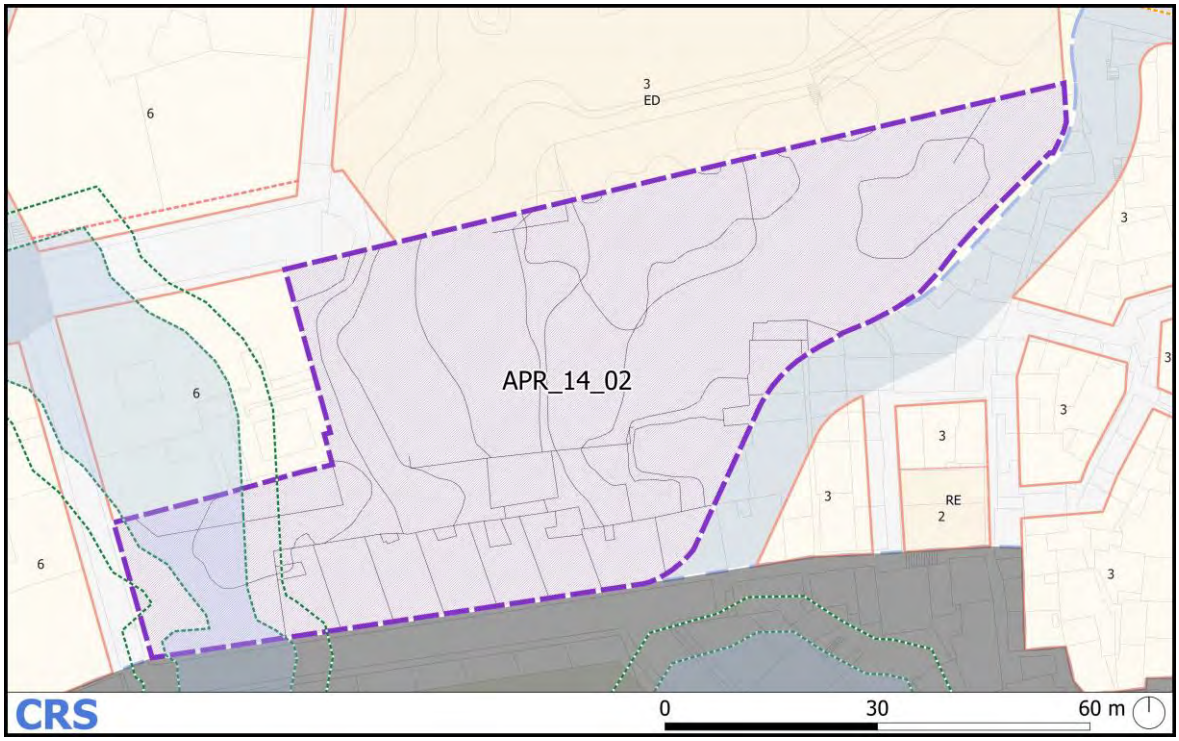
APR_14_02

PASAJE RECREO BAJO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	4.879,95	EDIFICABILIDAD (m² e):	15.888
NORMAS ZONALES:	1-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	3,2558

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se completará la manzana generada por la prolongación de calle de Pasaje Recreo Central conforme a la Norma Zonal 1.1, con una configuración volumétrica similar a la del edificio existente y respetando la disposición de número de plantas previsto.

El resto del ámbito se completará con un espacio libre de transición, aterrazado para posibilitar su uso, que servirá de cierre a la actuación que se efectuará sobre la barriada del Pasaje Recreo.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

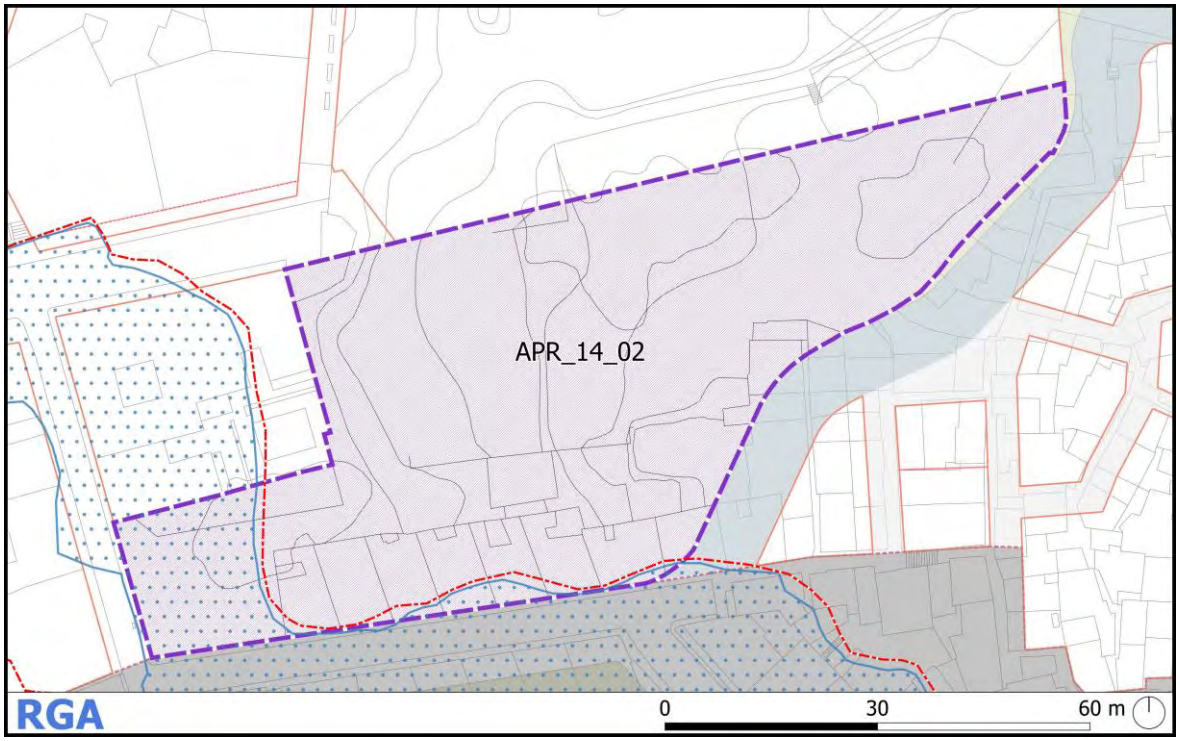
APR_14_02

PASAJE RECREO BAJO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones

formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_14_02

PASAJE RECREO BAJO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**575,10**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	575,10	-	**575,10**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**681,87**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	681,87	-	681,87
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**1.256,97**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**3.622,98**	**12.710,00**	**3.178,00**	**15.888,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-1	**3.622,98**	**12.710,00**	**3.178,00**	**15.888,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 5	3.622,98	12.710,00	3.178,00	15.888,00	0,00	0,00
Total general	**3.622,98**	**12.710,00**	**3.178,00**	**15.888,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

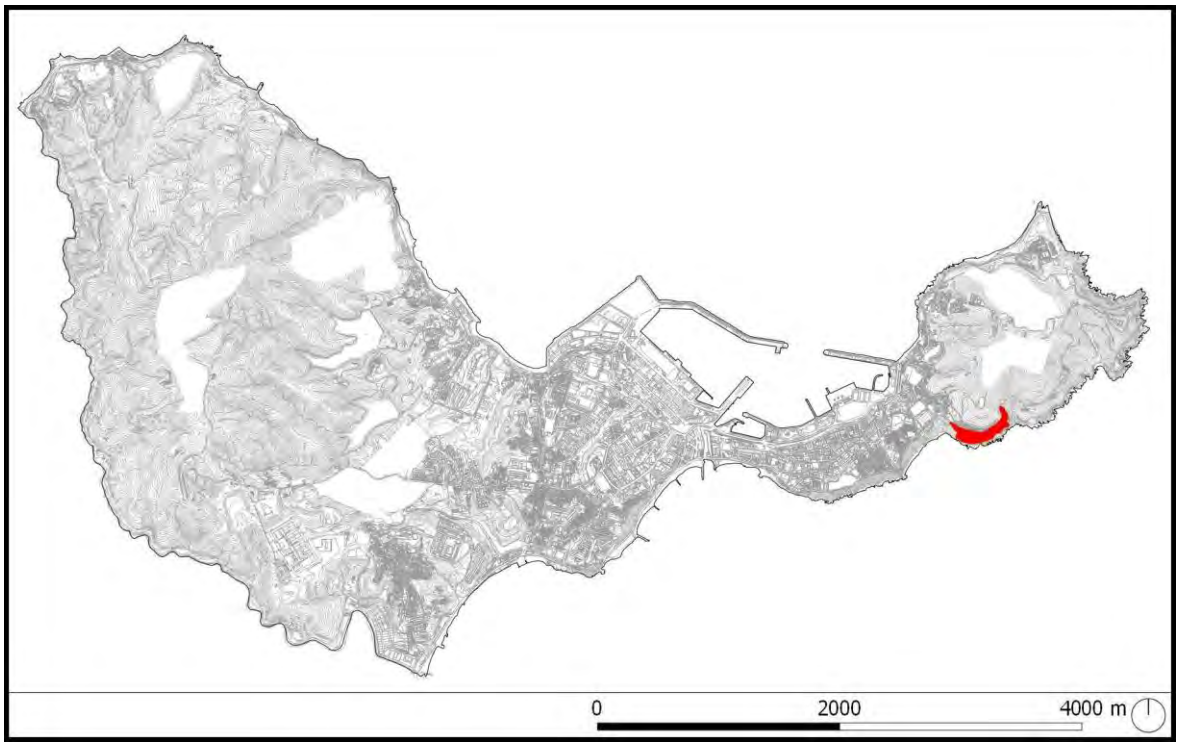
Área de Planeamiento Remitido

APR_15_01

SARCHAL

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	38.554,63	**HOJA DE REFERENCIA:**	15

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

Se tendrá en cuenta en su ordenación, la proximidad del LIC-ZEPA en su límite nordeste.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

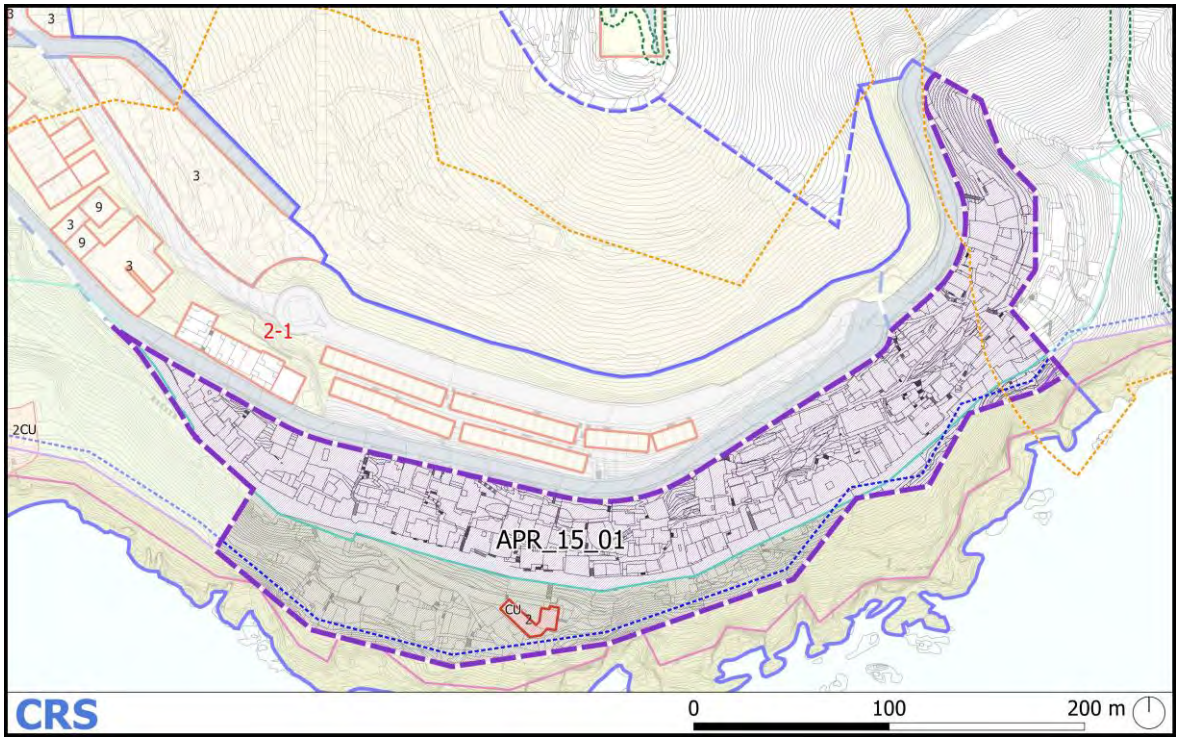
APR_15_01

SARCHAL

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	38.554,63	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	36.275
NORMAS ZONALES:	1-3	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,9409

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación en el límite Norte junto a la carretera deberá retranquearse de la línea de bionda 3 metros y la altura de la edificación en esta alineación no podrá superar las dos plantas.

Las zonas verdes que se crearán en el interior de las manzanas serán completamente accesibles a través de viarios peatonales que se prevean.

La edificación tendrá en cuenta el desnivel del terreno, adaptándose a la pendiente de conformidad al art.8.3.25.1.3.b (Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquinas ni chaflán. Alturas reguladoras diferentes).

Se establecerán en régimen de uso y conservación del Fuerte del Quemadero, en coordinación con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de

Área de Planeamiento Remitido

APR_15_01

SARCHAL

Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

La altura de las construcciones y edificaciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no podrá superar los 15 metros de altura, conforme al Plan General de Ordenación de Ceuta, aprobado definitivamente por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de 15 de julio de 1992 (B.O.E. nº 180, de 28 de julio).

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, LIC-ZEPA y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

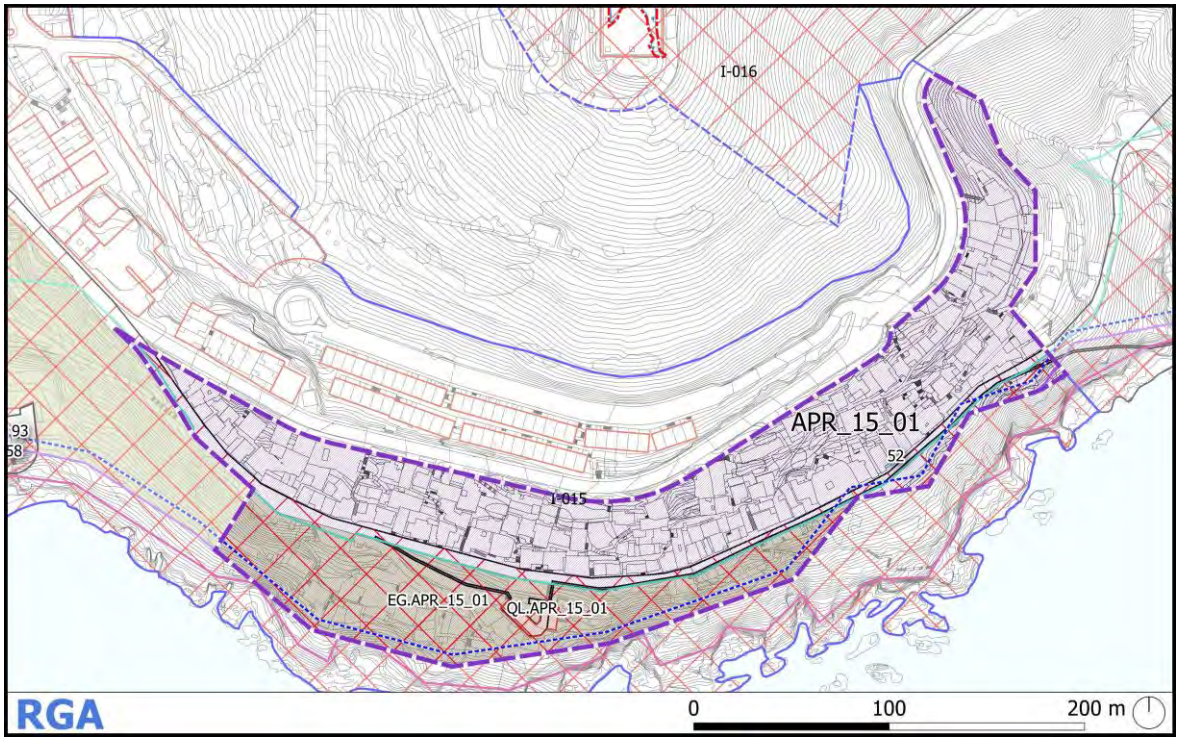
APR_15_01

SARCHAL

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_15_01

SARCHAL

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						1.601,08	**800,54**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	517,08	258,54	517,08	**258,54**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	1.084,00	542,00	1.084,00	**542,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**11.315,09**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	11.315,09	-	0,00	-	**11.315,09**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**6.184,91**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	6.184,91	-	6.184,91
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**1.601,08**	**18.300,54**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**20.254,09**	**32.647,00**	**3.628,00**	**36.275,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-3	**20.254,09**	**32.647,00**	**3.628,00**	**36.275,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	20.254,09	32.647,00	3.628,00	36.275,00	0,00	0,00
Total general	**20.254,09**	**32.647,00**	**3.628,00**	**36.275,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

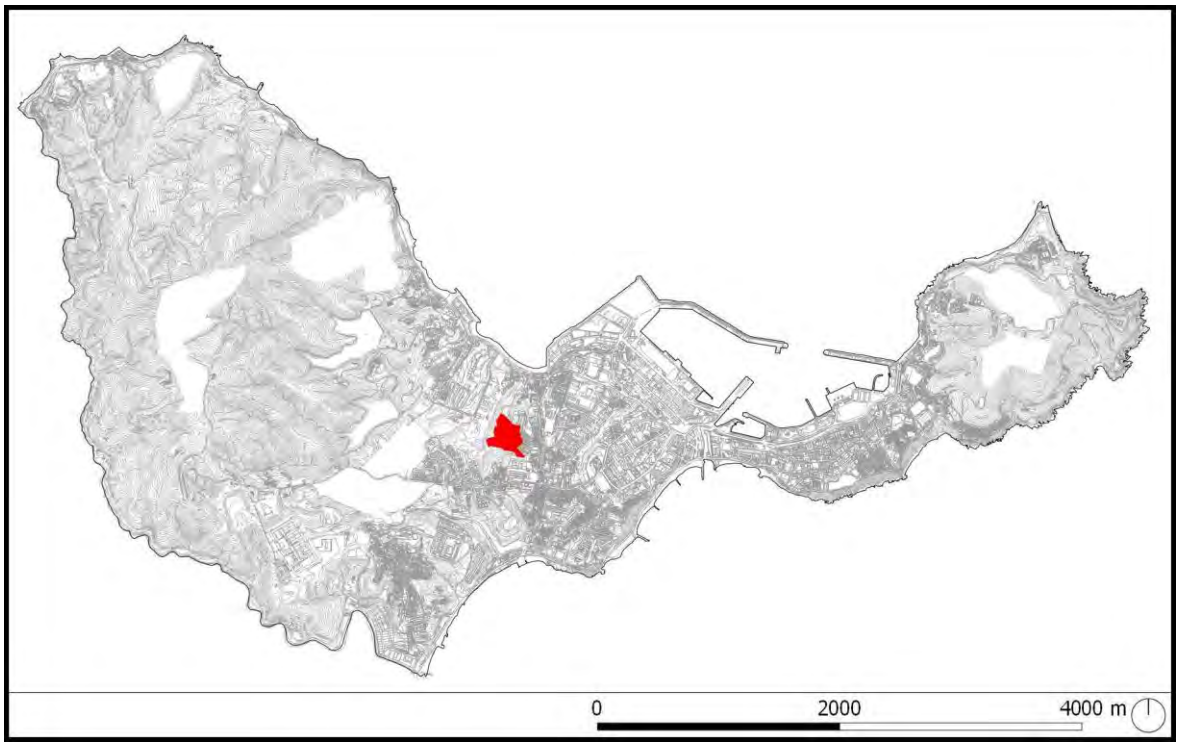
APR_18_01

ARROYO BENÍTEZ SUR

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Terciario
SUPERFICIE (m²):	50.487,15	**HOJA DE REFERENCIA:**	18

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades económicas (secundarias y terciarias).

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR_10_02 Cría Caballar, APR_18_02 Juan Carlos I Este, y APR_18_03 Extensión del Cuartel de Regulares, para viabilizar la ejecución simultanea de los tramos de vial VG.APR_10_02, VG. APR_18_01, VG. APR_18_02 y VG. APR_18_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

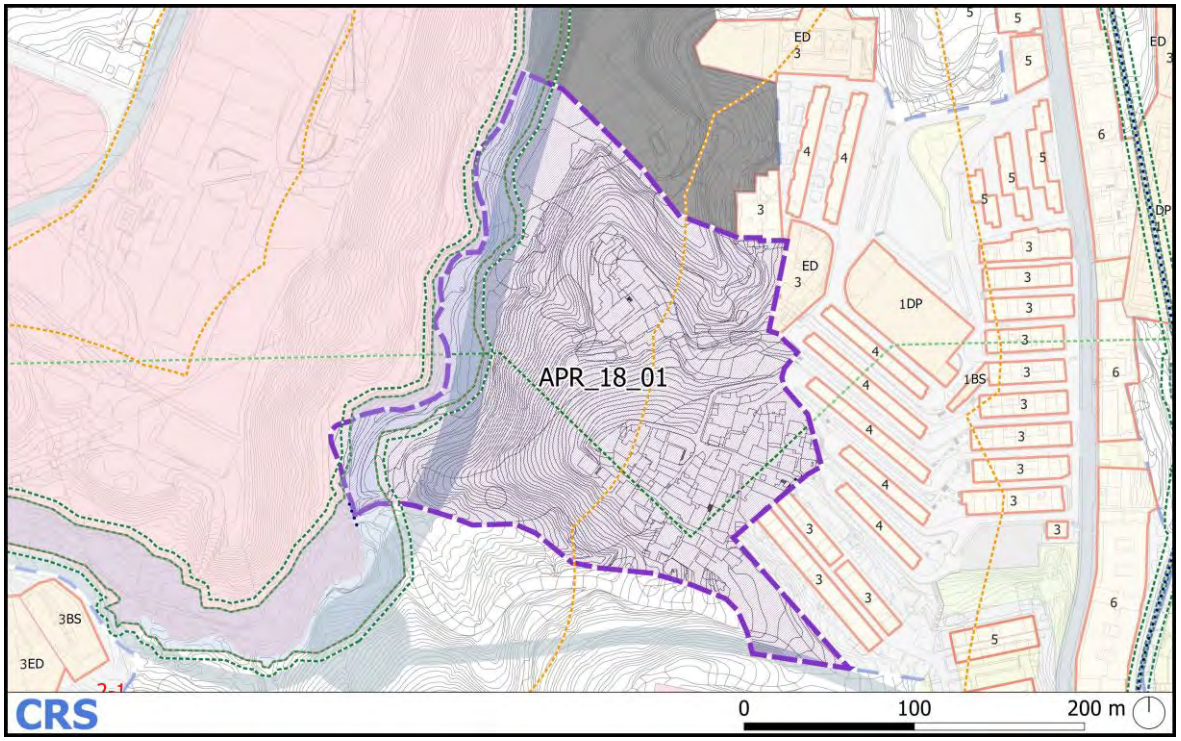
APR_18_01

ARROYO BENÍTEZ SUR

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	50.487,15	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	27.777
NORMAS ZONALES:	5	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,5502

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con los ámbitos APE_18_02 Poblado Sanidad, APR_10_02 Cría Caballar, APR_18_02 Juan Carlos I Este y APR_18_03 Extensión del Cuartel de Regulares, una estructura viaria que dé servicio a estos ámbitos consistente en:

- Una vía con dirección norte-sur de conexión con la carretera de Benítez que debe iniciarse en la acción VG.APR_18_01.

- El tratamiento de las zonas verdes será aterrazado o abancalado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

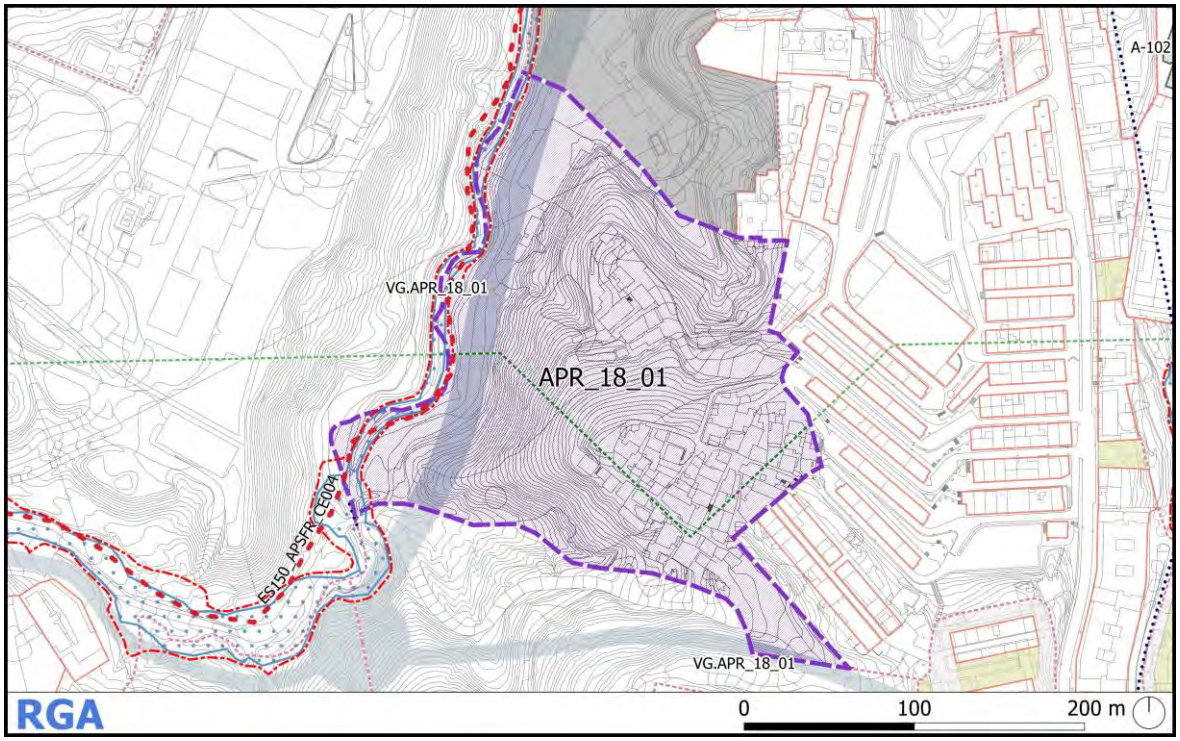
APR_18_01

ARROYO BENÍTEZ SUR

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_18_01

ARROYO BENÍTEZ SUR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						17.200,00	**8.600,00**
	ED. EDUCATIVO	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	10.000,00	**5.000,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	7.200,00	3.600,00	7.200,00	**3.600,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**8.997,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	8.997,00	-	**8.997,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**5.421,75**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	5.421,75	-	0,00	-	5.421,75
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**17.200,00**	**23.018,75**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m^2)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m^2 e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m^2 e)	Total edificabilidad residencial (m^2 e)	Total edificabilidad industrial (m^2 e)	Total edificabilidad terciario (m^2 e)
Terciario	**27.468,40**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**27.777,00**
NORMA ZONAL: 2	**27.468,40**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**27.777,00**
Plantas: No se define.	27.468,40	0,00	0,00	0,00	0,00	27.777,00
Total general	**27.468,40**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**27.777,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

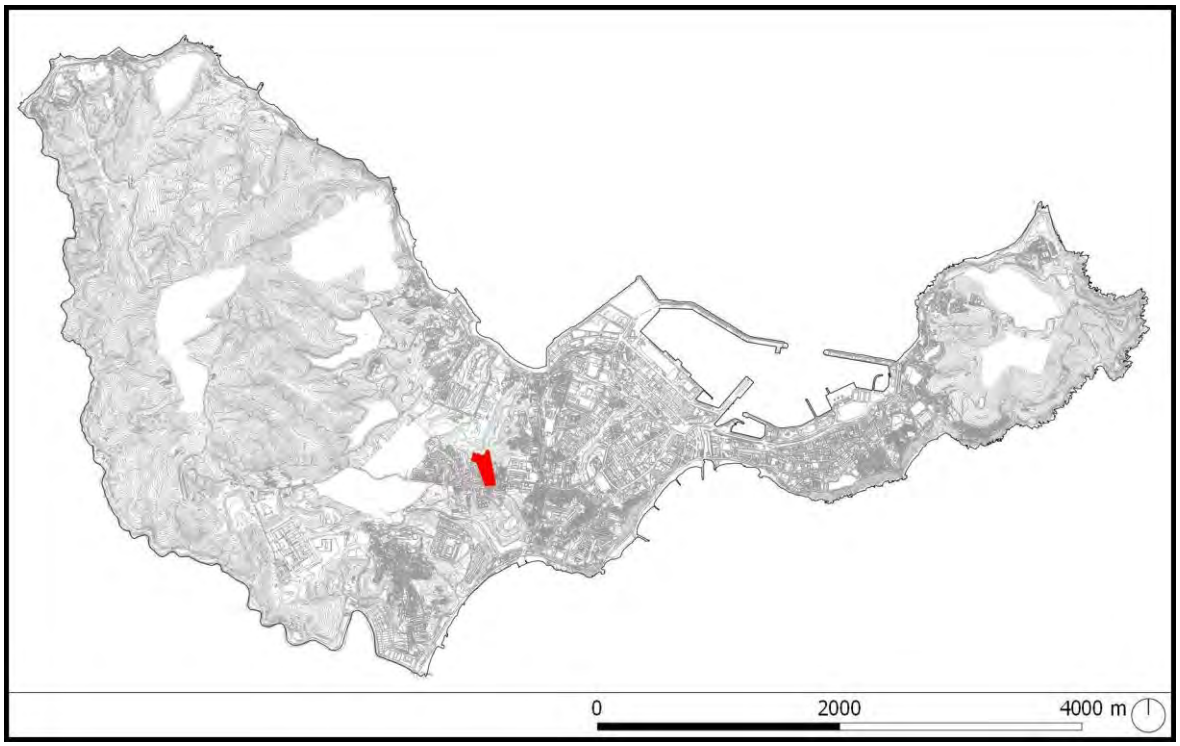
APR_18_02

JUAN CARLOS I ESTE

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	27.068,63	**HOJA DE REFERENCIA:**	18

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades residenciales.

Obtención de suelo para dotaciones locales.

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR_10_02 Cría Caballar, APR_18_01 Arroyo Benítez Sur y APR_18_03 Extensión del Cuartel de Regulares, para viabilizar la ejecución simultánea de los tramos de vial VG.APR_10_02, VG. APR_18_01, VG. APR_18_02 y VG. APR_18_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

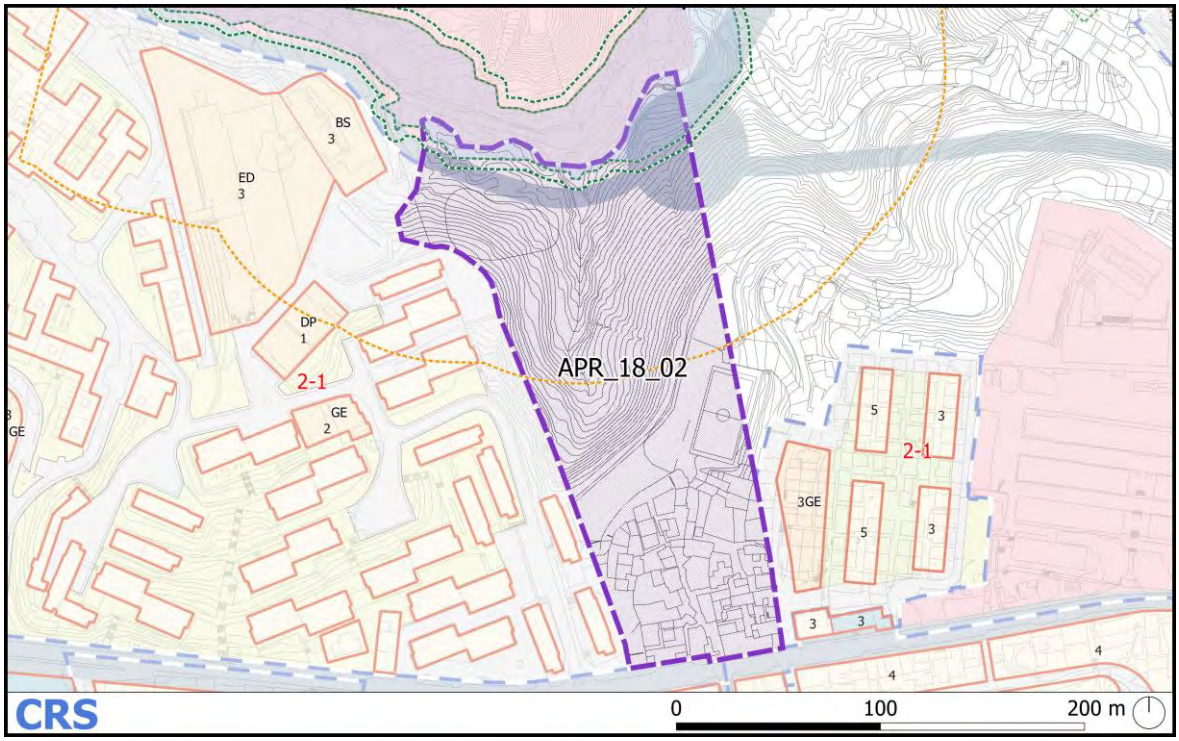
APR_18_02

JUAN CARLOS I ESTE

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	27.068,63	EDIFICABILIDAD (m² e):	14.828
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,5478

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con los ámbitos APR_10_02 Cría Caballar, APR_18_01 Arroyo Benítez Sur y APR_18_03 Extensión del Cuartel de Regulares, una estructura viaria que dé servicio a estos ámbitos consistente en:

- Un entronque con VG.APR_18_03 que conecta en dirección norte-sur con la carretera de Benítez.

- Un vial denominado VG.APR_18_02 con dirección este-oeste de conexión con las acciones VG.17.1, VG.17.2 y VG.17.3 hacia la carretera de la Red Permanente, y con el APR_18_03 Extensión del Cuartel de Regulares en la acción VG.APR_18_03.

- La tipología edificatoria será de bloque abierto. El tratamiento de las zonas verdes será aterrazado o abancalado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

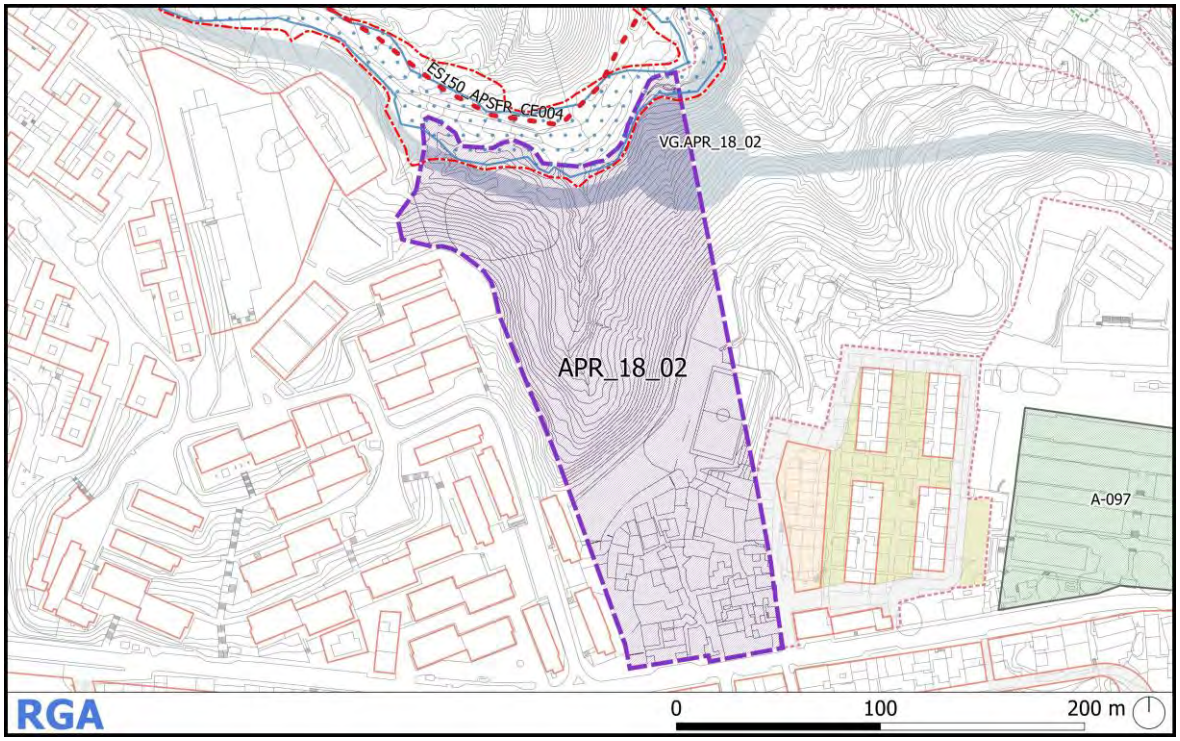
APR_18_02

JUAN CARLOS I ESTE

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_18_02

JUAN CARLOS I ESTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						3.256,00	**1.628,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	296,00	148,00	296,00	**148,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	2.960,00	1.480,00	2.960,00	**1.480,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**2.714,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.714,00	-	**2.714,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**2.590,37**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	2.590,37	-	0,00	-	2.590,37
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**3.256,00**	**6.932,37**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m^2)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m^2 e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m^2 e)	Total edificabilidad residencial (m^2 e)	Total edificabilidad industrial (m^2 e)	Total edificabilidad terciario (m^2 e)
Residencial	**20.136,26**	**0,00**	**14.828,00**	**14.828,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2	**20.136,26**	**0,00**	**14.828,00**	**14.828,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	20.136,26	0,00	14.828,00	14.828,00	0,00	0,00
Total general	**20.136,26**	**0,00**	**14.828,00**	**14.828,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

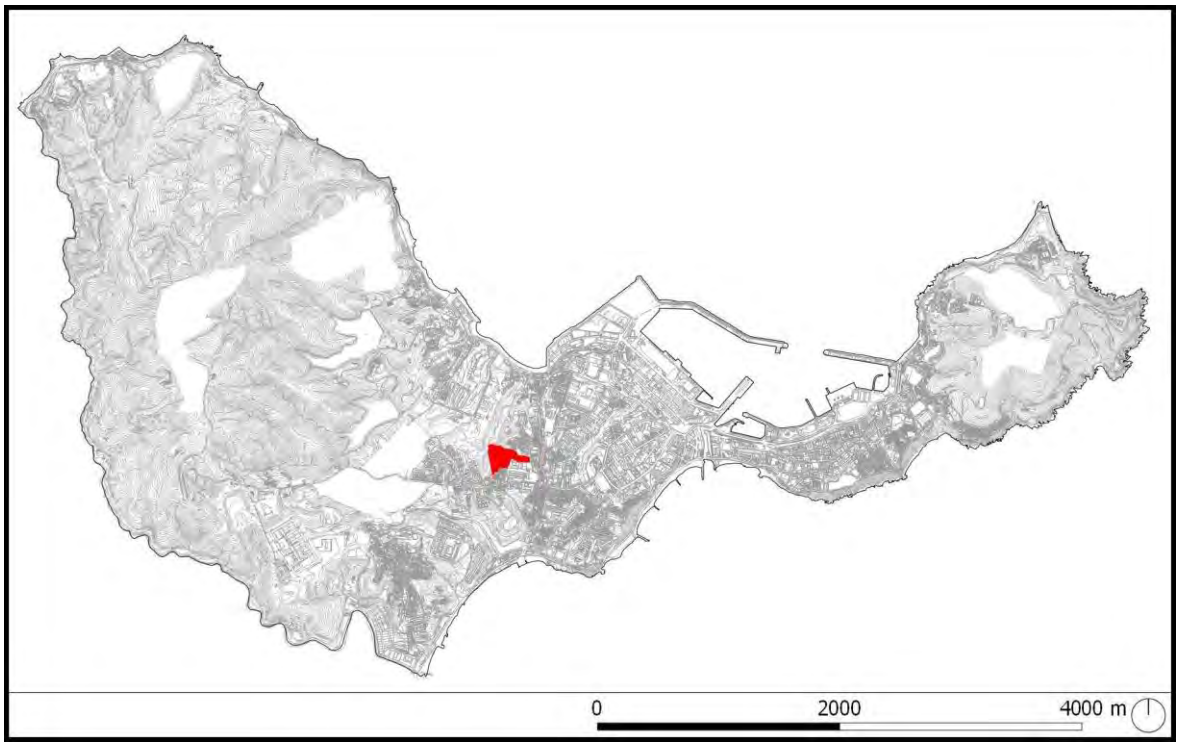
APR_18_03

EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	35.201,87	**HOJA DE REFERENCIA:**	18

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades residenciales.

Obtención de suelo para dotaciones locales.

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR_10_02 Cría Caballar, APR_18_01 Arroyo Benítez Sur, APR_18_02 Juan Carlos I Este, para viabilizar la ejecución simultanea de los tramos de vial VG.APR_10_02, VG. APR_18_01, VG. APR_18_02 y VG. APR_18_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

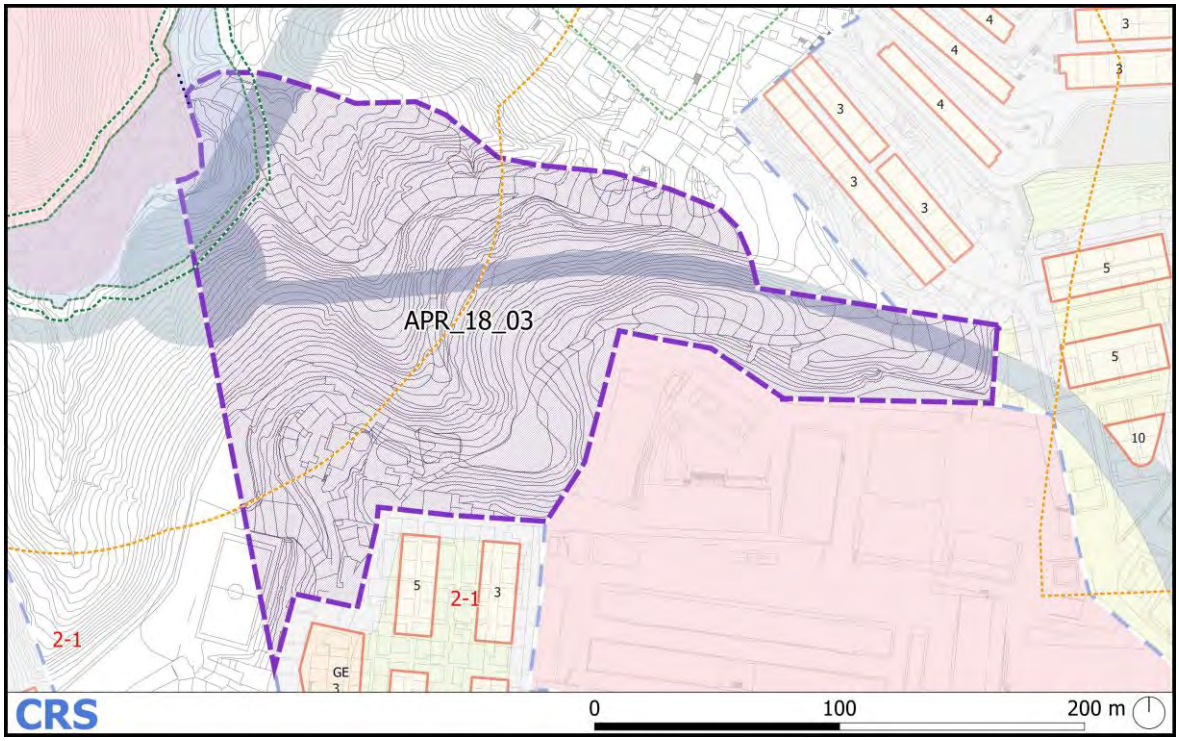
APR_18_03

EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	35.201,87	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	19.350
NORMAS ZONALES:	2	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,5497

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con los ámbitos APE_18_02 Poblado Sanidad, APR_10_01 Arroyo Benítez Norte, APR_10_02 Cría Caballar, APR_18_01 Arroyo Benítez Sur y APR_18_02 Juan Carlos I Este, una estructura viaria que dé servicio a estos ámbitos consistente en dos elementos:

- Una vía con dirección norte-sur de conexión con carretera de Benítez que debe iniciarse en la acción VG.10.01.

- Una vía con dirección este-oeste de conexión de conexión de la avenida de Lisboa y la Barriada Juan Carlos I.

- La tipología edificatoria será de bloque abierto.

- El tratamiento de las zonas verdes será aterrazado o abancalado. Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento.

Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

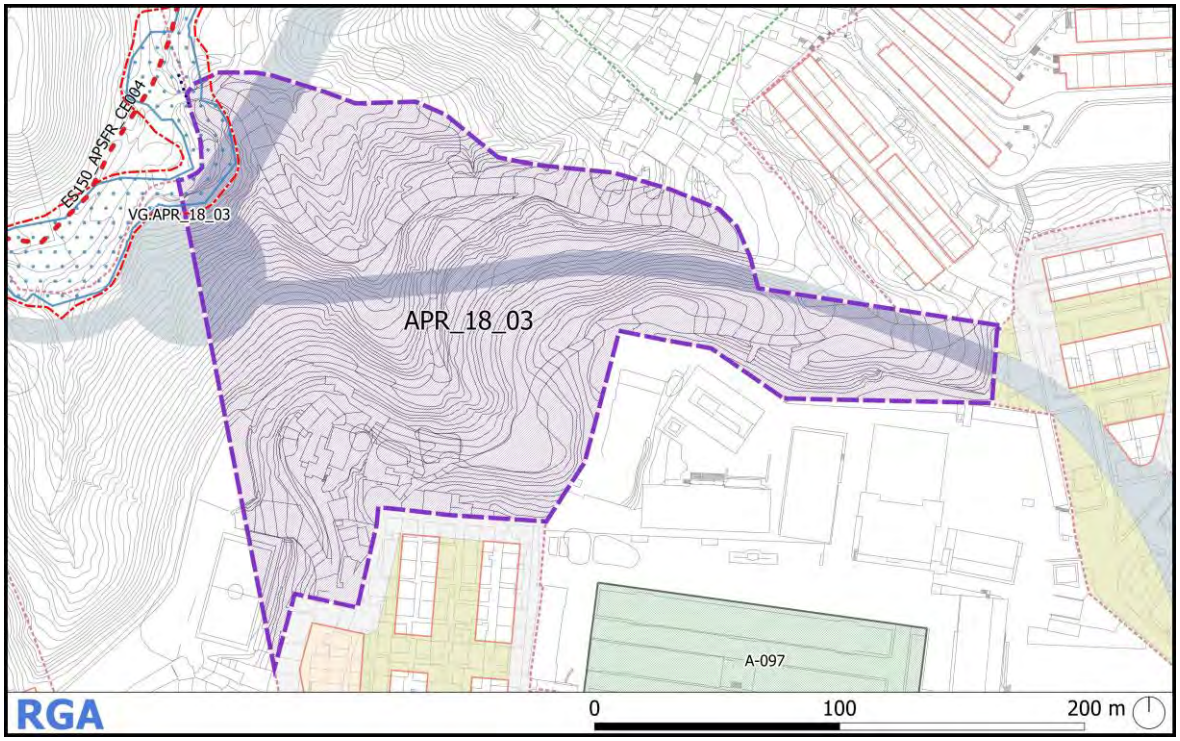
APR_18_03

EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial será destinada a viviendas de protección pública.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_18_03

EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						3.860,00	**1.930,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	3.860,00	1.930,00	3.860,00	**1.930,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**3.474,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.474,00	-	**3.474,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**5.313,52**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	5.313,52	-	0,00	-	5.313,52
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**3.860,00**	**10.717,52**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**24.484,35**	**0,00**	**19.350,00**	**19.350,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2	**24.484,35**	**0,00**	**19.350,00**	**19.350,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	24.484,35	0,00	19.350,00	19.350,00	0,00	0,00
Total general	24.484,35	0,00	19.350,00	19.350,00	0,00	0,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

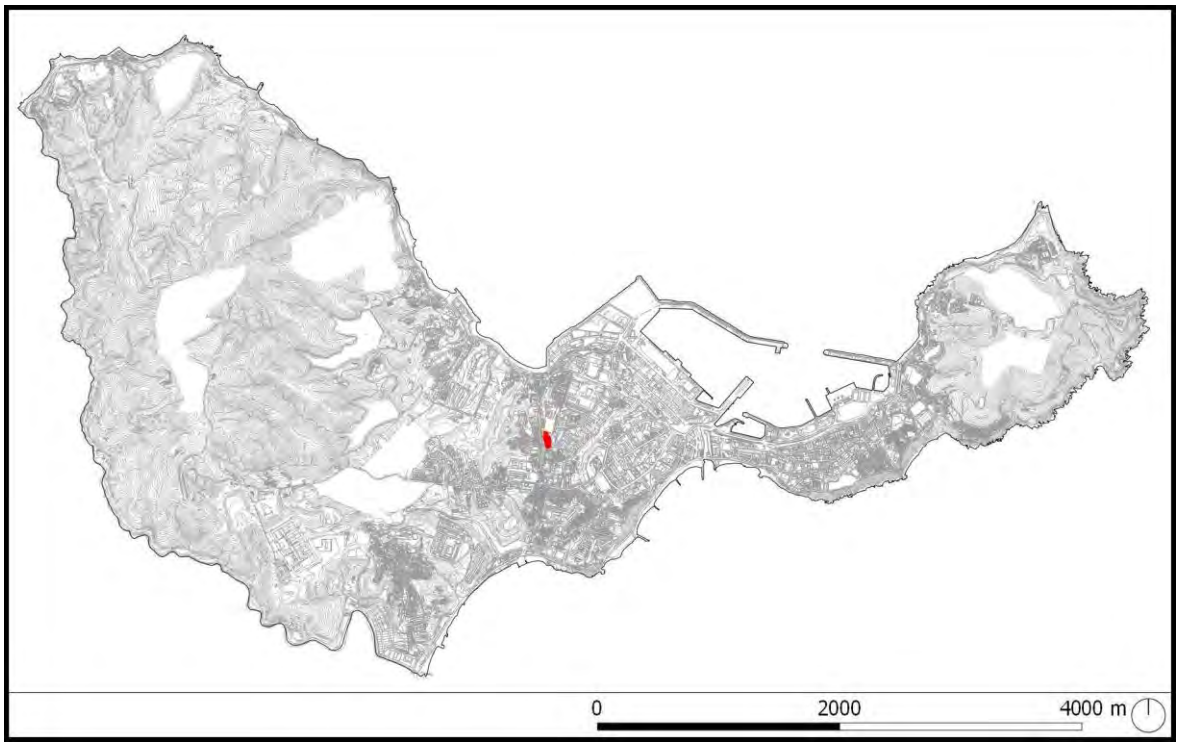
APR_18_04

TERRONES NORTE

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Terciario
SUPERFICIE (m²):	4.777,22	**HOJA DE REFERENCIA:**	18

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenación de la zona en torno al cauce del Arroyo de Fez a la altura de la Barriada de Terrones.

Obtención de suelo para dotaciones locales de carácter privado inserto en el gran espacio libre del entorno de las Murallas Merinidas, que se amplía en el ámbito.

Definición de un viario que estructurará el conjunto del cauce del propio arroyo conectando la zona de Bermudo Soriano con el ámbito de las Murallas Merinidas, que comenzando en el APE_18_03 Terrones Sur dará continuidad a la calle Apóstol Santiago.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

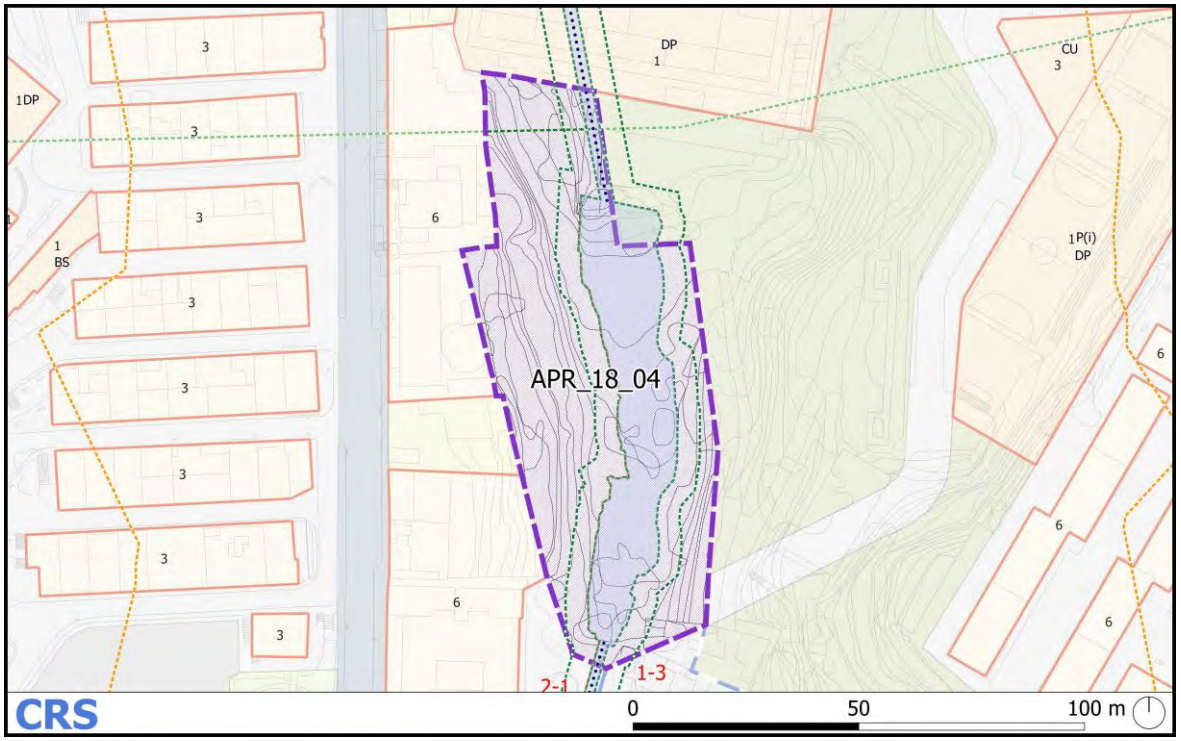
APR_18_04

TERRONES NORTE

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	4.777,22	EDIFICABILIDAD (m² e):	2.545
NORMAS ZONALES:	1-5	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,5327

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se tendrán en cuenta las relaciones con el espacio libre de protección de las Murallas Merinidas, ampliándose éste dentro del ámbito y permitiendo mediante un ámbito ajardinado su continuidad hasta la Avenida de Lisboa. Ésta relación generará el diálogo entre la edificación consolidada al oeste y la propuesta, y la accesibilidad a la dotación deportiva (Campo de fútbol José Benoliel) al norte.

Se generará un espacio libre en la cubierta de los edificios planteados, de acceso público, que desahogue la visual con el barranco del Arroyo de Fez.

Se permite dentro de la NZ-1.5 el uso cualificado Comercial (C).

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o,

en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

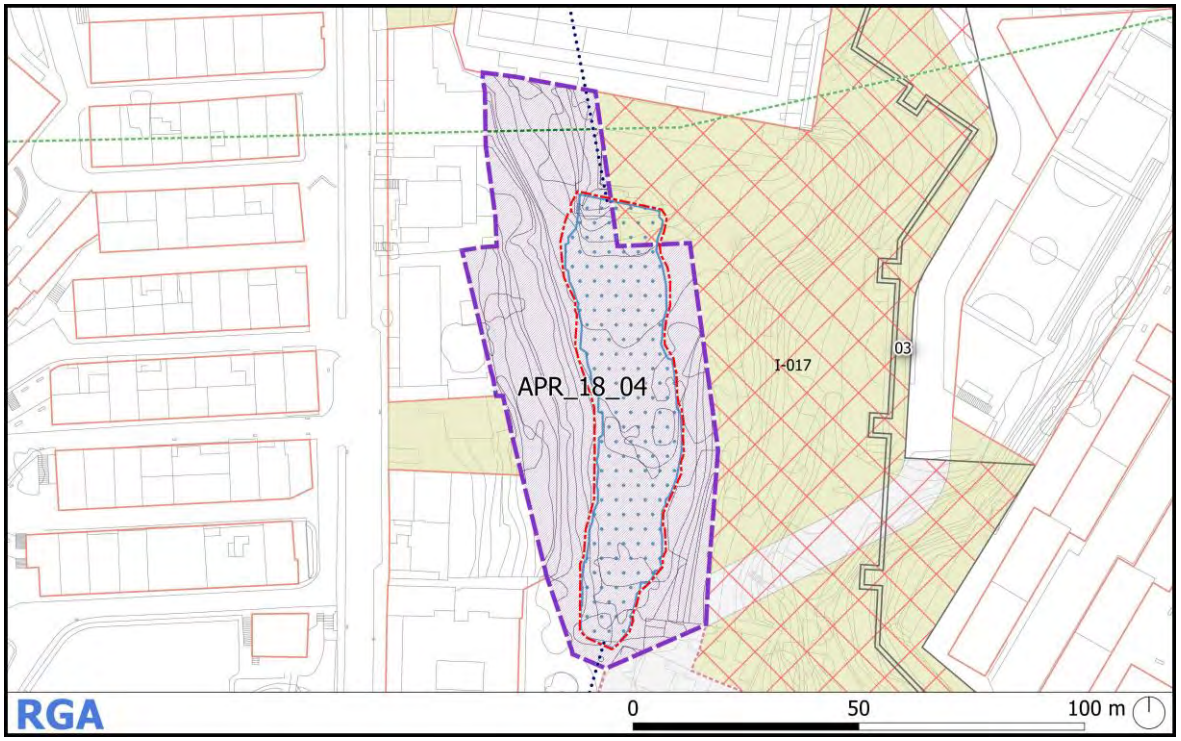
APR_18_04

TERRONES NORTE

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Área de Planeamiento Remitido

APR_18_04

TERRONES NORTE

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_18_04

TERRONES NORTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**1.837,98**
	PARQUES	-	1.180,04	-	0,00	-	**1.180,04**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	657,94	-	**657,94**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**1.951,21**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	1.951,21	-	1.951,21
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**3.789,19**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Terciario	**988,03**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.545,00**
NORMA ZONAL: 1-5	**988,03**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.545,00**
Plantas: 3	988,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2.545,00
Total general	**988,03**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.545,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

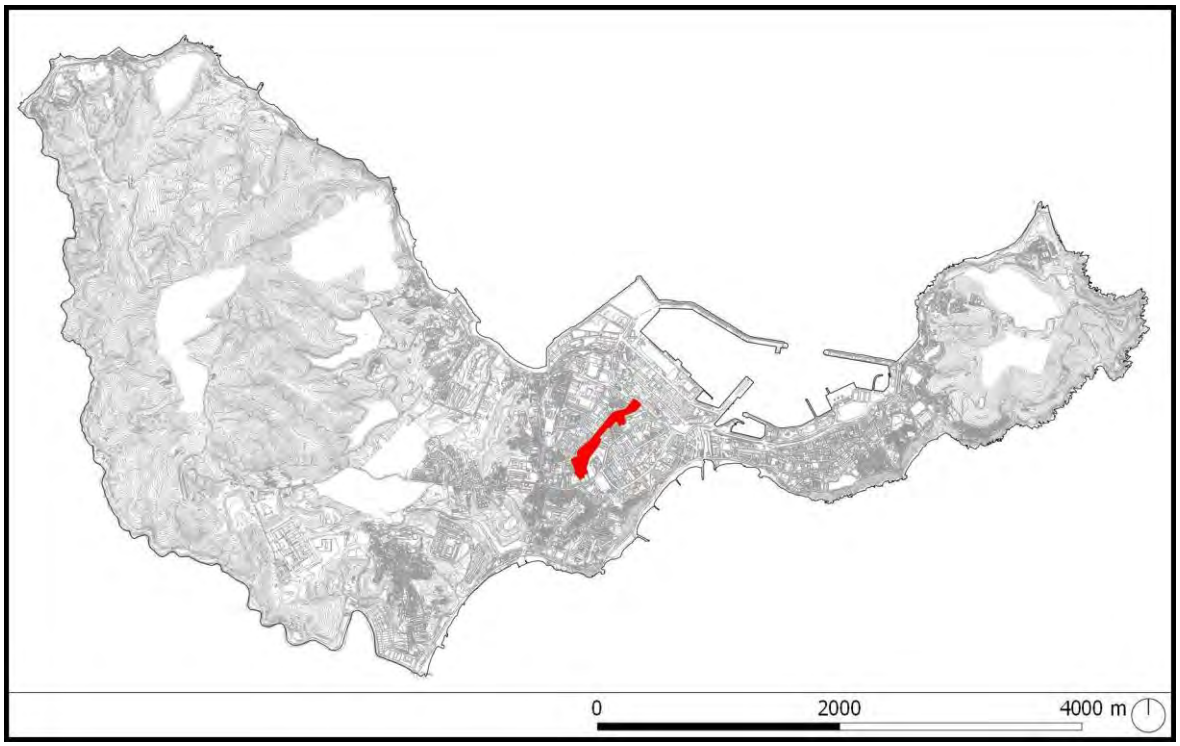
APR_19_01

ARROYO PANEQUE

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	57.396,59	**HOJA DE REFERENCIA:**	19

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Reordenar el ámbito en el entorno del Arroyo Paneque asignando a parte del suelo edificabilidad residencial con el objeto de viabilizar urbanísticamente la zona.

Obtención de suelo para los sistemas de dotaciones locales.

Ejecución de una vía estructurante que conectará la Avenida de España con la zona de Hadú a la vez que dará servicio al ámbito.

Ejecución de una vía estructurante que conectará mediante un paso elevado las avenidas de Otero y Ejercito Español. Esta vía de Sistema General en el PGOU92 se encuentra en proceso de ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización una vez han sido obtenidos los terrenos, por lo que ha de ser excluida como carga de esta APR, pudiéndose ejecutar como una actuación asistemática en suelo urbano.

Regularización de la edificación existente en la zona del entorno de Plaza Nicaragua.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

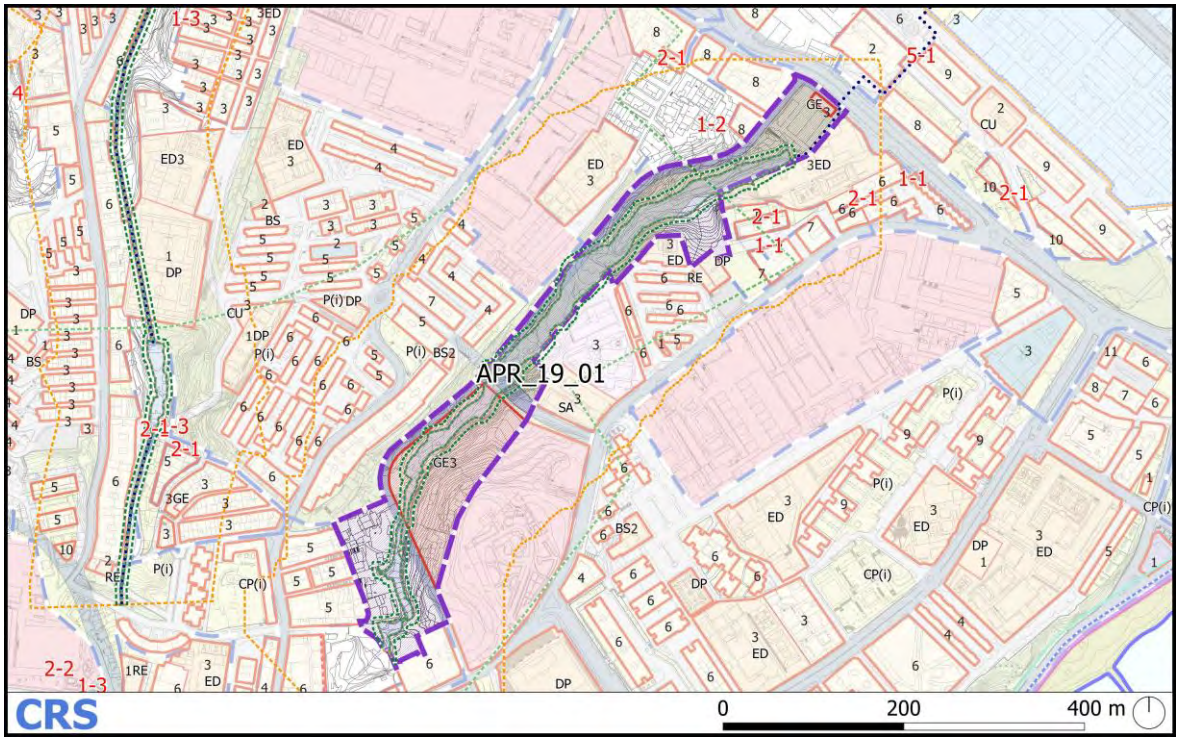
APR_19_01

ARROYO PANEQUE

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	57.396,59	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	24.756
NORMAS ZONALES:	No se define.	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,4313

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se evitará que las plantas de garaje tengan fachada a espacios públicos diáfanos, debiendo quedar este uso oculto a la vista desde el exterior.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de

Área de Planeamiento Remitido

APR_19_01

ARROYO PANEQUE

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

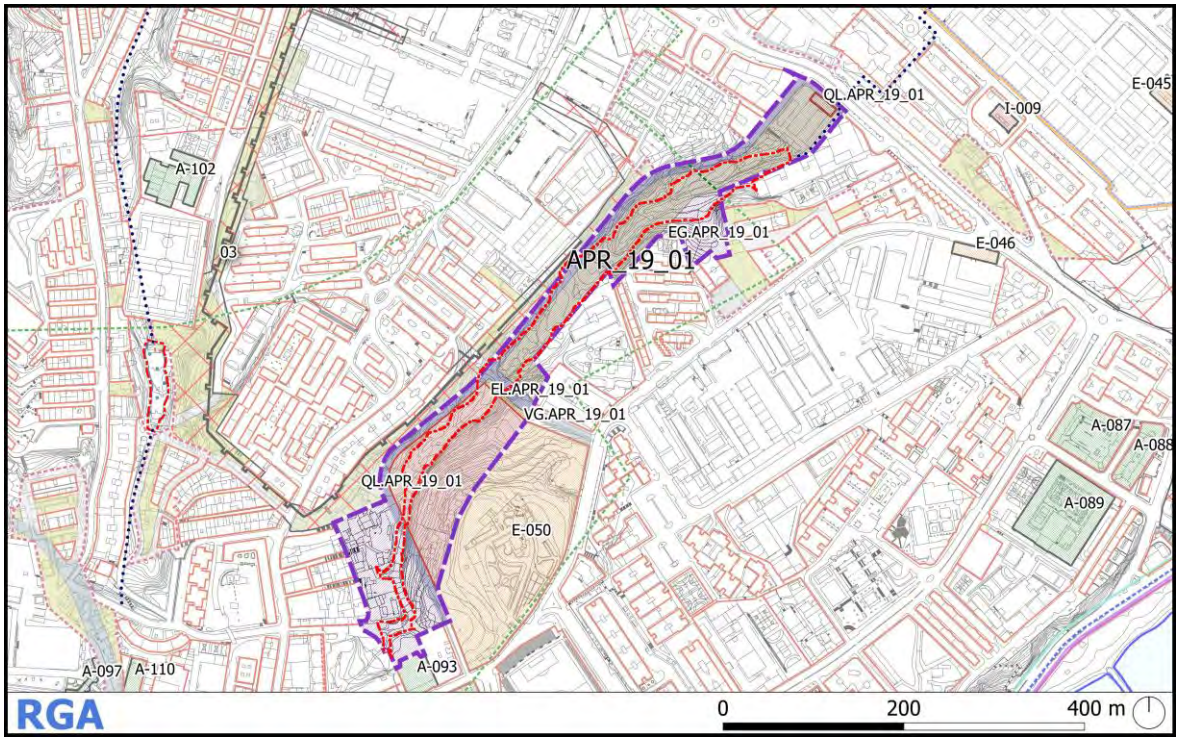
Área de Planeamiento Remitido

APR_19_01

ARROYO PANEQUE

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

Se tendrá en cuenta el “Estudio de Inundabilidad del vial de conexión Otero a Grupo Rocío contenido en el Estudio de Detalle Arroyo Paneque”. Exp:64.677/2020.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_19_01

ARROYO PANEQUE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						32.180,00	**16.090,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	32.180,00	16.090,00	32.180,00	**16.090,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**18.327,50**
	PARQUES	-	17.925,84	-	0,00	-	**17.925,84**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	401,66	-	**401,66**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**15.017,06**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	9.432,06	-	5.585,00	-	15.017,06
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**32.180,00**	**49.434,56**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**7.962,03**	**17.329,00**	**7.427,00**	**24.756,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: No se define.	**7.962,03**	**17.329,00**	**7.427,00**	**24.756,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	7.962,03	17.329,00	7.427,00	24.756,00	0,00	0,00
Total general	**7.962,03**	**17.329,00**	**7.427,00**	**24.756,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

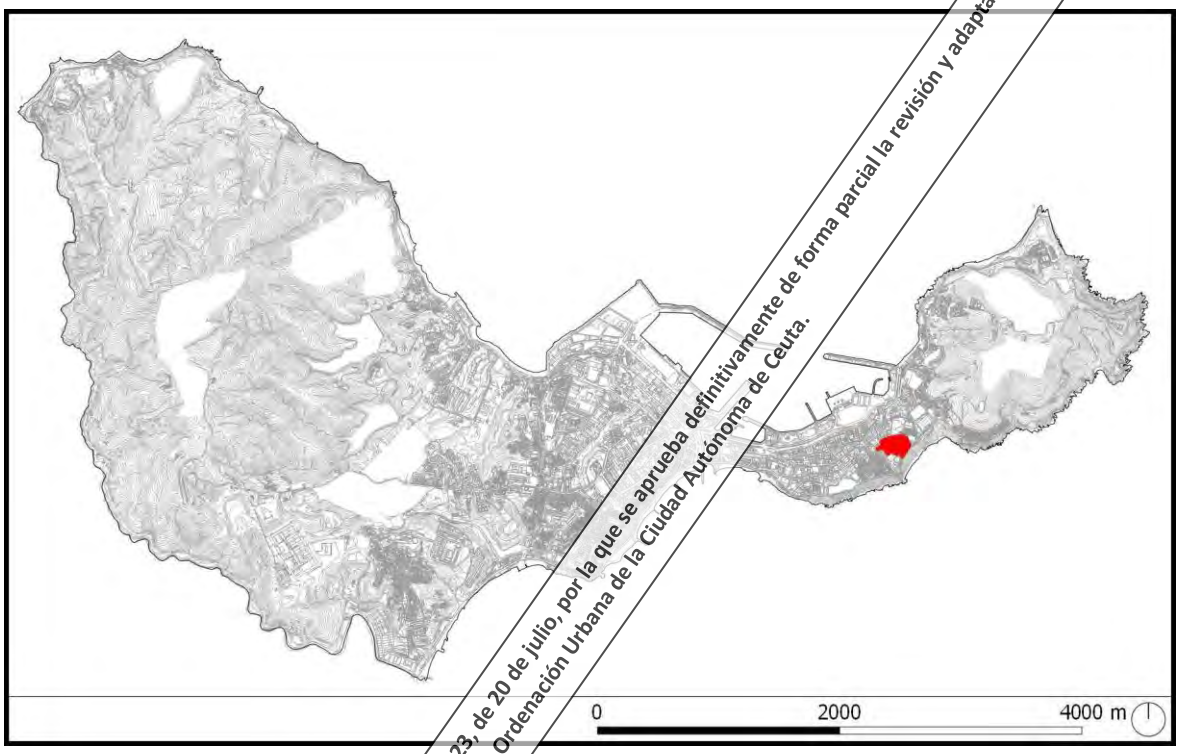
APR_22_01

PASAJE RECREO ALTO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	31.401,18	**HOJA DE REFERENCIA:**	22

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio.

Remodelación de las áreas menos planificadas en situación irregular.

Obtención de suelo con capacidad para albergar una gran dotación de Espacios Libres: Parques

Apertura de un eje viario longitudinal prolongación de las calles Pepe Remigio y Pasaje Recreo.

Apertura de dos ejes viarios transversales que comuniquen la calle Real y la calle Recinto Sur.

Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

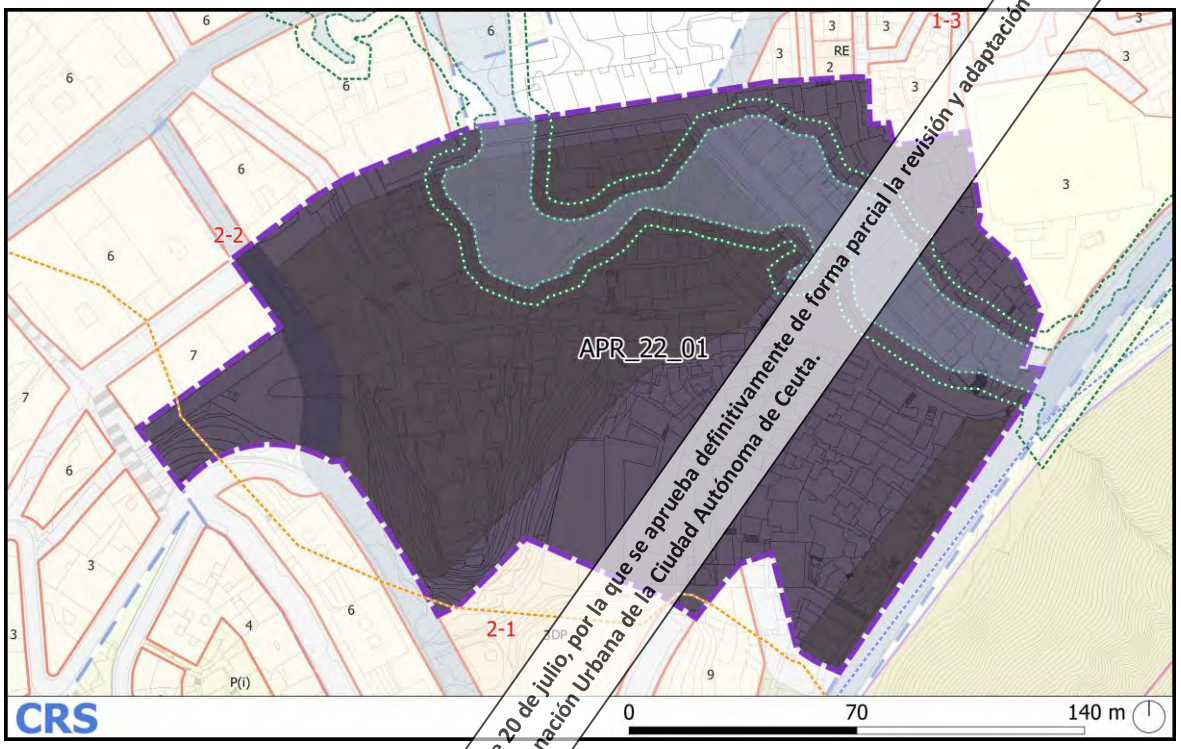
APR_22_01

PASAJE RECREO ALTO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	31.401,18	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	33.936
NORMAS ZONALES:	2-1 / 2-2	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	1,0807

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La zona verde que se creará entre la Cornisa Urbana del Valle, la prolongación de la calle Real y Pasaje Recreo Central deberá ser accesible en todo su perímetro, teniendo en cuenta el fuerte desnivel en el lado sur y planteándose medios mecánicos en el punto en el que se sobrevenga mayor diferencia de cota y se dé acceso a las calles altas del Pasaje Recreo.

La zona verde triangular entre el Pasaje Recreo Central y la nueva vía del Pasaje Recreo Bajo podrá ser compatible con aparcamiento bajo ésta, aprovechando el desnivel siempre que la cubierta de dicho aparcamiento sea ajardinada.

El diseño del nuevo paseo marítimo deberá realizarse en coordinación con los previstos en los ámbitos APE_22_01 Recinto Sur y APE_22_02 Huerta Molino.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

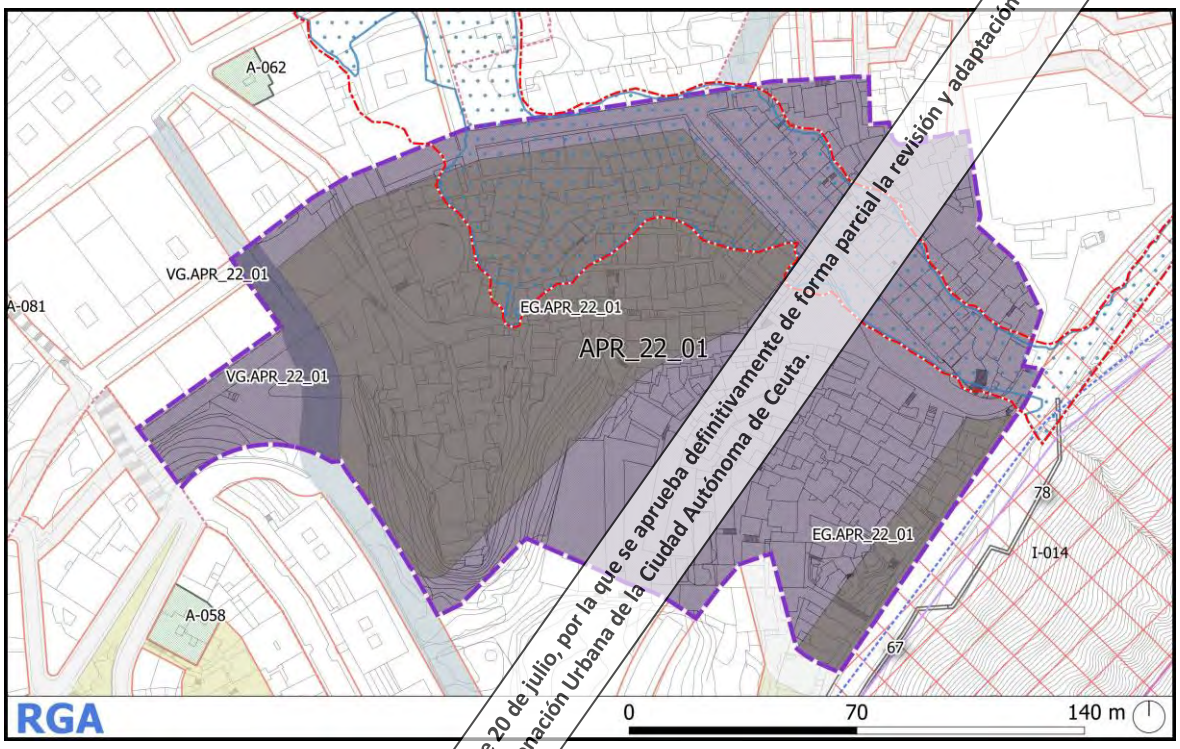
APR_22_01

PASAJE RECREO ALTO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las precisiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_22_01

PASAJE RECREO ALTO

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_22_01

PASAJE RECREO ALTO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**14.223,82**
	PARQUES	-	13.368,87	-	0,00	-	**13.368,87**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	854,95	-	**854,95**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**8.265,40**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	772,90	-	7.492,50	-	8.265,40
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**22.489,22**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**8.911,95**	**24.204,00**	**9.732,00**	**33.936,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**3.071,69**	**20.375,00**	**8.732,00**	**29.107,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 7	368,65	10.220,00	4.380,00	14.600,00	0,00	0,00
Plantas: 5	464,43	1.295,00	555,00	1.850,00	0,00	0,00
Plantas: 6	908,87	2.688,00	1.152,00	3.840,00	0,00	0,00
Plantas: 4	1.329,75	6.172,00	2.645,00	8.817,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 3-1	**5.840,26**	**3.829,00**	**1.000,00**	**4.829,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	5.840,26	3.829,00	1.000,00	4.829,00	0,00	0,00
Total general	**8.911,95**	**24.204,00**	**9.732,00**	**33.936,00**	**0,00**	**0,00**

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

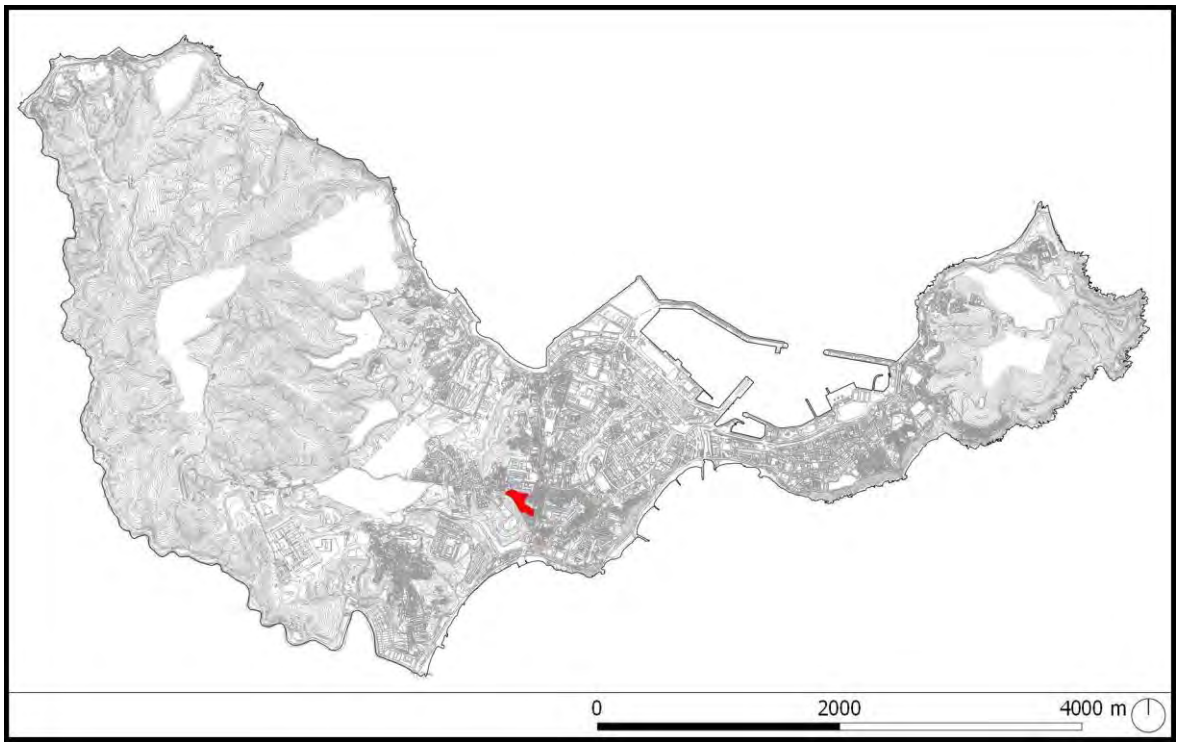
APR_26_01

ARROYO JUAN VIERA

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	16.208,87	**HOJA DE REFERENCIA:**	26

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenación de una zona notablemente accidentada, en continuidad con las tramas circundantes y su unión coherente con el nuevo desarrollo de Loma Colmenar.

Ubicación de usos residenciales en boque abierto de densidad media-alta.

Obtención de suelo para dotaciones locales.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

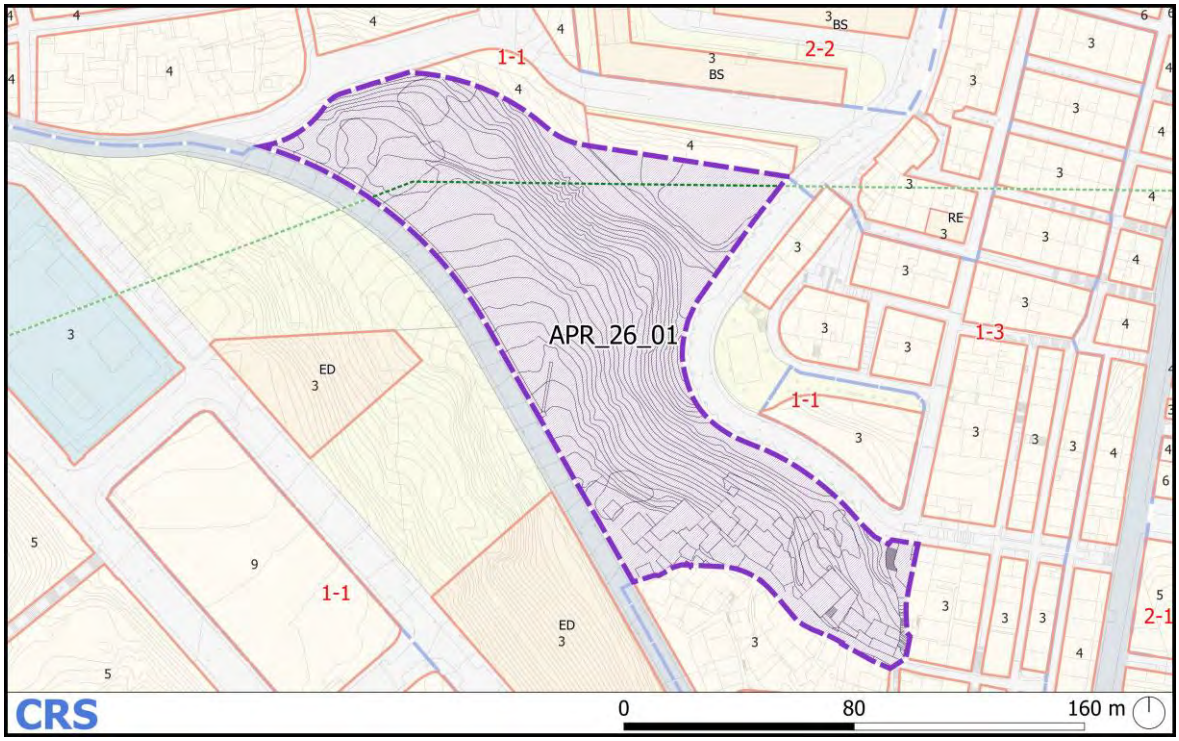
APR_26_01

ARROYO JUAN VIERA

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	16.208,87	EDIFICABILIDAD (m² e):	10.305
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,6358

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se respetará el viario de borde aprobado para el límite con Loma Colmenar

Se abrirá una zona verde libre en el centro del área para completar la traza de espacios libres marcada por el desarrollo de Loma Colmenar y el ámbito ajardinado de la calle de Fernández Amador propuesto por este Plan.

La tipología edificatoria será de bloque abierto.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

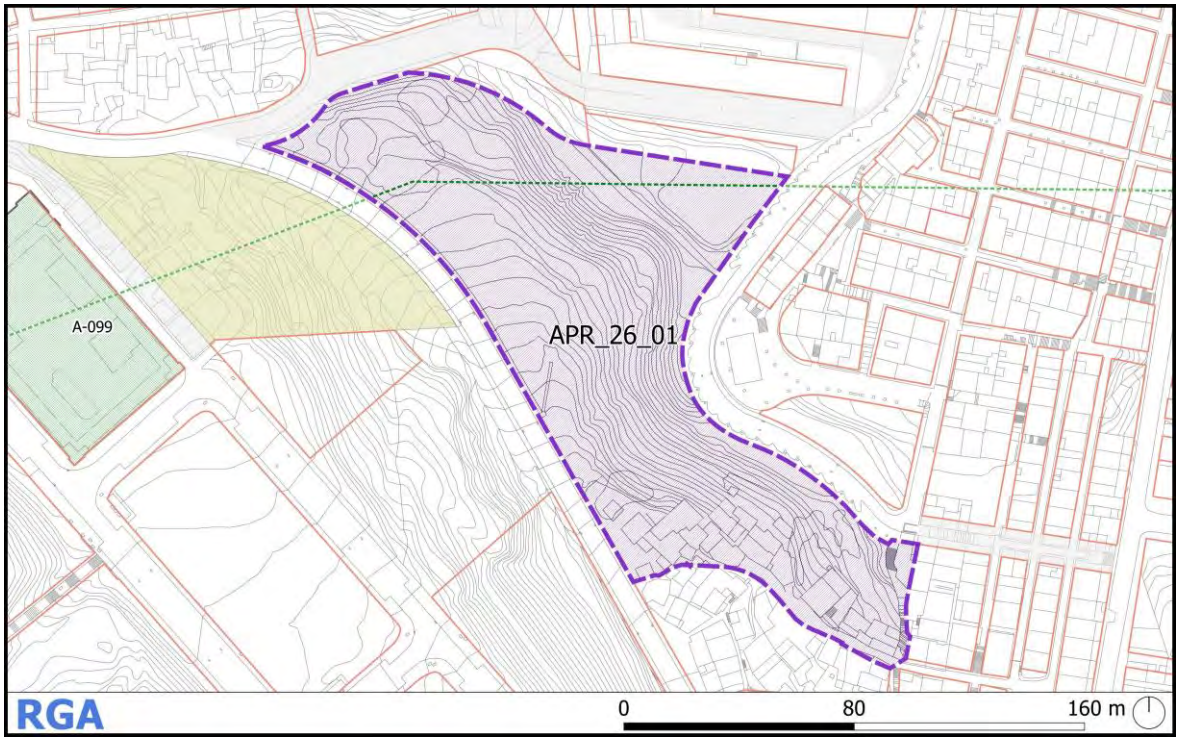
APR_26_01

ARROYO JUAN VIERA

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_26_01

ARROYO JUAN VIERA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						2.060,00	**1.030,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.060,00	1.030,00	2.060,00	**1.030,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**1.854,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.854,00	-	**1.854,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**2.060,00**	**2.884,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**13.324,87**	**0,00**	**10.305,00**	**10.305,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2	**13.324,87**	**0,00**	**10.305,00**	**10.305,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	13.324,87	0,00	10.305,00	10.305,00	0,00	0,00
Total general	**13.324,87**	**0,00**	**10.305,00**	**10.305,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

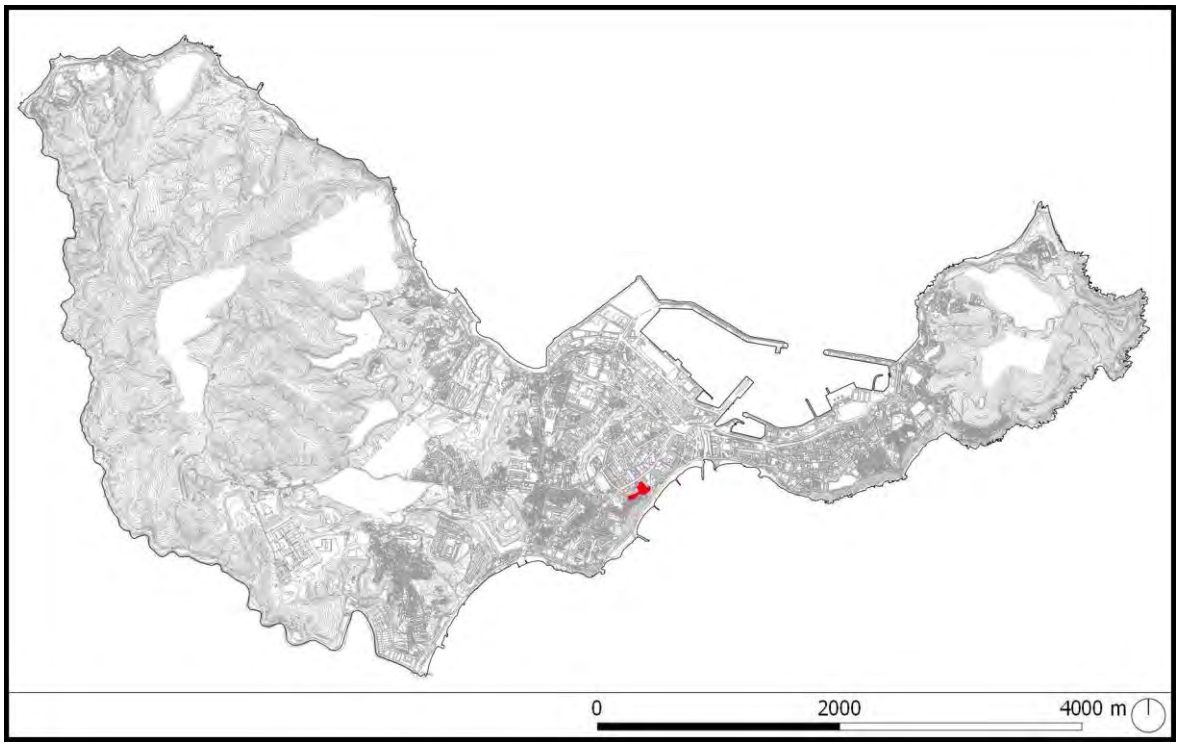
APR_27_01

ARROYO CHORRILLO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	6.636,27	**HOJA DE REFERENCIA:**	27

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Dar continuidad al vial existente desde el nudo del Morro hasta la Vaguada del Chorrillo VL.APR_27_01.

Resolver el borde en ladera de la Barriada de las Carmelitas.

Resolver la paralización de la obra frente al Residencial Don Alfonso, de forma que pueda ejecutarse una pieza residencial de similares características a las que se abren en el límite Norte del vial Vaguada del Chorrillo.

Ordenación de una zona notablemente accidentada, en continuidad con las tramas circundantes de la Barriada.

Obtención de suelo para vial local.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

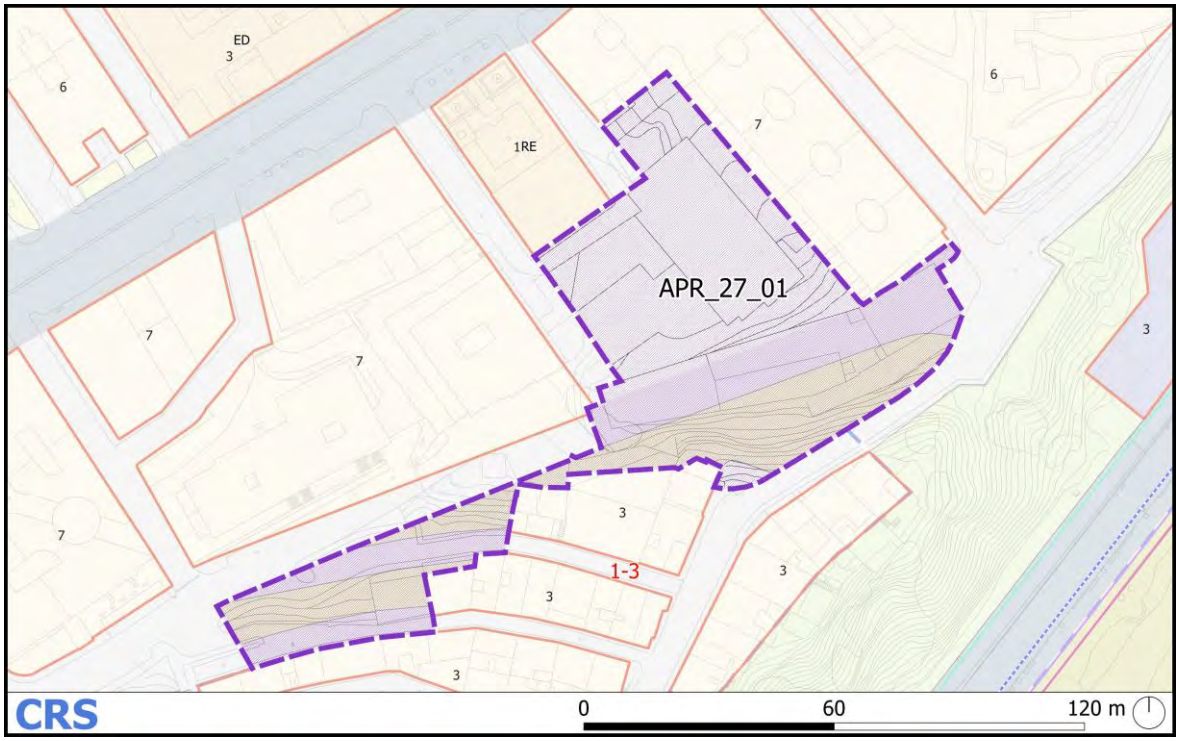
APR_27_01

ARROYO CHORRILLO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	6.636,27	EDIFICABILIDAD (m² e):	16.000
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	2,4110

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La nueva edificación se alineará a vial.

Se mantendrá el trazado de vial perimetral a Residencial Don Alfonso ampliando su sección, se estudiará el entronque de este vial con el VL.APR_27_01.

Se mantendrá el trazado viario existente en el testero de la Mezquita ampliando su sección.

Las condiciones de ordenación de la edificación plurifamiliar alineada en el borde Norte del VL.APR_27_01 serán las de la NZ-2.1.

La alineación de la edificación en la zona de las Carmelitas responderá a la alineación a los viales existentes, disponiendo una transición de espacios libres hacia VL.APR_27_01, adaptándose a la topografía de la zona.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones

propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

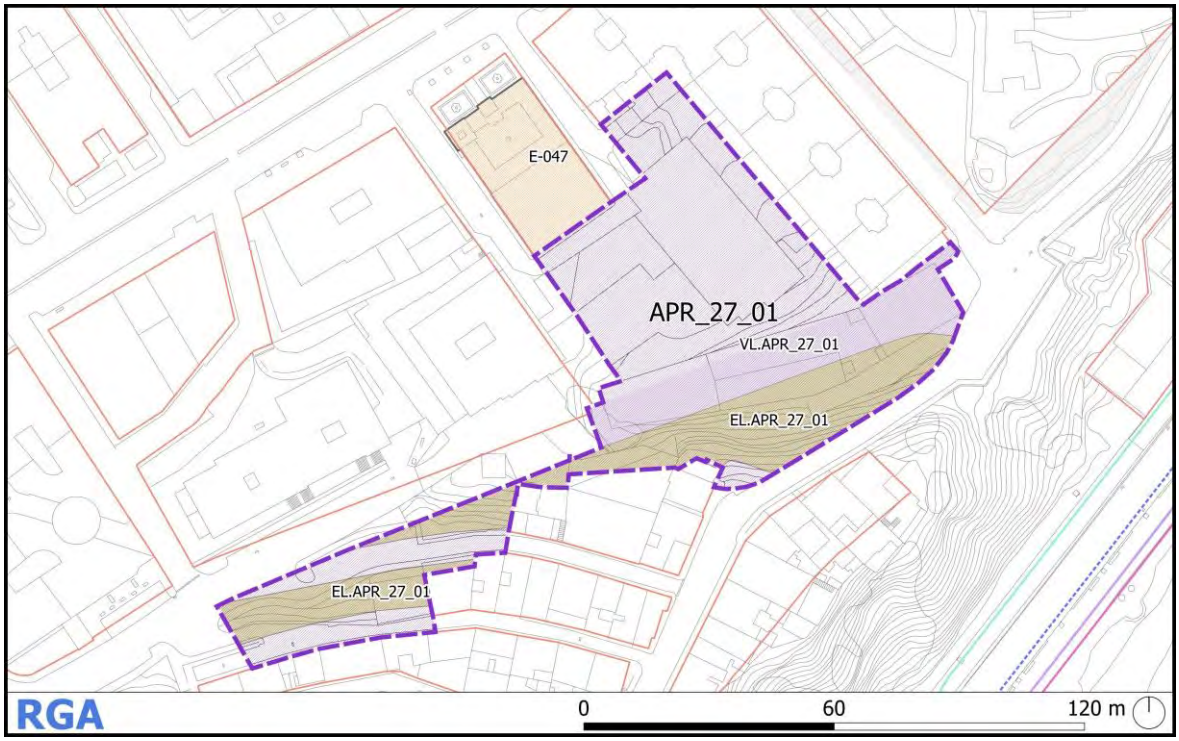
Área de Planeamiento Remitido

APR_27_01

ARROYO CHORRILLO

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_27_01

ARROYO CHORRILLO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**1.915,81**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.915,81	-	**1.915,81**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**2.664,99**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	2.664,99	-	2.664,99
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**4.580,80**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m^2)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m^2 e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m^2 e)	Total edificabilidad residencial (m^2 e)	Total edificabilidad industrial (m^2 e)	Total edificabilidad terciario (m^2 e)
Residencial	**2.055,47**	**16.000,00**	**0,00**	**16.000,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2	**2.055,47**	**16.000,00**	**0,00**	**16.000,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	2.055,47	16.000,00	0,00	16.000,00	0,00	0,00
Total general	**2.055,47**	**16.000,00**	**0,00**	**16.000,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

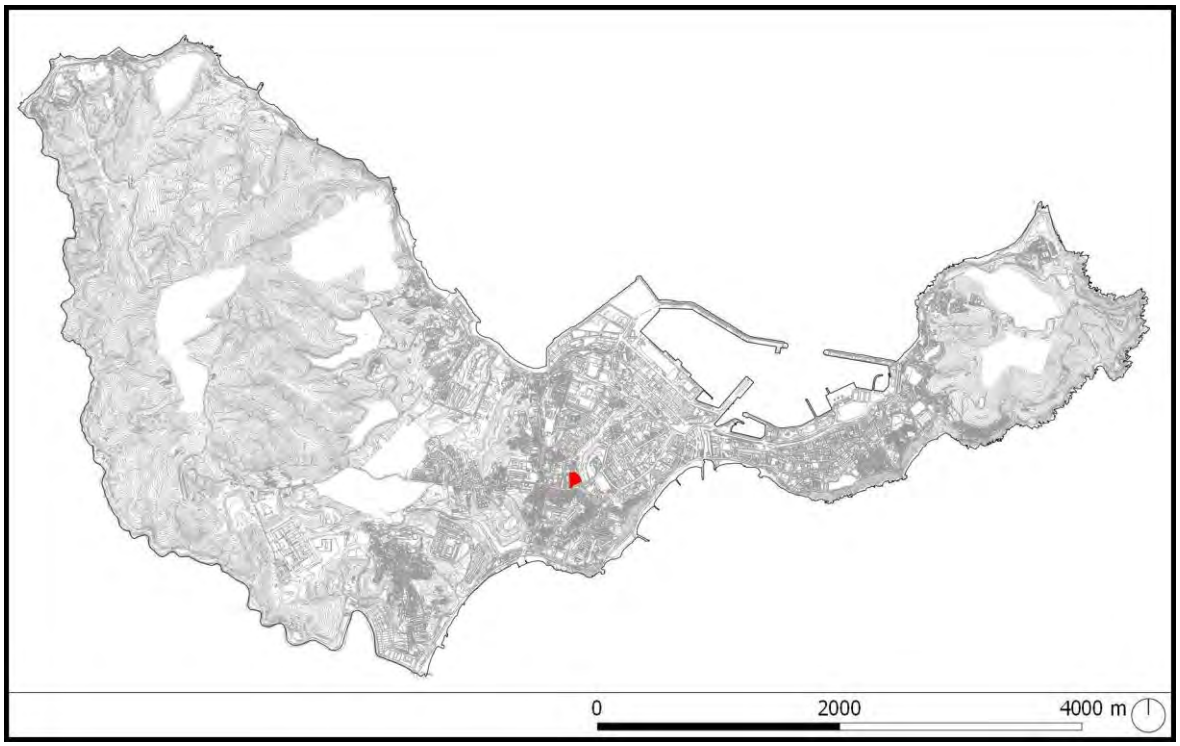
APR_27_02

PLAZA NICARAGUA

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	6.085,17	**HOJA DE REFERENCIA:**	27

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Rediseñar las características del vacío, posibilitando la edificación de un comercial (mercado), aprovechando los desniveles de cotas existentes, con una dotación de aparcamiento soterrado y su espacio viario circundante alrededor de una plaza pública, que permita generar una zona de nueva centralidad.

Conexión viaria de la plaza con las calles Romero de Córdoba, Avda. de Otero, y entronque con el vial de Sistema General de Arroyo Paneque.

Generación de una pieza residencial que cierre la plaza en el límite sur.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

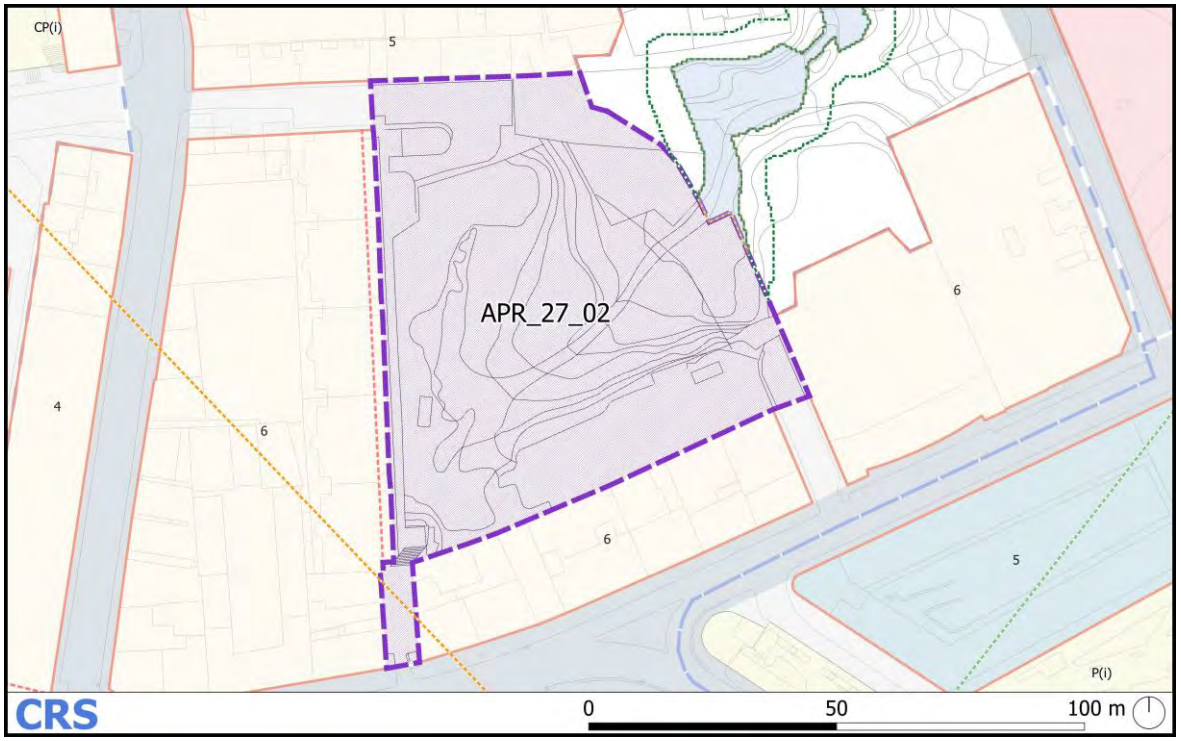
APR_27_02

PLAZA NICARAGUA

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	6.085,17	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	6.072
NORMAS ZONALES:	2-1	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,9978

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se propone una pieza de edificación exenta y abierta a la plaza, generando una fachada lineal que potencie la centralidad y su presencia desde el eje viario de Arroyo Paneque.

Se ordena la trasera de la manzana a Avda. de Otero mediante la generación de un vial local VL.APR_27_02, que permite resolver las servidumbres de accesos y vistas de los predios colindantes.

Se propone un vial rodado perimetral a la plaza.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación

aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

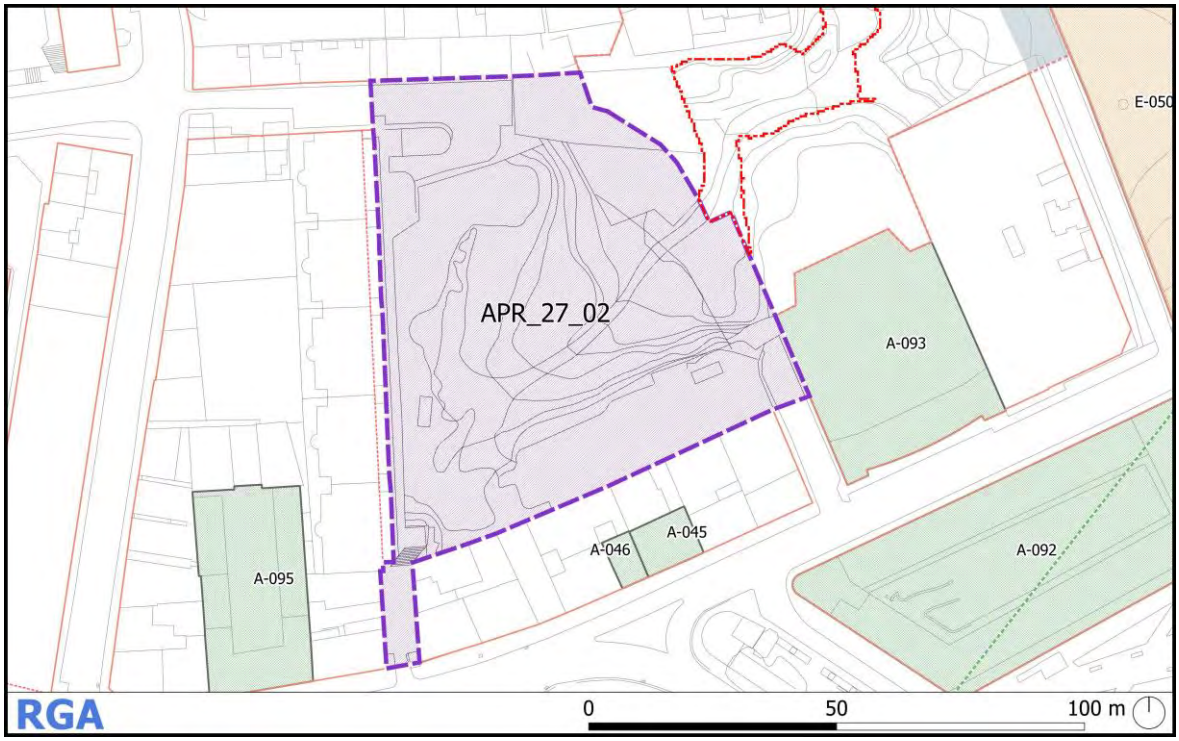
APR_27_02

PLAZA NICARAGUA

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_27_02

PLAZA NICARAGUA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**2.337,53**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.337,53	-	**2.337,53**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**3.057,81**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	3.057,81	-	3.057,81
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**5.395,34**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**689,83**	**6.072,00**	**0,00**	**6.072,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 2-1	**689,83**	**6.072,00**	**0,00**	**6.072,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: 8	689,83	6.072,00	0,00	6.072,00	0,00	0,00
Total general	**689,83**	**6.072,00**	**0,00**	**6.072,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

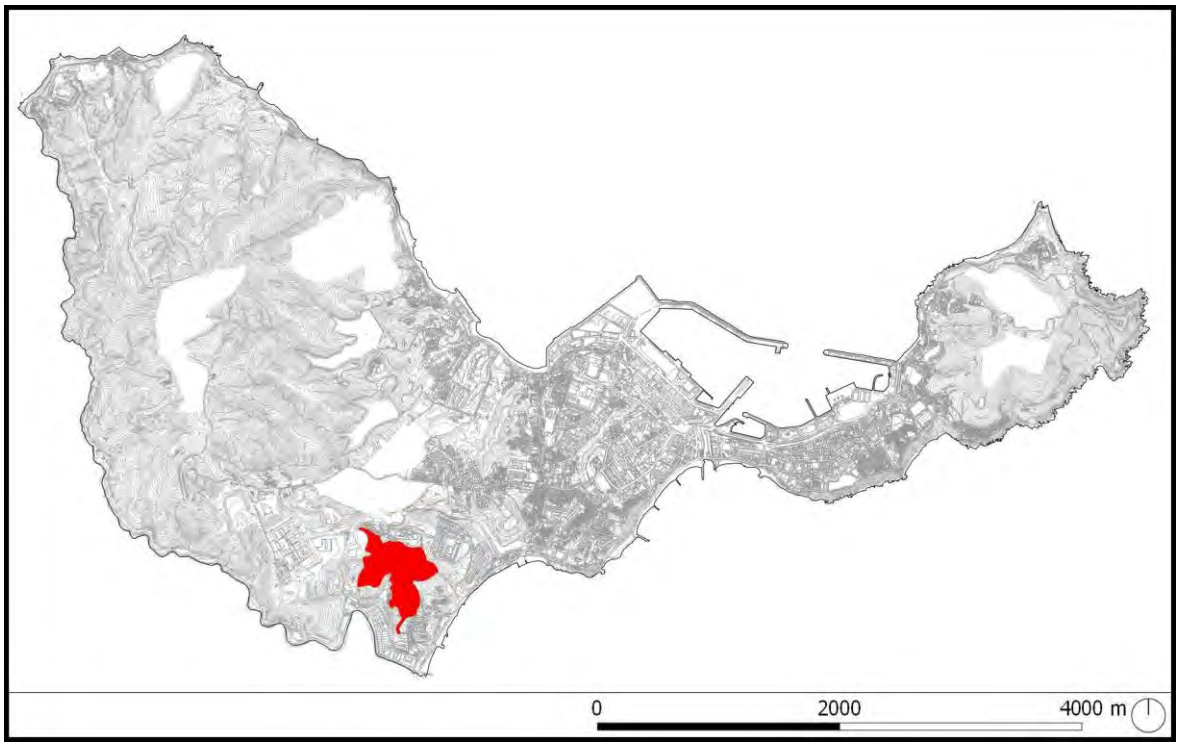
APR_30_01

PRÍNCIPE ALFONSO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	221.223,51	**HOJA DE REFERENCIA:**	30

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

La ordenación de este ámbito tendrá como objetivo primordial la ordenación de una zona notablemente accidentada, en continuidad con las tramas circundantes y su unión coherente con el nuevo desarrollo de Loma Colmenar.

Ubicación de usos residenciales en bloque abierto de densidad media-alta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

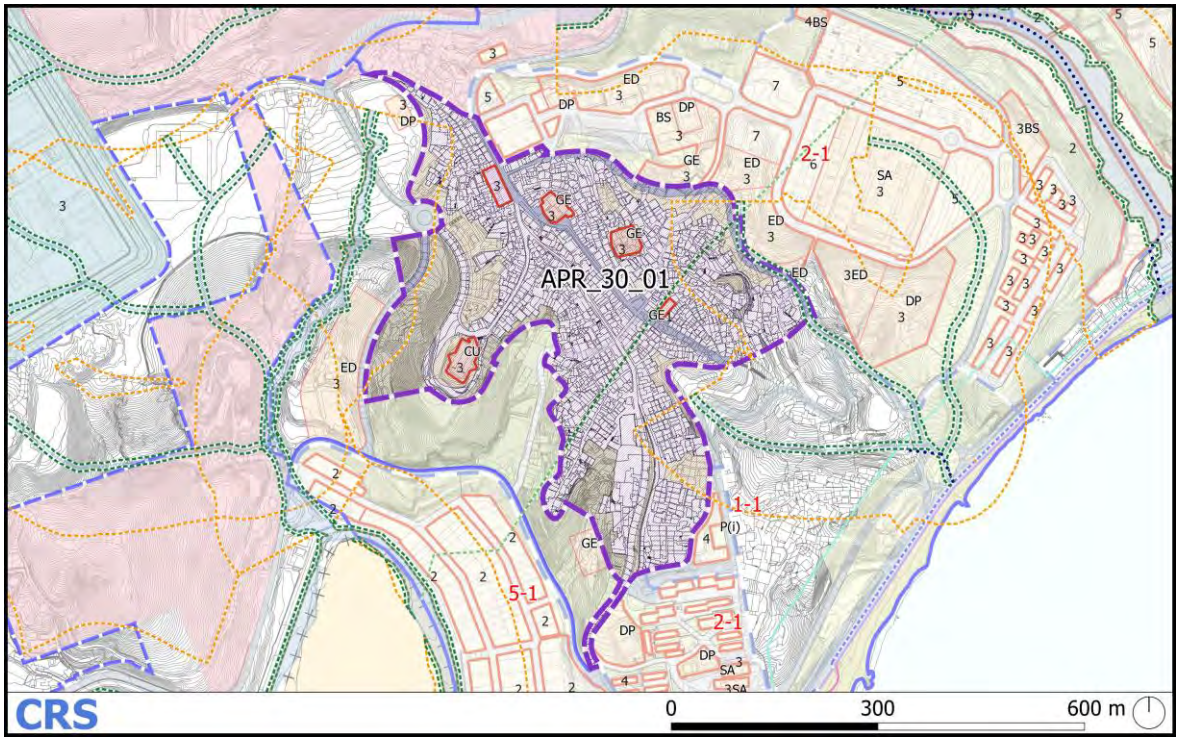
APR_30_01

PRÍNCIPE ALFONSO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	221.223,51	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	110.906
NORMAS ZONALES:	No se define.	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,5013

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se respetará el viario de borde aprobado para el límite con Loma Colmenar.

Se establecerán operaciones de cirugía sobre el Sistema General Viario, aumentando la sección del vial de la Calle San Daniel desde el acceso del Puente de Quemadero hasta su intersección con el Polígono de Alborán.

Se establecerán operaciones de esponjamiento de la trama urbana y generación de espacios libres, zonas de aparcamientos y dotaciones de carácter deportivo y cultural, estando a lo previsto en la legislación vigente.

Se procederá a liberar los terrenos colindantes con el Fuerte del Príncipe.

La ordenación podrá sectorizarse en diferentes fases, prestando especial atención a la implantación coherente de las infraestructuras de cada una de ellas.

De igual forma podrán sectorizarse las actuaciones de transformación, quedando reflejadas en el Plan Especial que se redacte.

Esta ficha de planeamiento no podrá ser desarrollada en toda su delimitación en tanto no se definan las medidas correctoras como consecuencia de la redacción de los Estudios Hidrográficos Hidráulicos por la Ciudad y a su vez sean cartografiados los Dominios Públicos Hidráulicos, las Zonas de Servidumbre, y las Zonas de Policía por la Demarcación.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica

con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

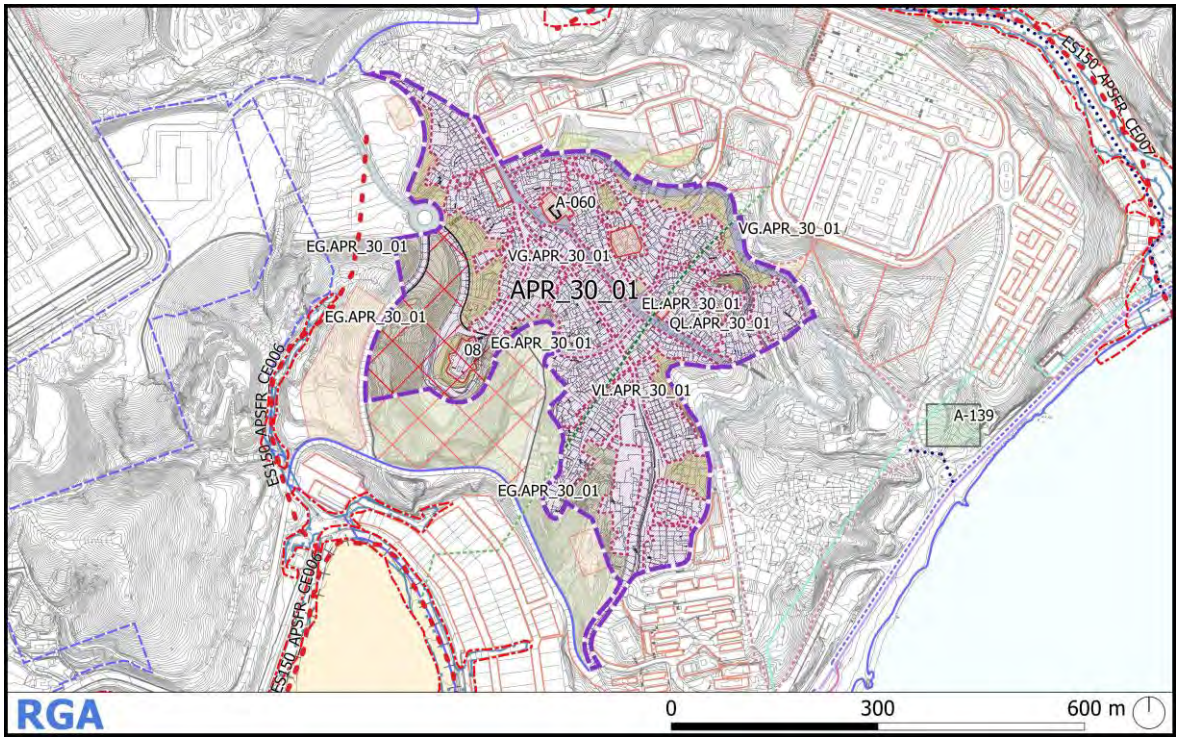
APR_30_01

PRÍNCIPE ALFONSO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

Área de Planeamiento Remitido

APR_30_01

PRÍNCIPE ALFONSO

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_30_01

PRÍNCIPE ALFONSO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						56.045,00	**28.022,50**
	ED. EDUCATIVO	29.856,00	14.928,00	0,00	0,00	29.856,00	**14.928,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.244,00	622,00	1.244,00	**622,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	3.864,82	1.932,41	3.864,82	**1.932,41**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	14.928,00	7.464,00	14.928,00	**7.464,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	6.152,18	3.076,09	6.152,18	**3.076,09**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**55.166,07**
	PARQUES	-	28.459,80	-	0,00	-	**28.459,80**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	26.706,27	-	**26.706,27**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**3.680,38**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	5.000,00	2.500,00	2.360,76	1.180,38	7.360,76	**3.680,38**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**60.499,99**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	5.500,00	-	5.500,00
	RED VIARIA	-	24.999,99	-	30.000,00	-	54.999,99
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**63.405,76**	**147.368,94**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial / Terciario	**73.854,57**	**50.000,00**	**50.000,00**	**100.000,00**	**0,00**	**10.906,00**
NORMA ZONAL: No se define.	**73.854,57**	**50.000,00**	**50.000,00**	**100.000,00**	**0,00**	**10.906,00**
Plantas: No se define.	73.854,57	50.000,00	50.000,00	100.000,00	0,00	10.906,00
Total general	73.854,57	50.000,00	50.000,00	100.000,00	0,00	10.906,00

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

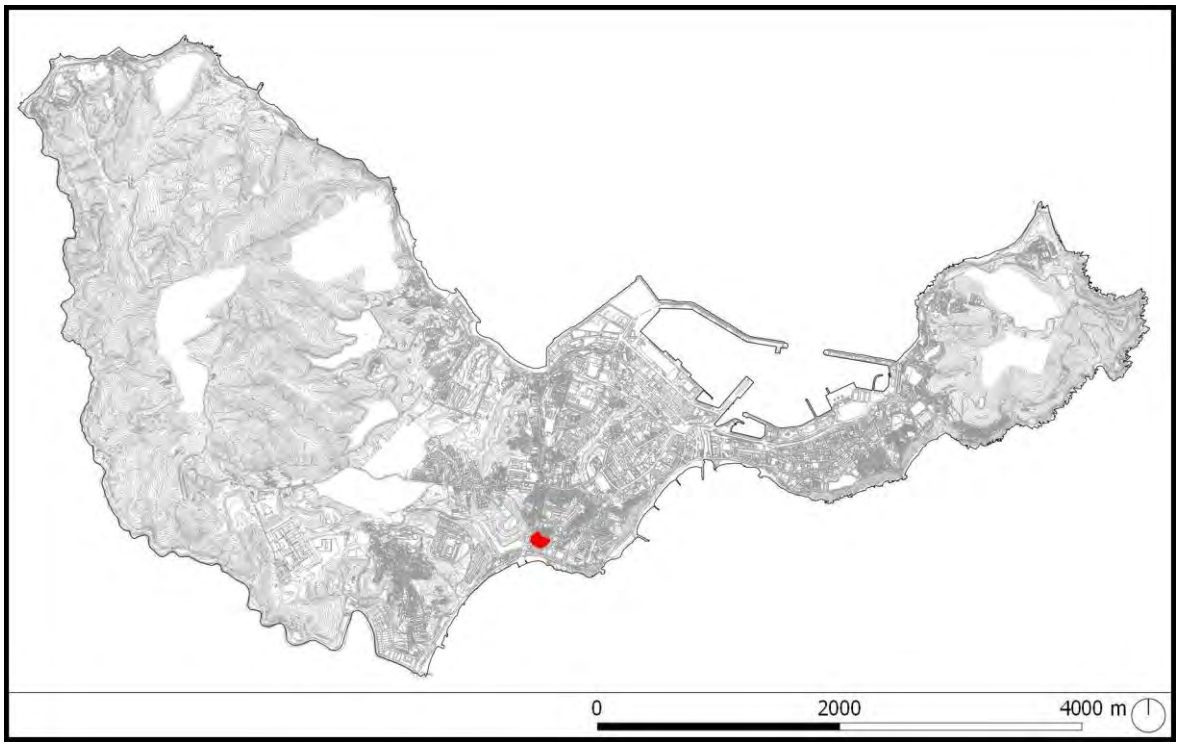
APR_31_01

VILLA AURORA

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	9.758,11	**HOJA DE REFERENCIA:**	31

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

Generación de un espacio público representativo en forma de glorieta.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

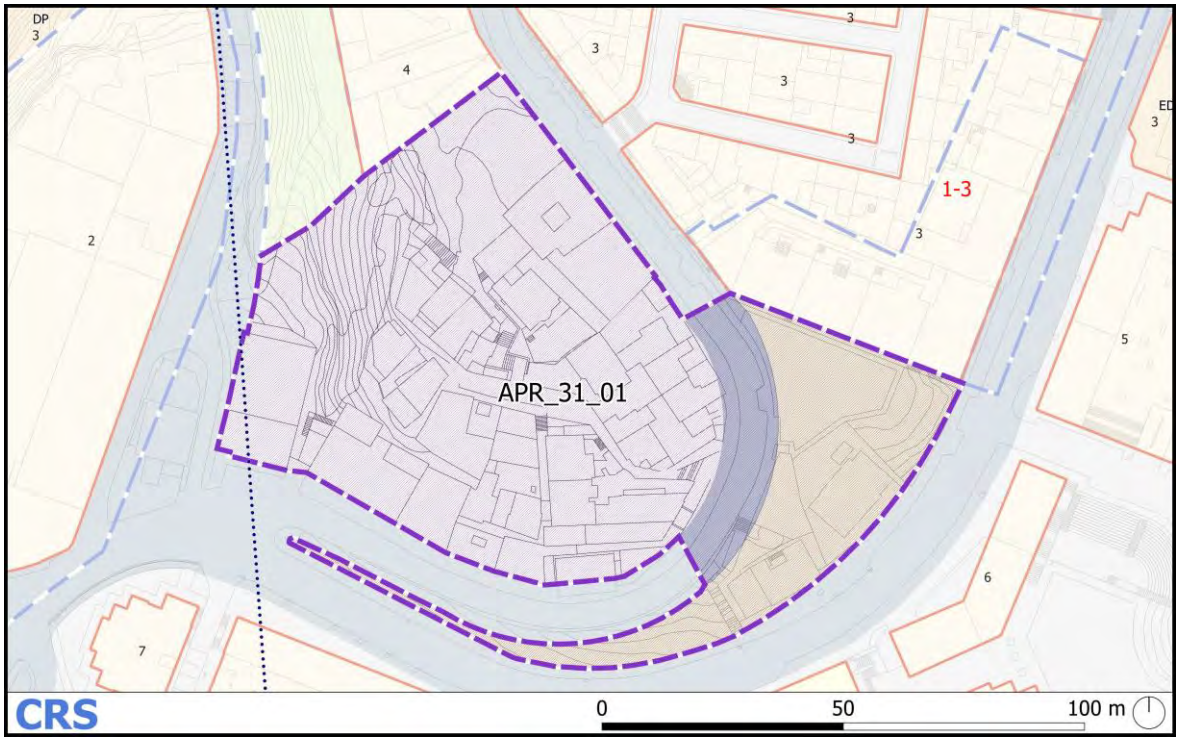
APR_31_01

VILLA AURORA

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	9.758,11	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	7.046
NORMAS ZONALES:	1-3	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,7221

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se retranquearán todas las alineaciones en el interior de ámbito para producir un ancho mínimo de viario de 6 metros.

Se creará un viario de 10 metros de anchura para dar acceso desde el límite norte del ámbito en conexión con la calle Argentina.

Se reservará suelo para dos equipamientos locales genéricos: uno volcado al interior del ámbito, en la cota superior, y otro al exterior, en la cota inferior.

Se respetará y tendrá en cuenta la topografía en la proyección de la edificación residencial, con norma zonal NZ-1.3, debido a la fuerte pendiente de los viarios proyectados.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

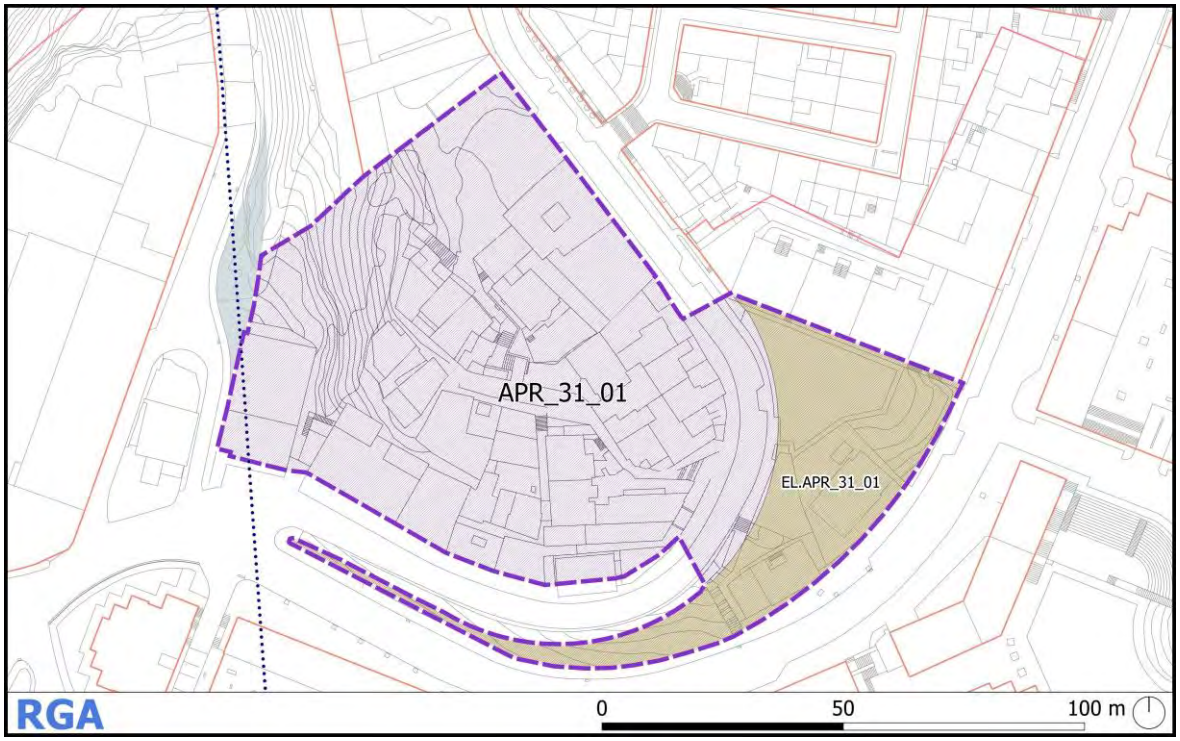
APR_31_01

VILLA AURORA

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_31_01

VILLA AURORA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						1.130,00	**565,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	1.130,00	565,00	1.130,00	**565,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**3.187,05**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.503,05	-	**2.503,05**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	684,00	-	**684,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**1.721,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	664,74	-	1.056,26	-	1.721,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**1.130,00**	**5.473,05**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m^2)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m^2 e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m^2 e)	Total edificabilidad residencial (m^2 e)	Total edificabilidad industrial (m^2 e)	Total edificabilidad terciario (m^2 e)
Residencial	**4.285,06**	**4.932,00**	**2.114,00**	**7.046,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-3	**4.285,06**	**4.932,00**	**2.114,00**	**7.046,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	4.285,06	4.932,00	2.114,00	7.046,00	0,00	0,00
Total general	**4.285,06**	**4.932,00**	**2.114,00**	**7.046,00**	**0,00**	**0,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

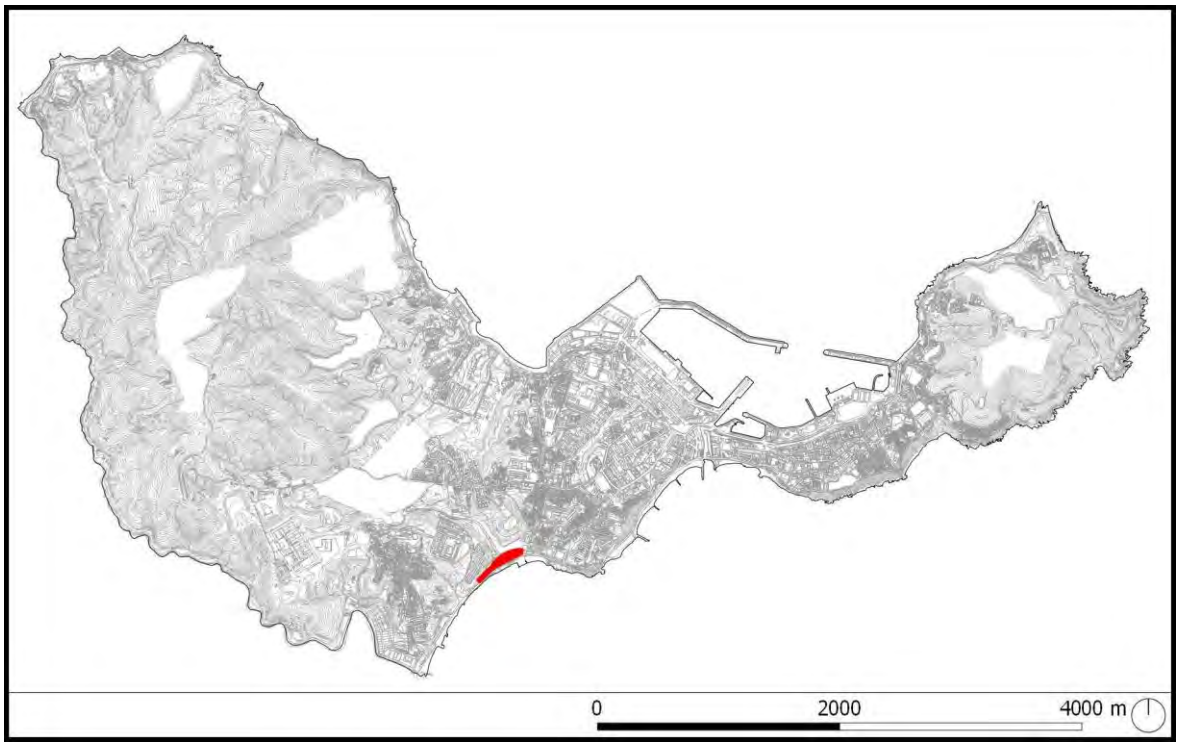
APR_31_02

ALMADRABA

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Terciario
SUPERFICIE (m²):	21.932,59	**HOJA DE REFERENCIA:**	31

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenación y remodelación de un núcleo originariamente marinero y actualmente degradado tanto por la mezcla de usos, como por la falta de infraestructuras y dotaciones.

Generación de una zona de actividad económica en todo el ámbito, vinculada al comercio y a la actividad terciaria en general, con vocación de primera fachada de acceso a la ciudad desde Marruecos.

Liberación suficiente de suelo, tanto para, por una parte para poder llevar a cabo la ampliación de la N-352, como para establecer una anchura peatonal inexistente en ese tramo.

Permitir la escorrentía de agua a través el ámbito hacia el mar en caso de grandes avenidas minimizando los daños materiales.

En sus posibles conexiones con la carretera estatal se seguirán los procedimientos establecidos en la orden FOM /2873/2007 de 24 de septiembre.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

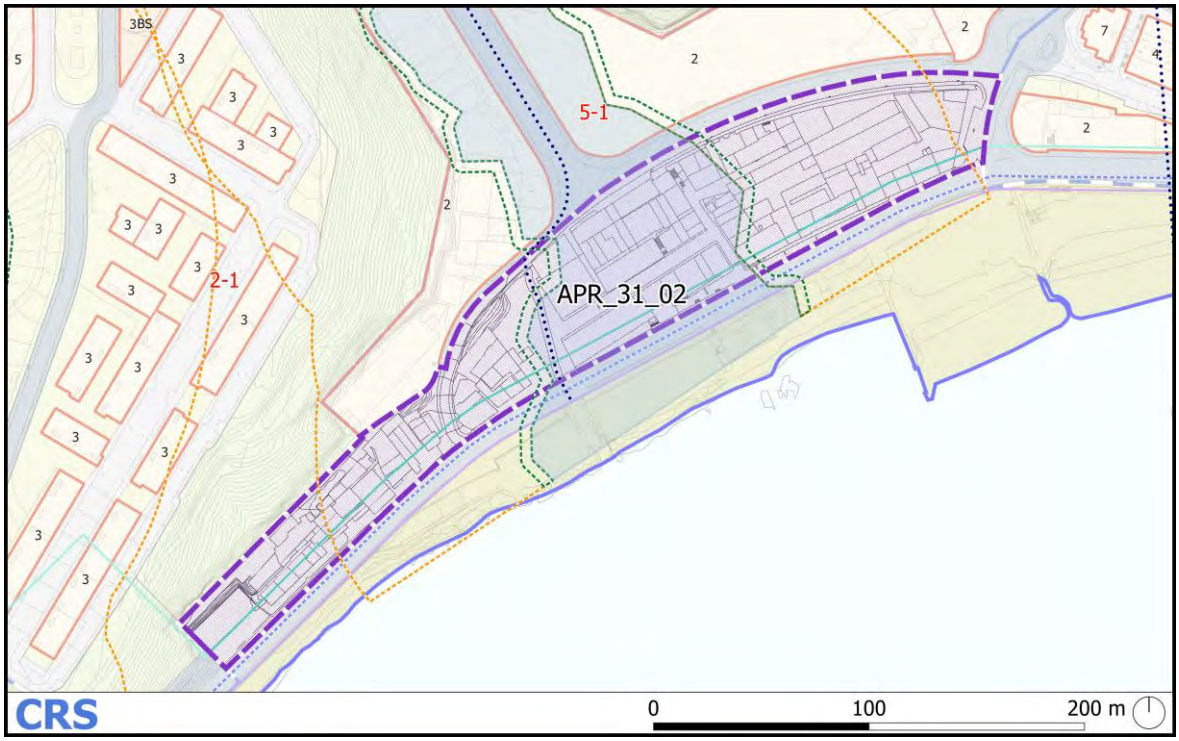
APR_31_02

ALMADRABA

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	21.932,59	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	24.214
NORMAS ZONALES:	5-2	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	1,1040

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se propone la edificación alineada a la N-352, respetando la línea límite de edificación, que se sitúa a 25 metros medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada de la Carretera Nacional.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en cuanto a la Zonas de protección de la carretera, la ordenación del ámbito se desarrollará mediante un Plan Especial.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

La edificación terciaria y comercial característica de esta zona se alineará en el resto de los linderos a vial.

La edificación que se ubique en el suelo adscrito a la norma zonal NZ-5.2 deberá coordinar sus diseños en cuando a la volumetría y los materiales utilizados mediante la reacción de Plan Especial, permitiendo 3 alturas en su fachada marítima.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE007.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General

de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

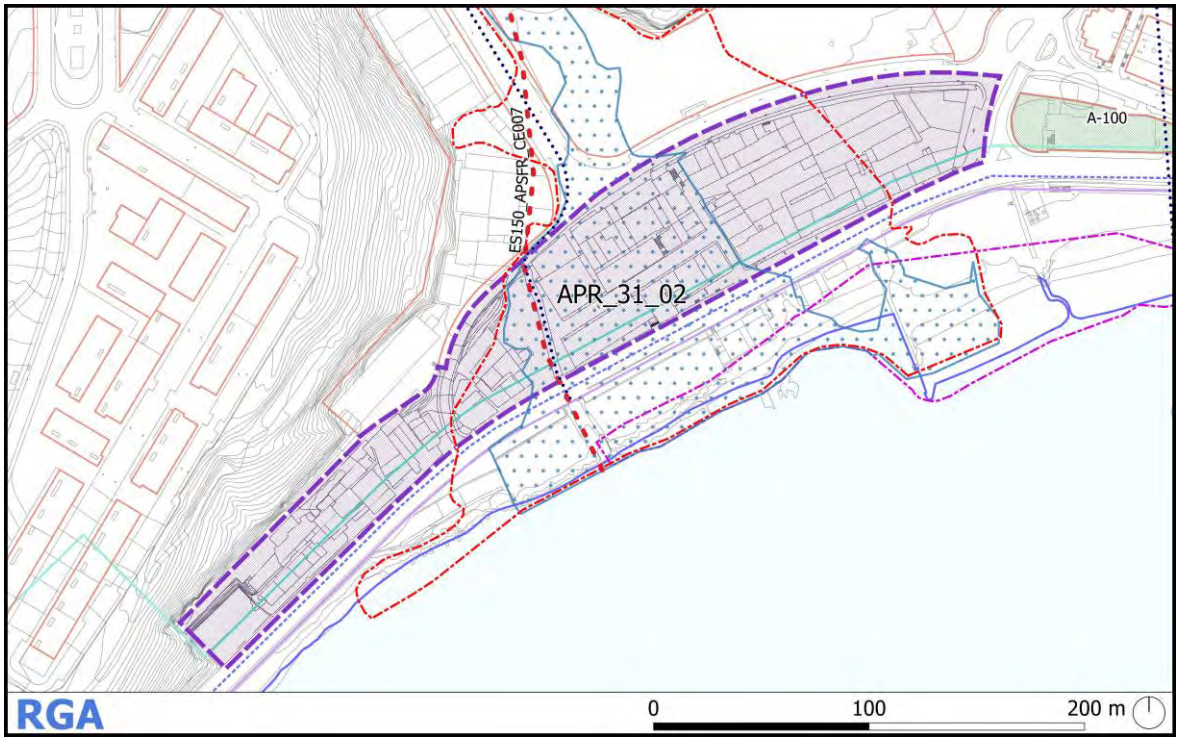
Área de Planeamiento Remitido

APR_31_02

ALMADRABA

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Para este ámbito de planeamiento, la Línea Límite de Edificación es la prevista en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representa en los planos CES 0.

Las nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las

actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_31_02

ALMADRABA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						0,00	**0,00**
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**0,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**0,00**	**0,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Terciario	**21.932,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.214,00**
NORMA ZONAL: 5-2	**21.932,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.214,00**
Plantas: 3	21.932,59	0,00	0,00	0,00	0,00	24.214,00
Total general	**21.932,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.214,00**

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

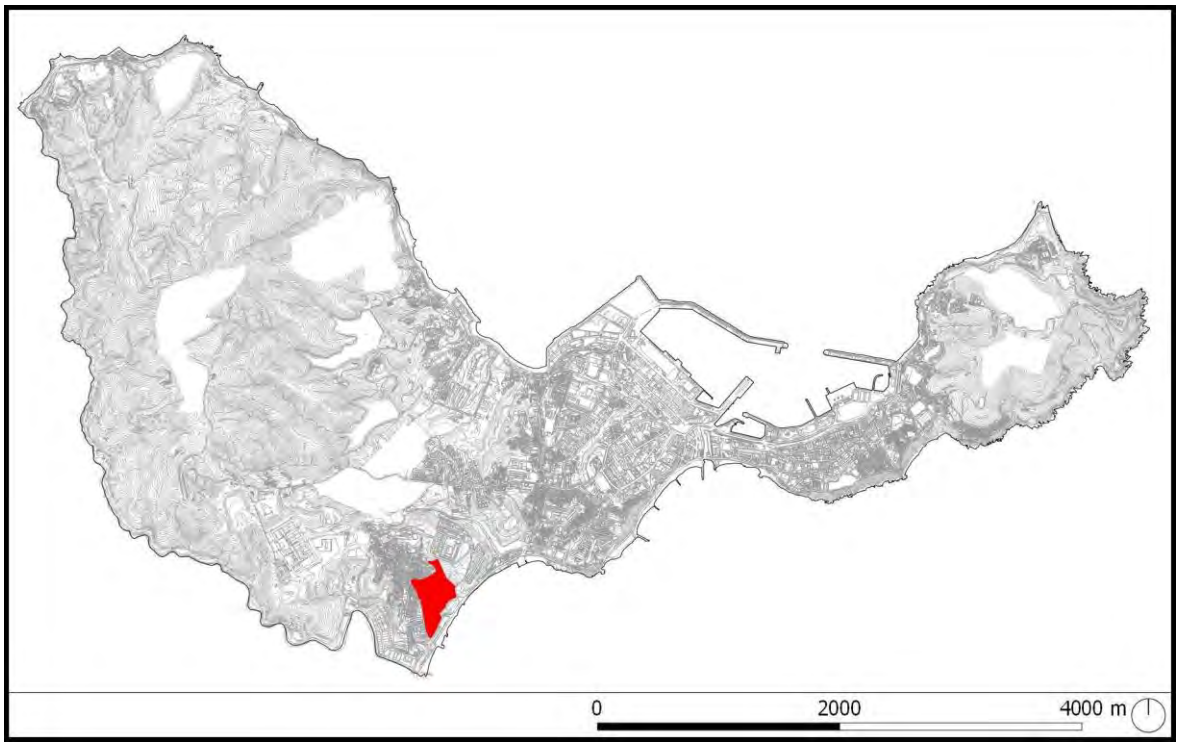
APR_34_01

ARCOS QUEBRADOS

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Especial de Reforma Interior
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	97.505,51	**HOJA DE REFERENCIA:**	34

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Ordenación de la zona degradada en el entorno del cauce del Arroyo de Arcos Quebrados que dé respuesta a las siguientes necesidades:

- Generación de un tejido urbano de densidad media-alta y estructuración viaria de la zona.
- Establecimiento de un borde este de la Barriada Príncipe Alfonso
- Obtención de suelo para sistemas de dotaciones locales, así como ampliación de los previstos en el sector Loma Colmenar.
- Previsión de un viario de conexión entre la carretera N-352 y el sector de Loma Colmenar y la Barriada de Príncipe Alfonso.
- Generación de una zona de actividad económica en la franja sur vinculada al comercio y al establecimiento de una estación de servicio.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

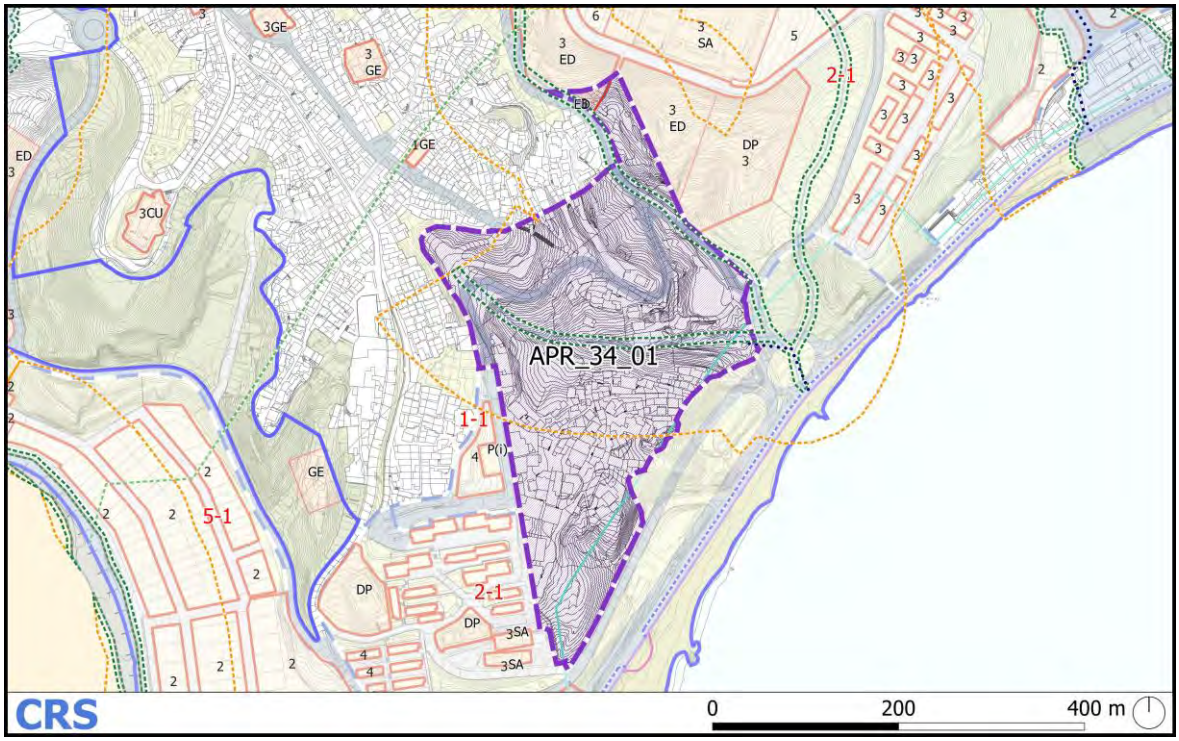
APR_34_01

ARCOS QUEBRADOS

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	97.505,51	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	83.452
NORMAS ZONALES:	1-4 / 2-1 / 2-2 / 5-2	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,8559

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La definición final de las vías de conexión con la Barriada del Príncipe Alfonso se realizará en coordinación con las previsiones del APR_30_01 Príncipe Alfonso.

Se garantizará que los espacios libres en las zonas de vaguada permitan el drenaje natural del terreno.

Los bloques que se edifiquen en el suelo adscrito a la norma zonal NZ-2.2 dando frente a la carretera N-352 deberán coordinar sus diseños en cuando a la volumetría y paisajismo, que serán estudiados en el correspondiente Plan Especial que lo desarrolle.

Se prevé la acción VG.APR_34_01 de conexión entre la barriada del Príncipe con el acceso a Loma Colmenar.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

Esta ficha de planeamiento no podrá ser desarrollada en toda su delimitación en tanto no se definan las medidas correctoras como consecuencia de la redacción de los Estudios Hidrográficos Hidráulicos por la Ciudad y a su vez sean cartografiados los Dominios Públicos Hidráulicos, las Zonas de Servidumbre, y las Zonas de Policía por la Demarcación.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica

con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

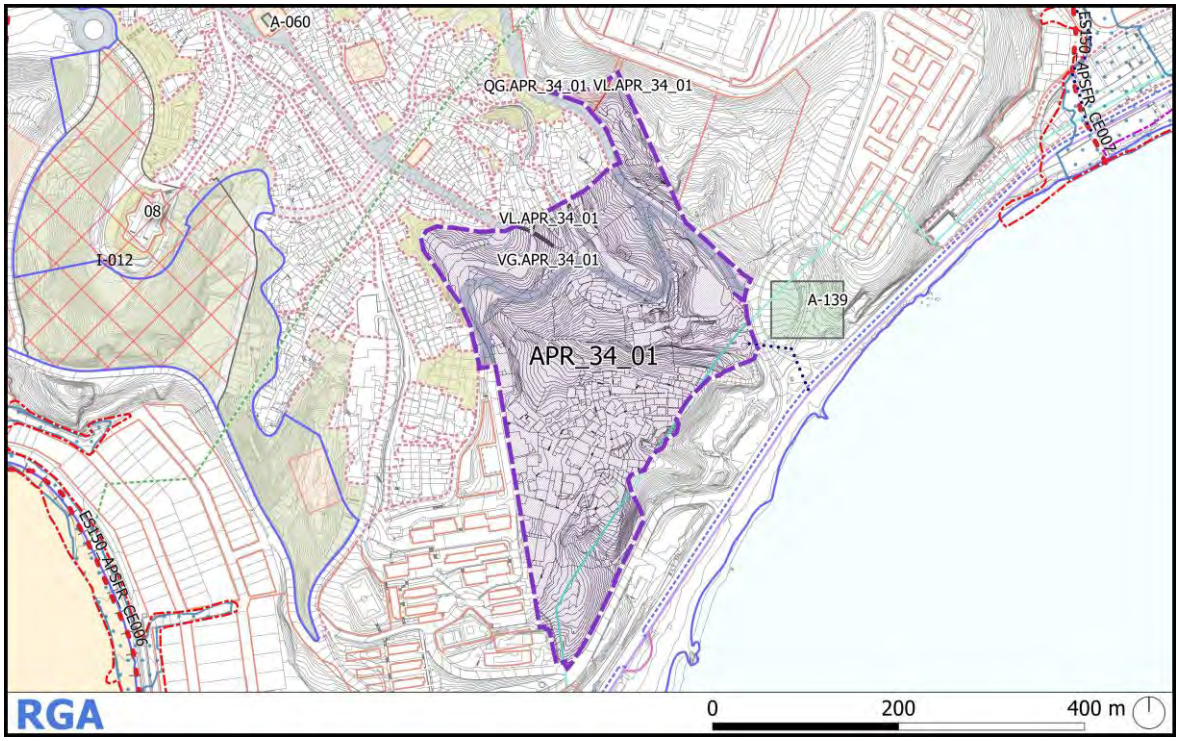
APR_34_01

ARCOS QUEBRADOS

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

Área de Planeamiento Remitido

APR_34_01

ARCOS QUEBRADOS

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR_34_01

ARCOS QUEBRADOS

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						31.778,00	**15.889,00**
	ED. EDUCATIVO	8.290,00	4.145,00	0,00	0,00	8.290,00	**4.145,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	1.386,00	693,00	1.386,00	**693,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	1.240,00	620,00	1.240,00	**620,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	20.862,00	10.431,00	20.862,00	**10.431,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**14.448,00**
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	10.000,00	-	**10.000,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	4.448,00	-	**4.448,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**32.263,07**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	5.264,00	-	5.264,00
	RED VIARIA	-	13.324,06	-	13.675,01	-	26.999,07
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**31.778,00**	**62.600,07**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial	**28.276,19**	**28.950,00**	**39.826,00**	**68.776,00**	**0,00**	**0,00**
NORMA ZONAL: 1-4	**23.127,95**	**28.950,00**	**0,00**	**28.950,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	23.127,95	28.950,00	0,00	28.950,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 2-2	**5.148,24**	**0,00**	**39.826,00**	**39.826,00**	**0,00**	**0,00**
Plantas: No se define.	5.148,24	0,00	39.826,00	39.826,00	0,00	0,00
Terciario	**6.629,25**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.676,00**
NORMA ZONAL: 5-2	**6.629,25**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.676,00**
Plantas: 3	6.629,25	0,00	0,00	0,00	0,00	14.676,00
Total general	34.905,44	28.950,00	39.826,00	68.776,00	0,00	14.676,00

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

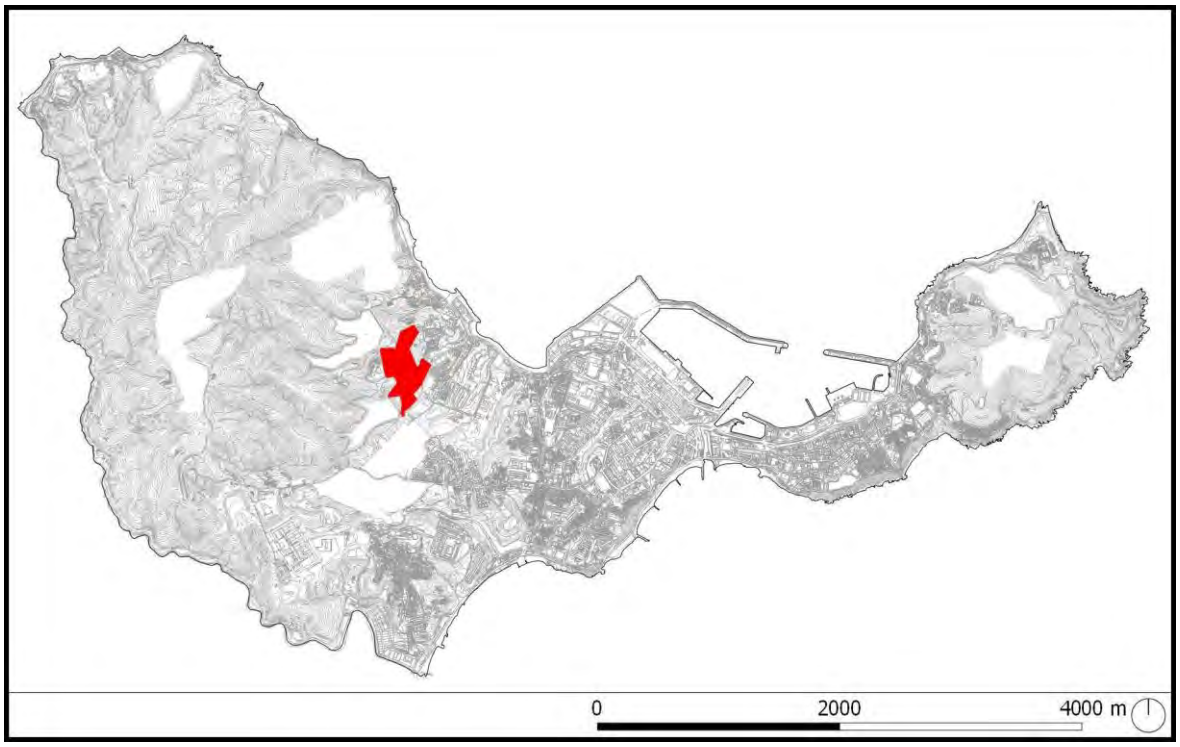
SUP_04_01

EMBALSE DEL INFIERNO

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Parcial
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Programado	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	129.966,34	**HOJA DE REFERENCIA:**	4

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Operación de remate del tejido urbano en la zona de los embalses con los siguientes objetivos:

- Generar un tejido urbano densidad media, de transición entre el suelo urbano y el no urbanizable
- Obtener suelo para los sistemas de dotaciones locales.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

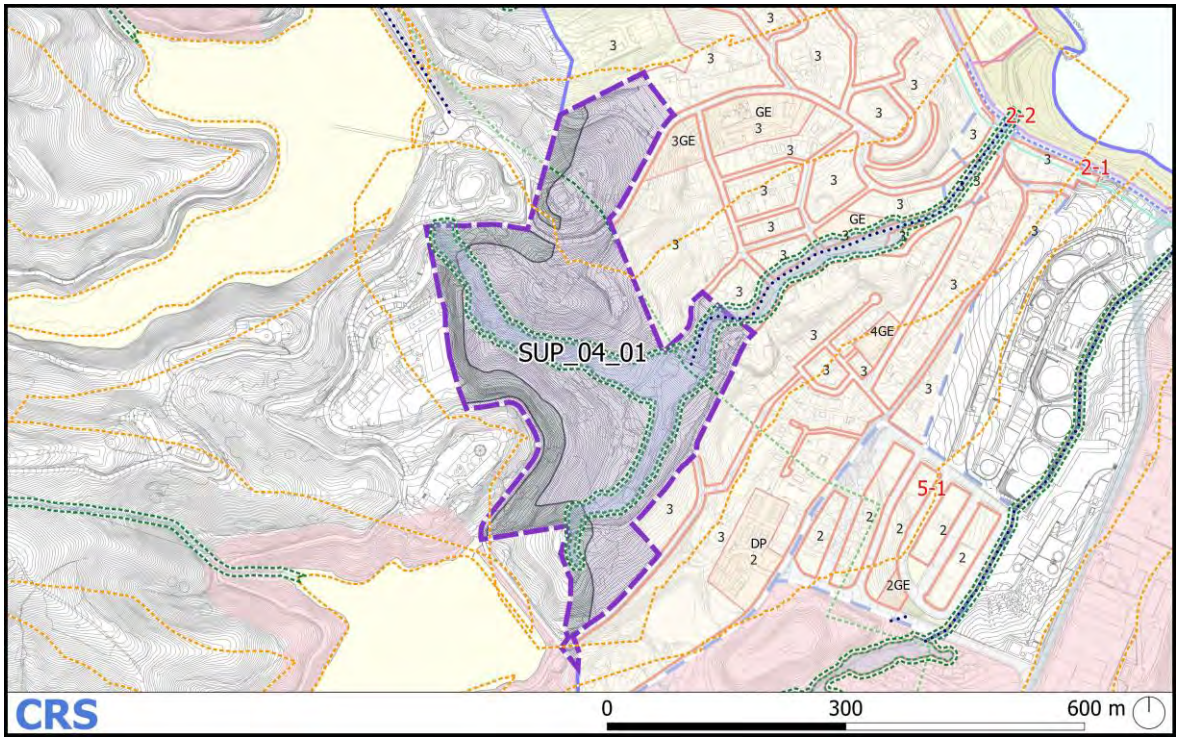
SUP_04_01

EMBALSE DEL INFIERNO

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	129.966,34	EDIFICABILIDAD (m² e):	38.624
NORMAS ZONALES:	2-3	COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):	0,2972

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La norma zonal a las que se adscriban los usos residenciales será la NZ-2.3.

Se deberá prever un espacio libre en forma de banda de protección en el límite con el suelo no urbanizable y de las zonas inundables.

La red viaria deberá prever la conexión con la existente.

La ordenación deberá incorporar la protección de los posibles cauces que atraviesen el sector. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial podrá adaptar la forma de los sistemas generales grafiados en la ficha de ordenación sin alterar sustancialmente su ubicación. Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial se deberá realizar Estudio Hidrológico Hidráulico en el que se analicen las ZI y la ZFP para poder evaluar las limitaciones a los usos definidas en los artículos 9, 9bis 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público, modificado mediante RD 638/2016, de 9 de Diciembre, con objeto de incorporar determinaciones específicas en relación al cumplimiento de los riesgos de inundación.

En aquellos ámbitos por los que discurran los cauces naturales que han sido elaborados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que componen el Sistema Nacional de Cartográfica de Zonas Inundables, se considerará dicha delimitación suficiente para su evaluación.

Se deberán ejecutar las infraestructuras de protección y/o medidas correctoras de los riesgos de inundación resultantes del Estudio Hidrológico Hidráulico previo a la ejecución de cualquier obra, edificación y/o instalación en el

ámbito de referencia.

No obstante, salvo casos excepcionales, sólo podrán construirse obras de defensa sobreelevadas lateralmente a los cauces e la zona de flujo preferente cuando protejan poblaciones e infraestructuras públicas existentes (Art. 126 bis.3 RD 846/1986). En tanto que esas medidas correctoras no se lleguen a ejecutar, los terrenos afectados por la inundación seguirán siendo inundables y estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Además, se deberá tener en cuenta que la ejecución de cualquier construcción, obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará de la autorización administrativa del organismo de cuenca; en todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter,14 y 14bis.

La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m^2/m^2. Si hubiera terrenos en este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media en los mismos. Además, de acuerdo con el art 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

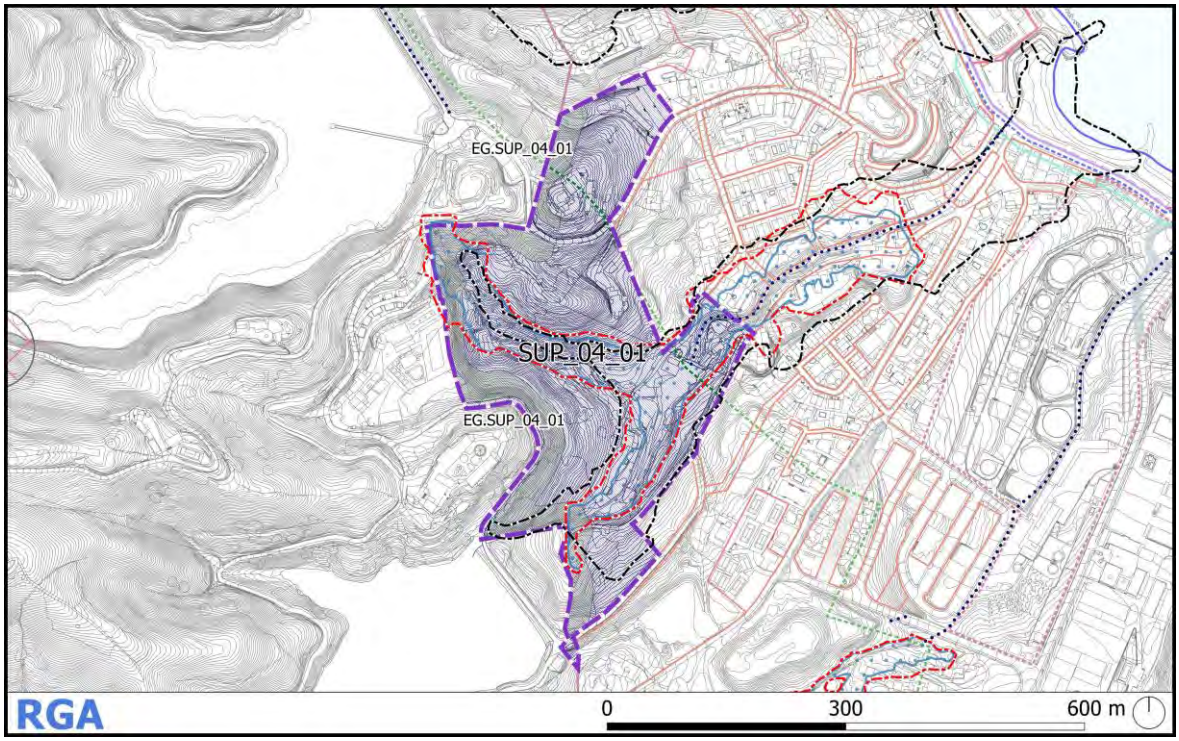
SUP_04_01

EMBALSE DEL INFIERNO

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico completo referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

Se advierte que gran parte del ámbito es inundable, por lo que así mismo será incompatible con las instalaciones, construcciones, cambios de uso, etc, relacionados en los artículos 9 bis y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 bis, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones

a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

SUP_04_01

EMBALSE DEL INFIERNO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (*)

CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						14.316,00	**7.158,00**
	ED. EDUCATIVO	8.808,00	4.404,00	0,00	0,00	8.808,00	**4.404,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.104,00	552,00	1.104,00	**552,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	4.404,00	2.202,00	4.404,00	**2.202,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**27.320,00**
	PARQUES	-	26.854,38	-	0,00	-	**26.854,38**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	465,62	-	**465,62**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**14.316,00**	**34.478,00**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial / Terciario	**31.189,00**	**5.504,00**	**36.693**	**0,00**	**1.931,00**
NORMA ZONAL: 2-3	**31.189,00**	**5.504,00**	**36.693**	**0,00**	**1.931,00**
Plantas: No se define.	31.189,00	5.504,00	36.693	0,00	1.931,00
Total general	31.189,00	5.504,00	36.693	0,00	1.931,00

(*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

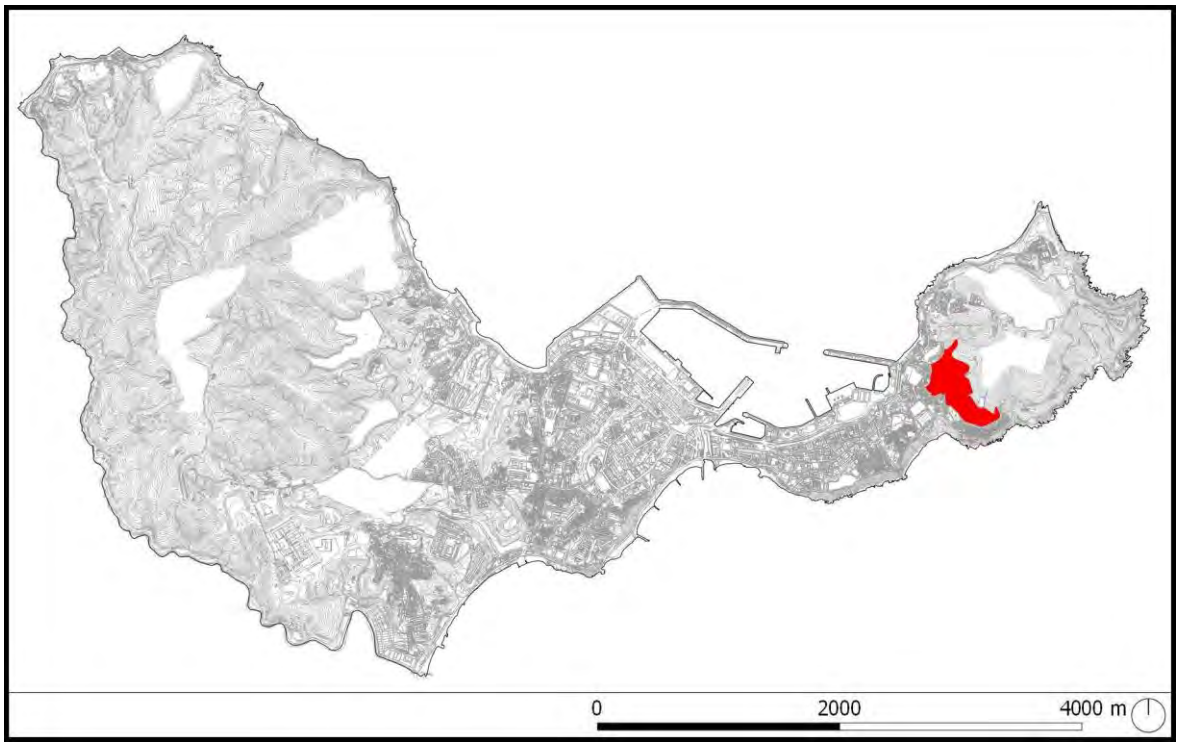
SUP_08_01

HUERTA SOLÍS

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Parcial
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Programado	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	146.040,92	**HOJA DE REFERENCIA:**	8

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Operación de remate del tejido urbano en la zona del Monte Hacho con los siguientes objetivos:

- Obtención de suelo para completar el elemento del sistema general de espacios libres previsto para el Monte Hacho que deberá generar una zona de esparcimiento para la ciudadanía a la vez que deberá proteger visualmente el conjunto.

- Obtención de suelo para los sistemas de dotaciones locales.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

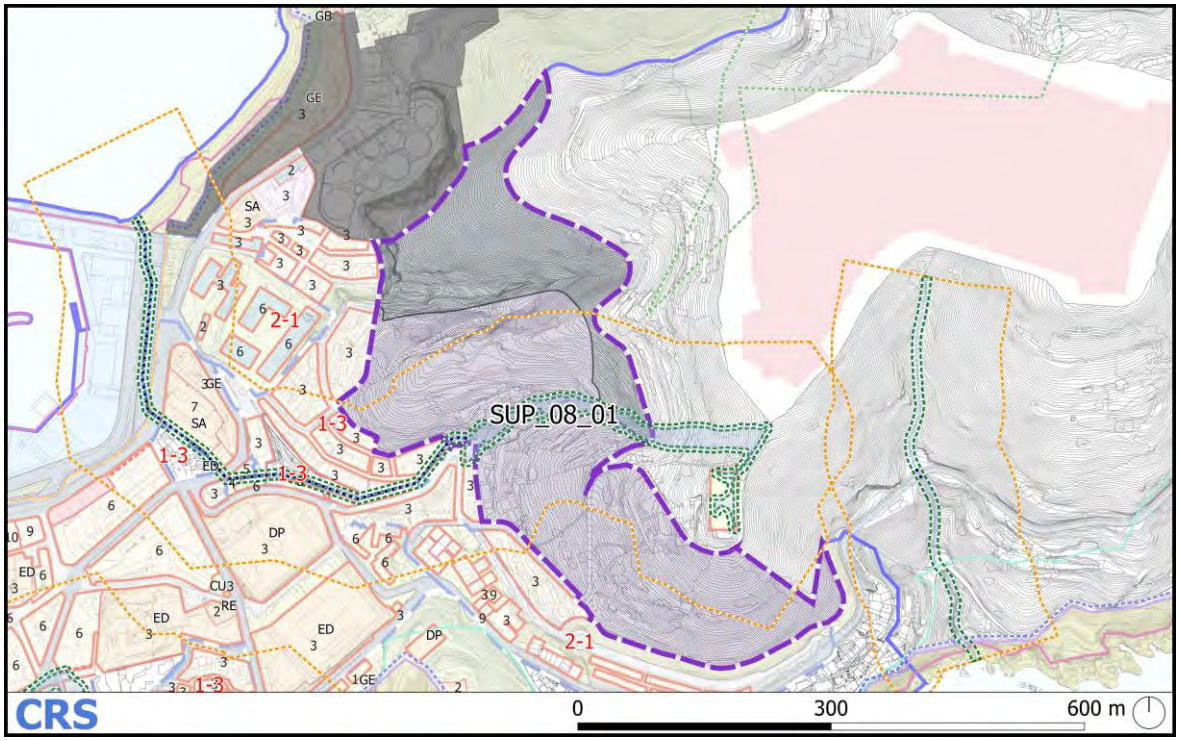
SUP_08_01

HUERTA SOLÍS

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	146.040,92	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	37.982
NORMAS ZONALES:	2-3	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,2601

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La tipología edificatoria será preferentemente de bloque abierto.

Se limita el número de plantas de la edificación a 3 más ático.

La ordenación deberá incorporar la protección de los posibles cauces que atraviesen el sector. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial podrá adaptar la forma de los sistemas generales grafiados en la ficha de ordenación sin alterar sustancialmente su ubicación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o,

en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m^2/m^2. Si hubiera terrenos en este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media en los mismos. Además, de acuerdo con el art 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

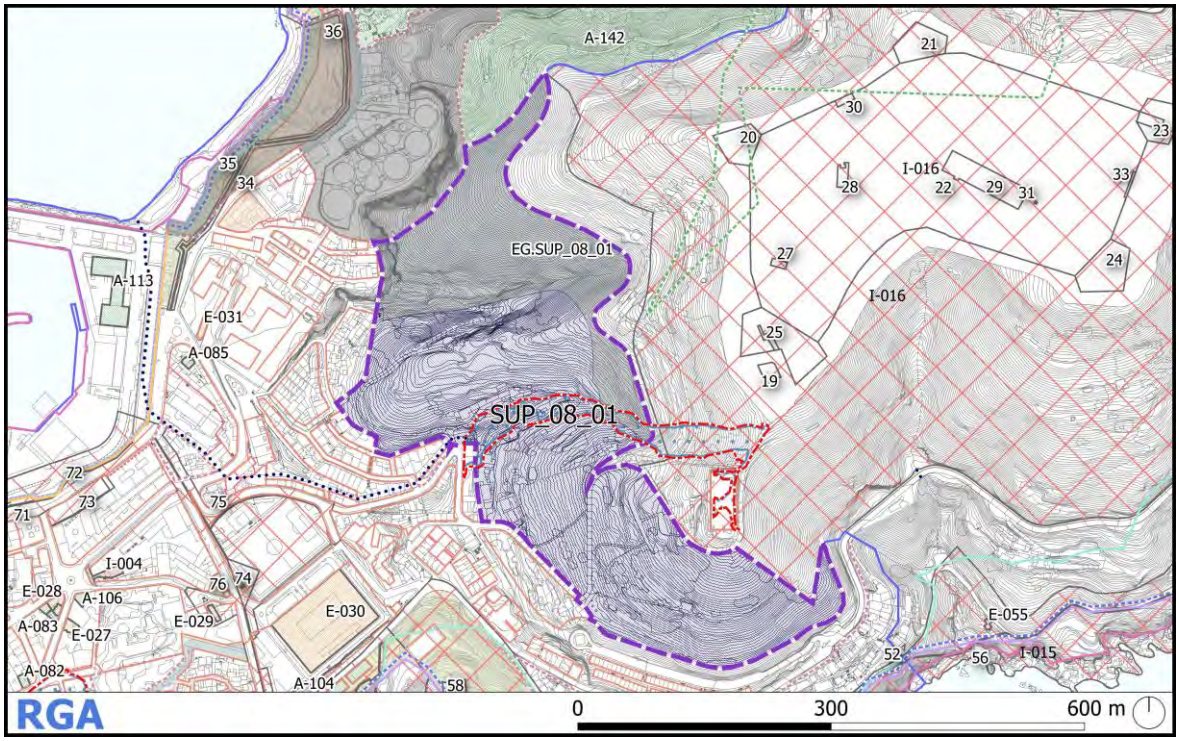
SUP_08_01

HUERTA SOLÍS

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 bis, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

SUP_08_01

HUERTA SOLÍS

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (*)							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2 e)	SUPERFICIE (m^2)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						14.082,00	**7.041,00**
	ED. EDUCATIVO	8.664,00	4.332,00	0,00	0,00	8.664,00	**4.332,00**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.086,00	543,00	1.086,00	**543,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	4.332,00	2.166,00	4.332,00	**2.166,00**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**86.639,01**
	PARQUES	-	60.000,01	-	0,00	-	**60.000,01**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	7.200,00	-	**7.200,00**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	19.439,00	-	**19.439,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**0,00**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**14.082,00**	**93.680,01**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Edificabilidad residencial vivienda libre (m^2 e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m^2 e)	Total edificabilidad residencial (m^2 e)	Total edificabilidad industrial (m^2 e)	Total edificabilidad terciario (m^2 e)
Residencial / Terciario	**25.258,00**	**10.825,00**	**36.083**	**0,00**	**1.899,00**
NORMA ZONAL: 2-3	**25.258,00**	**10.825,00**	**36.083**	**0,00**	**1.899,00**
Plantas: No se define.	25.258,00	10.825,00	36.083	0,00	1.899,00
Total general	**25.258,00**	**10.825,00**	**36.083**	**0,00**	**1.899,00**

(*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

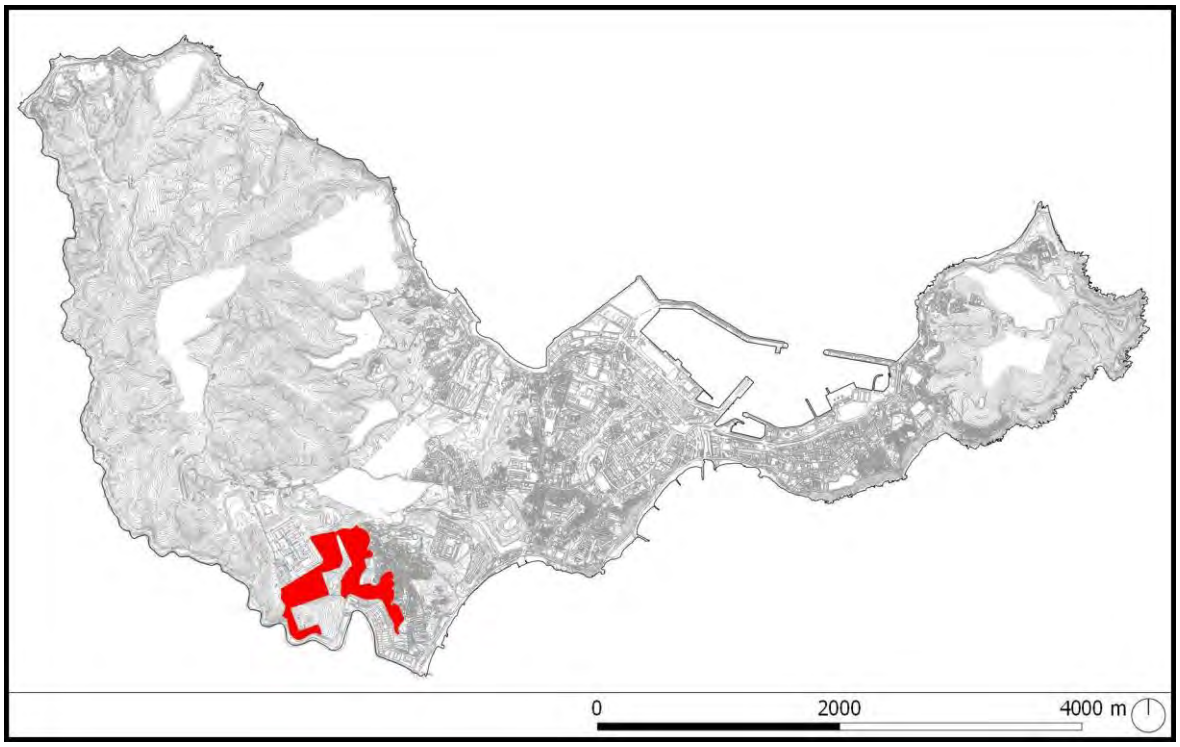
SUP_29_01

LOMAS DE LAS LANZAS

DATOS GENERALES

FIGURA DE ORDENACIÓN:			Plan Parcial
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Programado	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial / Industrial / Terciario
SUPERFICIE (m²):	284.405,97	**HOJA DE REFERENCIA:**	29

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Urbanización de una zona de gran complejidad por la confluencia de diversos factores que deberán ser tenidos en cuenta:

- Remate oeste de la barriada del Príncipe Alfonso.
- Proximidad del polígono del Tarajal.
- Ubicación aledaña a los futuros establecimiento penitenciario y la Base Única de Defensa.

Estructuración de un tejido urbano de densidad media de uso residencial y de actividad económica que permita las siguientes actuaciones:

- Generación de una zona de actividad económica que complemente y amplíe el polígono del Tarajal.
- Definición de un barrio residencial en continuidad con la Barrida del Príncipe Alfonso.
- Obtención de suelo destinado a viviendas de protección pública.
- Obtención suelo destinado a un gran parque de rango general en la zona de protección del BIC Fuerte del Príncipe Alfonso.
- Obtención de suelo para gran instalación educativa de 14.927 m².

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

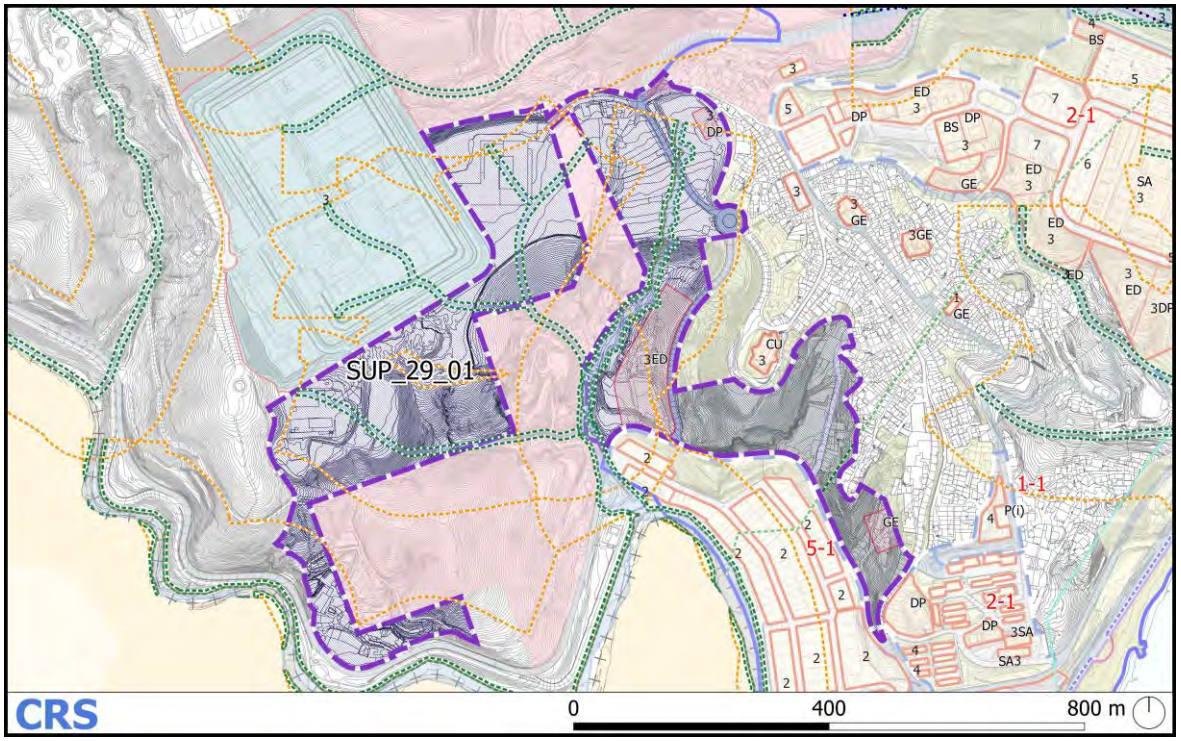
SUP_29_01

LOMAS DE LAS LANZAS

DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²):	284.405,97	**EDIFICABILIDAD (m² e):**	120.903
NORMAS ZONALES:	No se define.	**COEF. EDIFICABILIDAD (m² e / m² s):**	0,4251

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La tipología edificatoria será preferentemente de bloque abierto.

Los usos vinculados a actividades económicas se ubicarán mayoritariamente en el sur del sector.

Se dotará al ámbito de los viarios necesarios para el desarrollo de las actividades económicas que se propongan conectándose directamente con los estructurantes del polígono actual de El Tarajal.

La ordenación deberá incorporar la protección de los posibles cauces que atraviesen el sector. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial podrá adaptar la forma de los sistemas generales grafiados en la ficha de ordenación sin alterar sustancialmente su ubicación.

El material sobrante de los movimientos de tierra provenientes de la urbanización podrá ser utilizado como relleno en la ampliación del Puerto de Ceuta.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150_APSFR_CE006.

Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial se deberá realizar Estudio Hidrológico Hidráulico en el que se analicen las ZI y la ZFP para poder evaluar las limitaciones a los usos definidas en los artículos 9, 9bis 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público, modificado mediante RD 638/2016, de 9 de Diciembre, con objeto de incorporar determinaciones específicas en relación al cumplimiento de los riesgos de inundación.

En aquellos ámbitos por los que discurran los cauces naturales que han sido elaborados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que componen el Sistema Nacional de Cartográfica de Zonas Inundables,

se considerará dicha delimitación suficiente para su evaluación.

Se deberán ejecutar las infraestructuras de protección y/o medidas correctoras de los riesgos de inundación resultantes del Estudio Hidrológico Hidráulico previo a la ejecución de cualquier obra, edificación y/o instalación en el ámbito de referencia.

No obstante, salvo casos excepcionales, sólo podrán construirse obras de defensa sobreelevadas lateralmente a los cauces e la zona de flujo preferente cuando protejan poblaciones e infraestructuras públicas existentes (Art. 126 bis.3 RD 846/1986).

En tanto que esas medidas correctoras no se lleguen a ejecutar, los terrenos afectados por la inundación seguirán siendo inundables y estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Además, se deberá tener en cuenta que la ejecución de cualquier construcción, obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará de la autorización administrativa del organismo de cuenca; en todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter,14 y 14bis.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m^2/m^2. En los terrenos de este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media. Además, de acuerdo con el art 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

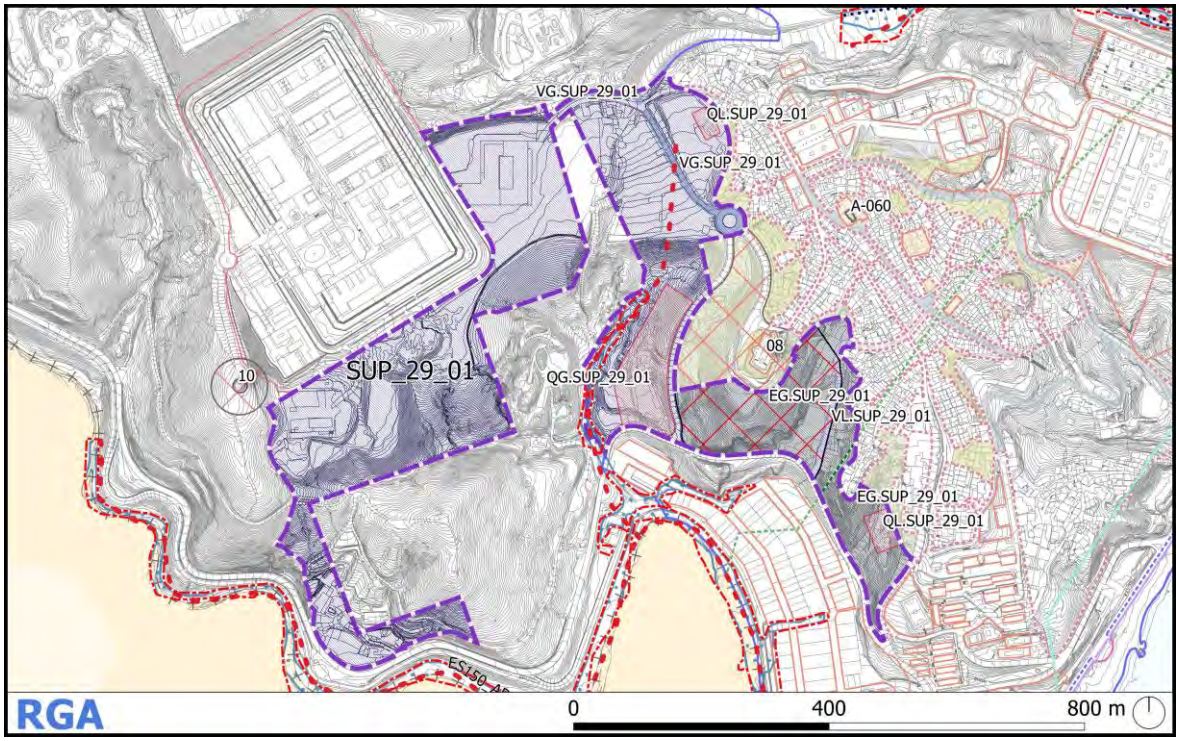
SUP_29_01

LOMAS DE LAS LANZAS

DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	CONTINUA

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Para este ámbito de planeamiento, la Línea Límite de Edificación es la prevista en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representa en los planos CES 0.

Las nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 bis, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo,

respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

SUP_29_01

LOMAS DE LAS LANZAS

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (*)							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m² e)	SUPERFICIE (m²)
DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª						51.411,02	**25.705,51**
	ED. EDUCATIVO	29.854,74	14.927,37	0,00	0,00	29.854,74	**14.927,37**
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	2.303,10	1.151,55	2.303,10	**1.151,55**
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	19.253,18	9.626,59	19.253,18	**9.626,59**
DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª							**75.193,00**
	PARQUES	-	50.123,42	-	0,00	-	**50.123,42**
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	25.069,58	-	**25.069,58**
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	**0,00**
DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª							**0,00**
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª							**10.451,19**
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	8.110,92	-	2.340,27	-	10.451,19
DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª							**0,00**
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						**51.411,02**	**111.349,70**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Edificabilidad residencial vivienda libre (m² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m² e)	Total edificabilidad residencial (m² e)	Total edificabilidad industrial (m² e)	Total edificabilidad terciario (m² e)
Residencial / Industrial / Terciario	**0,00**	**60.451,00**	**60.451**	**30.226,00**	**30.226,00**
NORMA ZONAL: No se define.	**0,00**	**60.451,00**	**60.451**	**30.226,00**	**30.226,00**
Plantas: No se define.	0,00	60.451,00	60.451	30.226,00	30.226,00
Total general	0,00	60.451,00	60.451	30.226,00	30.226,00

(*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

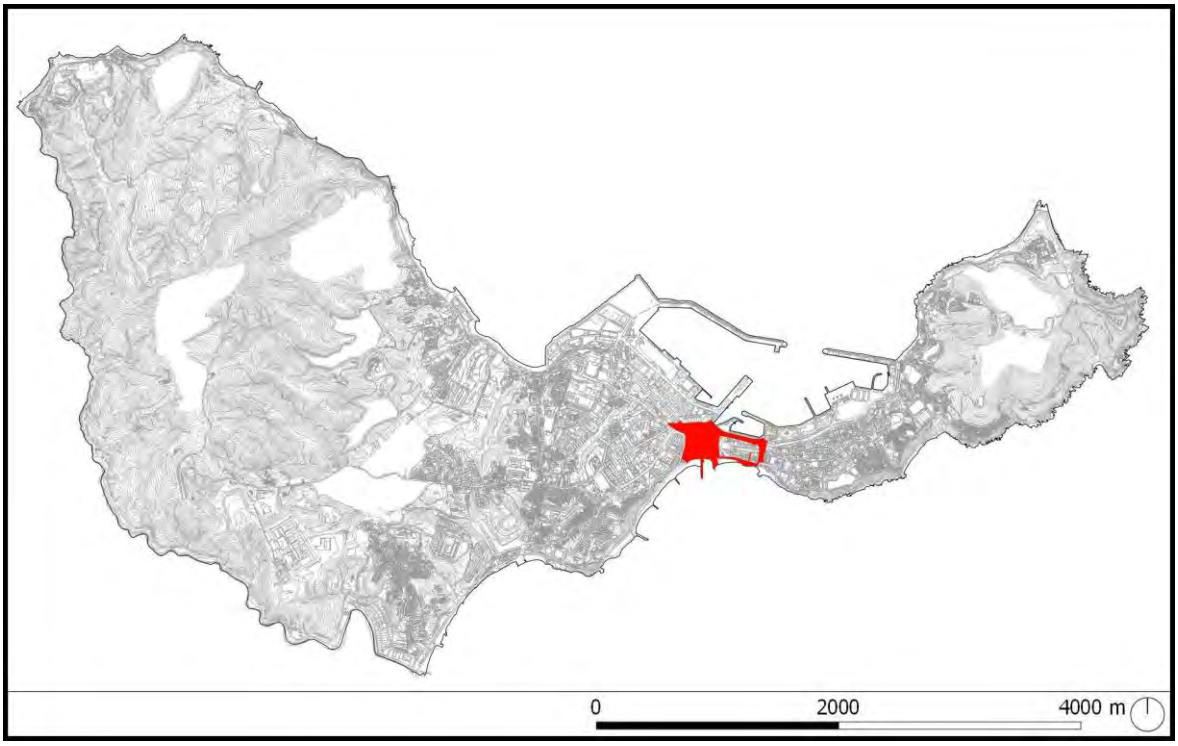
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-01

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	134.209,19	**HOJA DE REFERENCIA:**	20

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

La Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, establece en su artículo nº 20 la obligatoriedad de los Municipios en los que se declare un Conjunto Histórico, de redactar un Plan Especial de Protección (o instrumento de Planeamiento similar) del área afectada por dicha declaración.

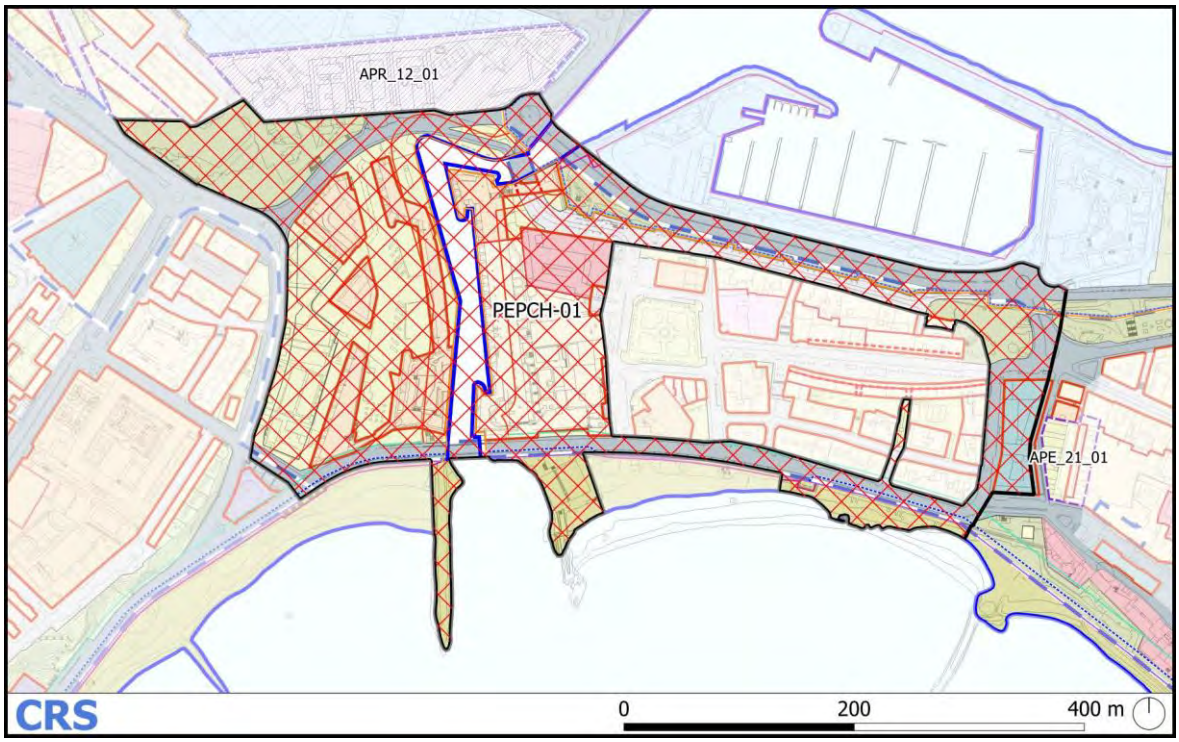
La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-01

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones de ordenación darán respuesta a las exigencias de protección del bien, que son básicamente las referidas a su integridad física, los valores de significación y visualización, el uso, y la protección de espacios relacionados históricamente. Las condiciones de ordenación que prevea el Plan Especial, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

PEPCH-01

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Se estará a lo dispuesto en la normativa de Costas entre otras. Dicho Plan Especial deberá remitirse a la D.G. de la Costa y del Mar, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas, debiendo cumplir las limitaciones del Título III y II del citado texto legal para la utilización del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, respectivamente.

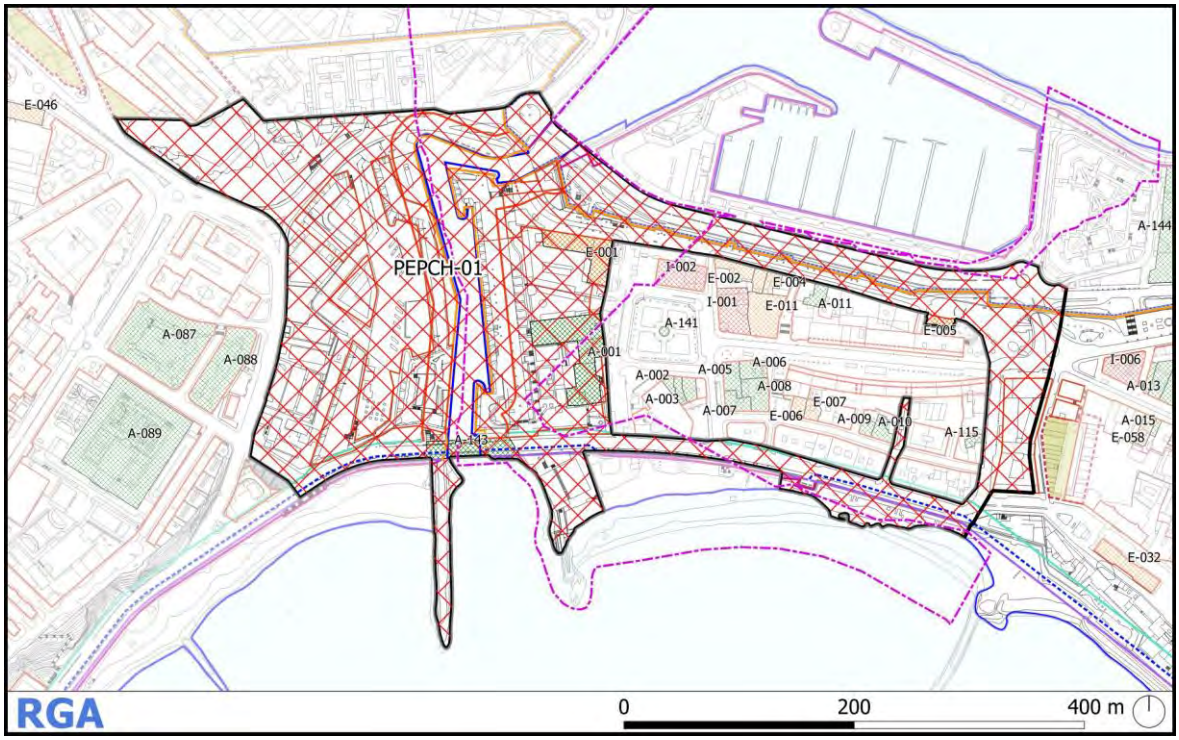
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-01

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	Contínua

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Las Murallas del Recinto de la Ciudad cuentan con la protección genérica dada por el Decreto sobre castillos de 22 de abril de 1949, que posteriormente, con la promulgación de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985, pasa a ser considerada Bien de Interés Cultural, categoría Conjunto Histórico.

Las Murallas del Recinto de la Ciudad están inscritas en el Catálogo General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español como Conjunto Histórico con el CÓDIGO: R.I. 53-0000503-00000 por resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con fecha 27 de noviembre de 1997.

Por su parte, las Murallas Reales y Foso de San Felipe también cuentan con la protección genérica dada por el Decreto sobre castillos de 22 de abril de 1949, que posteriormente, en aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español pasa a ser considerada Bien de Interés Cultural, categoría Conjunto Histórico.

Este Bien está inscrito en el Catálogo General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español como Conjunto Histórico con el CÓDIGO: R.I. 53-0000305-00020 por resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con fecha 3 de julio de 1985.

Por considerar la Consejería de Educación, Cultura y Mujer de la Ciudad Autónoma de Ceuta, a través de su Sección de Patrimonio Histórico, que ambos Conjuntos Históricos forman parte integrante de un todo evolutivo en el desarrollo del amurallamiento de la Ciudad; y por ello la fórmula de inscripción errónea, propone que ambos Conjuntos Históricos se fusionen en uno sólo que se denominaría Conjunto Histórico de la Murallas del Recinto de la Ciudad.

FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-01

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

La delimitación de este Plan Especial responde a la previsión de redacción de Plan Especial de Protección de dicha fusión, conforme al artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En tanto no se apruebe definitivamente este PEPCH, seguirá vigente el PEPCH de las Murallas Reales aprobado definitivamente con fecha 19 de abril de 1995. Asimismo, como quiera que se pretende como actuación estratégica rehabilitar el actual Mercado Central de Abastos situado en el Foso Seco de la Almina, se podrá tramitar y ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Reordenación del Edificio del Mercado Central de Abastos, con independencia de la aprobación definitiva de este Plan Especial. Será preceptivo el informe de la Comisión de Patrimonio de la Ciudad.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 14 y 14 bis, que hacen referencia a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable.

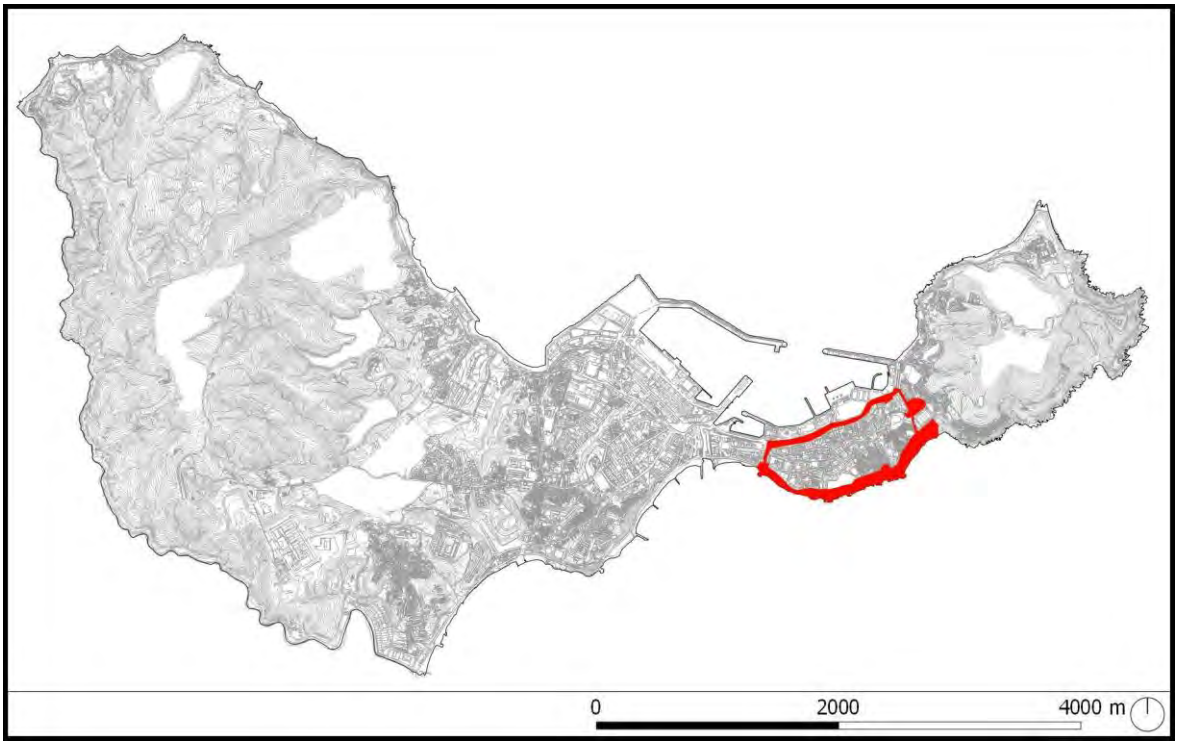
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-02

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	244.571,13	**HOJA DE REFERENCIA:**	22

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

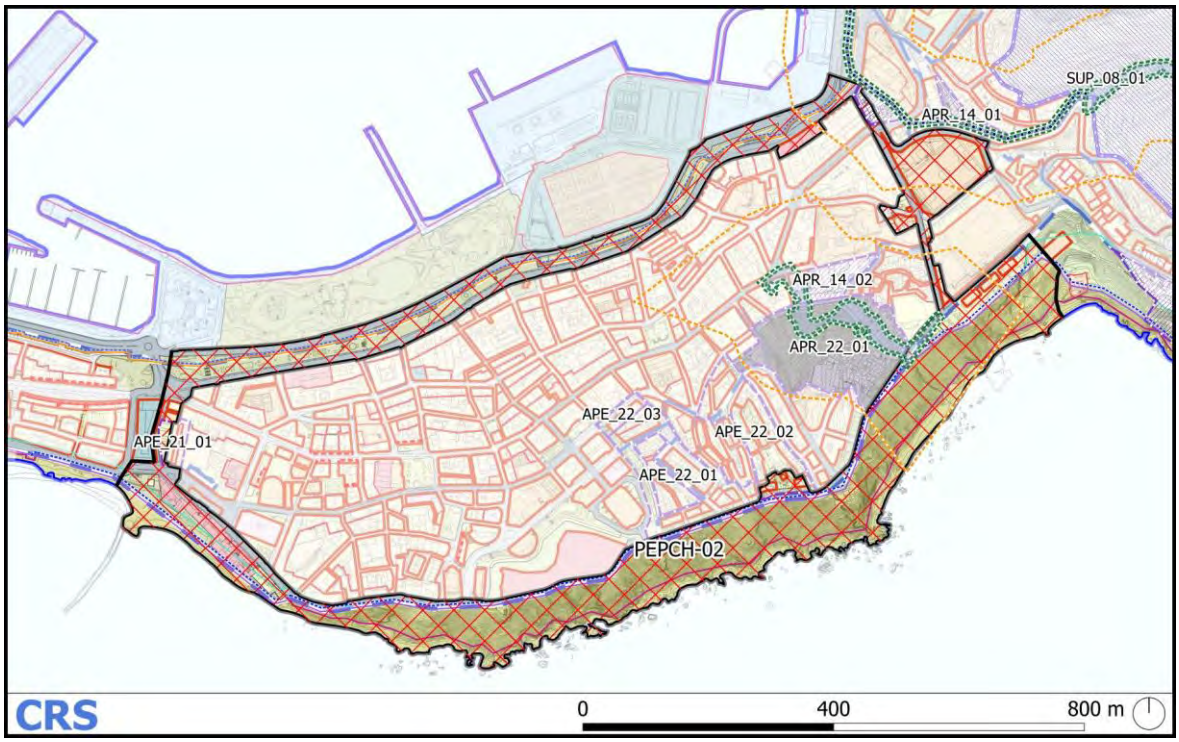
Mantener la ordenación existente prevista en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto de La Almina de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 30 de junio de 2009.

FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-02

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las previstas en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto de La Almina de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 30 de junio de 2009, con excepción de las condiciones de ordenación y uso impuestas en el ámbito del Foso de la Almina y Contra Escarpa que contiene el espacio libre de la Plaza de Rafael Gilbert (sector Oeste), en la que se podrán ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Reordenación del Edificio del Mercado Central de Abastos, con independencia de la aprobación definitiva de este Plan Especial. Será preceptivo el informe de la Comisión de Patrimonio de la Ciudad.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de

Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Se estará a lo dispuesto en la normativa de Costas entre otras. Dicho Plan Especial deberá remitirse a la D.G. de la Costa y del Mar, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas, debiendo cumplir las limitaciones del Título III y II del citado texto legal para la utilización del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, respectivamente.

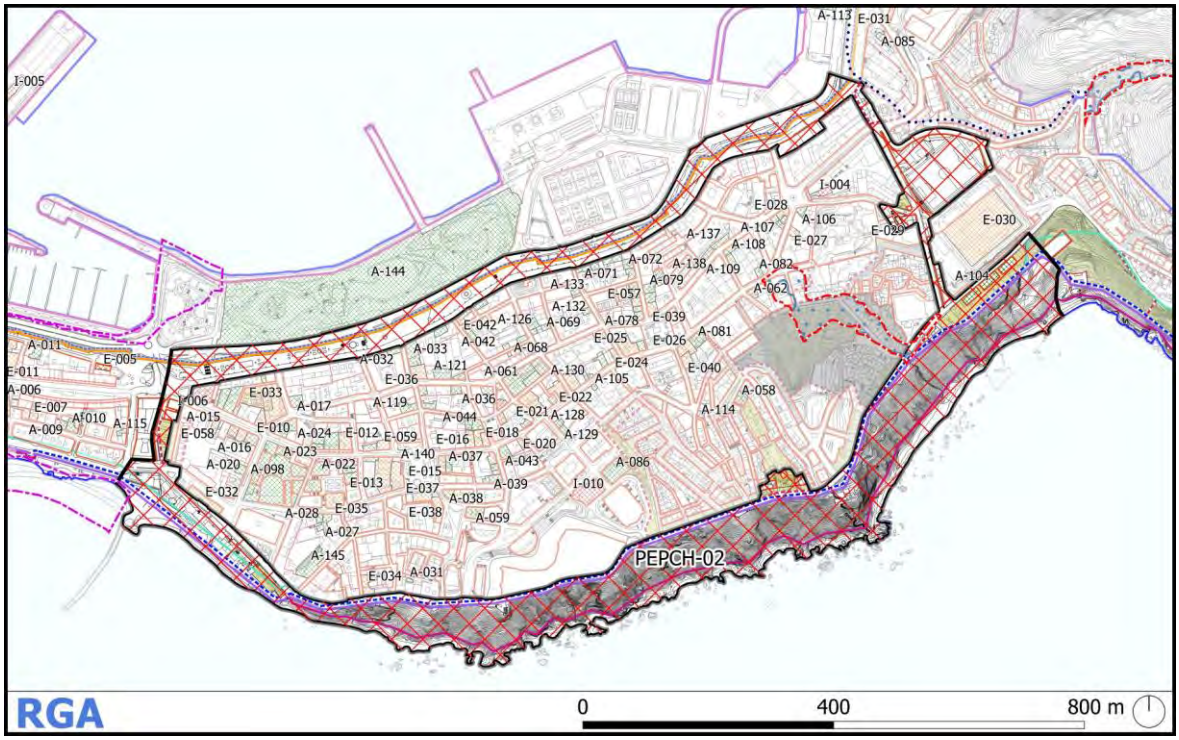
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-02

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	Contínua

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Las previstas en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto de La Almina de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 30 de junio de 2009.

La gestión de este plan especial tendrá en cuenta la gestión prevista en APE_21_01 Plaza Vieja, en cuanto que esta área afecta a la contraescarpa límite Este de ese Plan Especial.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deba solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de

zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.
Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.
En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

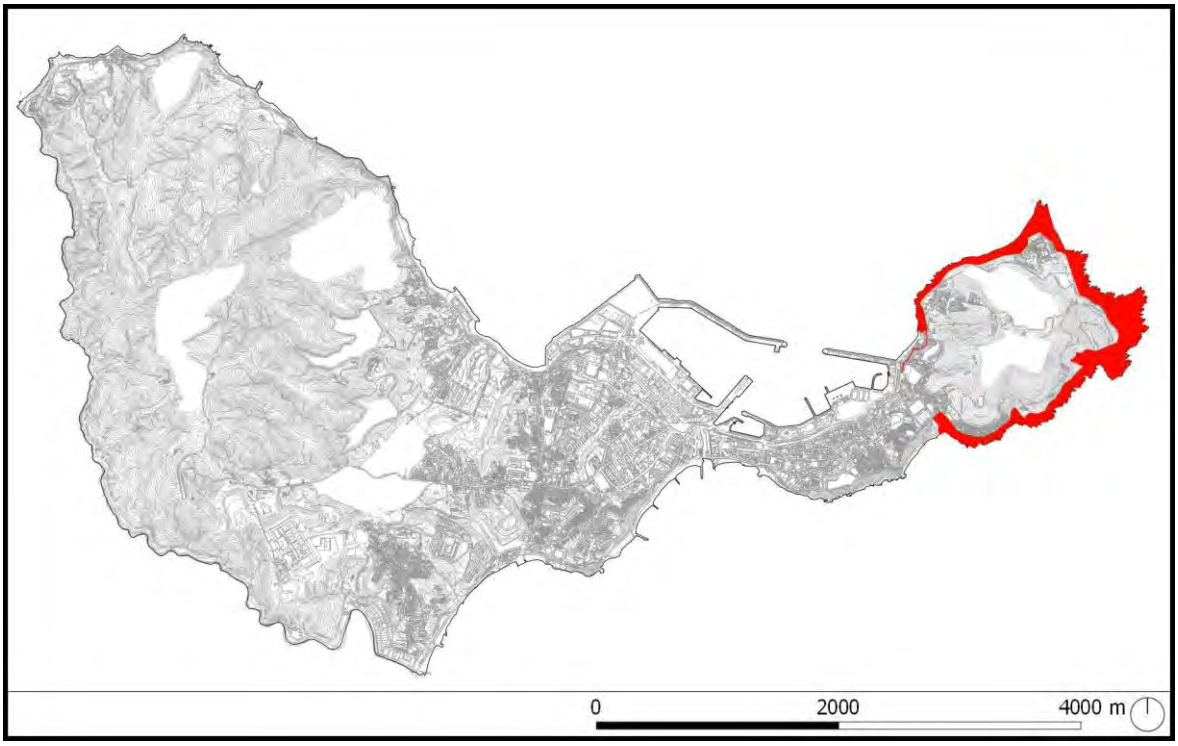
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-03

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	Urbano / No urbanizable	**USO CARACTERÍSTICO:**	
SUPERFICIE (m²):	530.733,36	**HOJA DE REFERENCIA:**	3

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

La Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, establece en su artículo nº 20 la obligatoriedad de los Municipios en los que se declare un Conjunto Histórico, de redactar un Plan Especial de Protección (o instrumento de Planeamiento similar) del área afectada por dicha declaración.

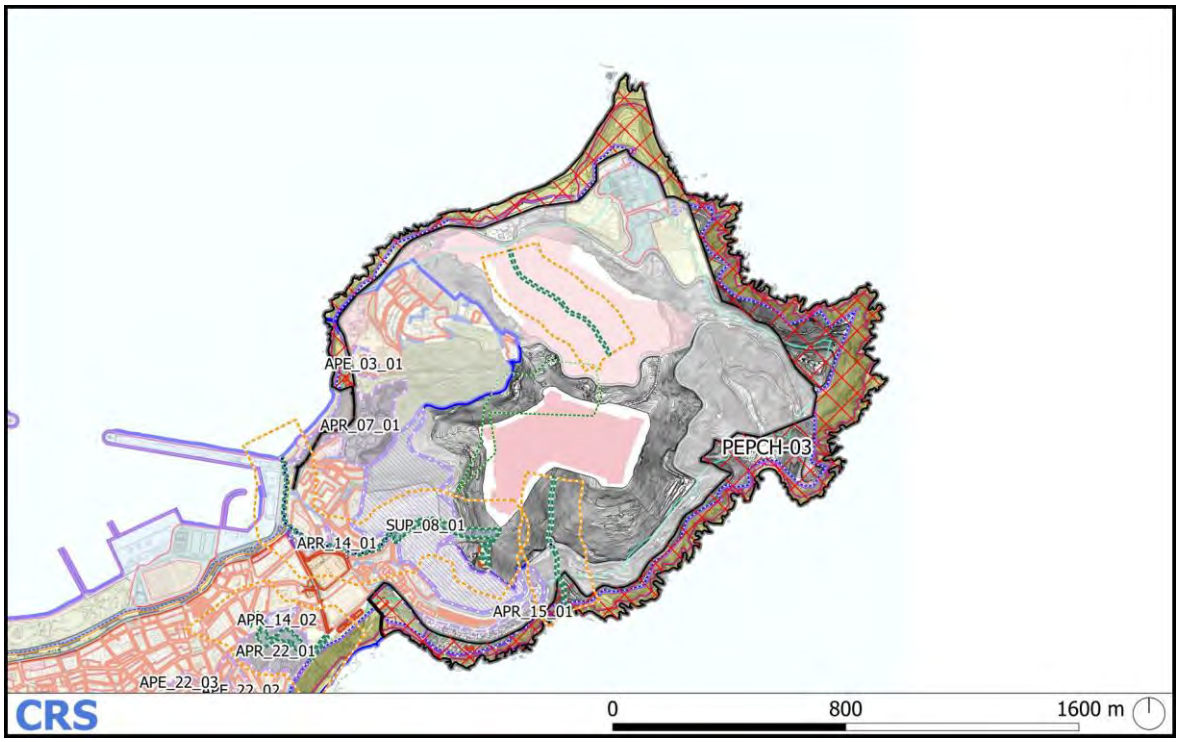
La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-03

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones de ordenación darán respuesta a las exigencias de protección del bien, que son básicamente las referidas a su integridad física, los valores de significación y visualización, el uso, y la protección de espacios relacionados históricamente.

Las condiciones de ordenación que prevea el Plan Especial, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad

con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Se estará a lo dispuesto en la normativa de Costas entre otras. Dicho Plan Especial deberá remitirse a la D.G. de la Costa y del Mar, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas, debiendo cumplir las limitaciones del Título III y II del citado texto legal para la utilización del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, respectivamente.

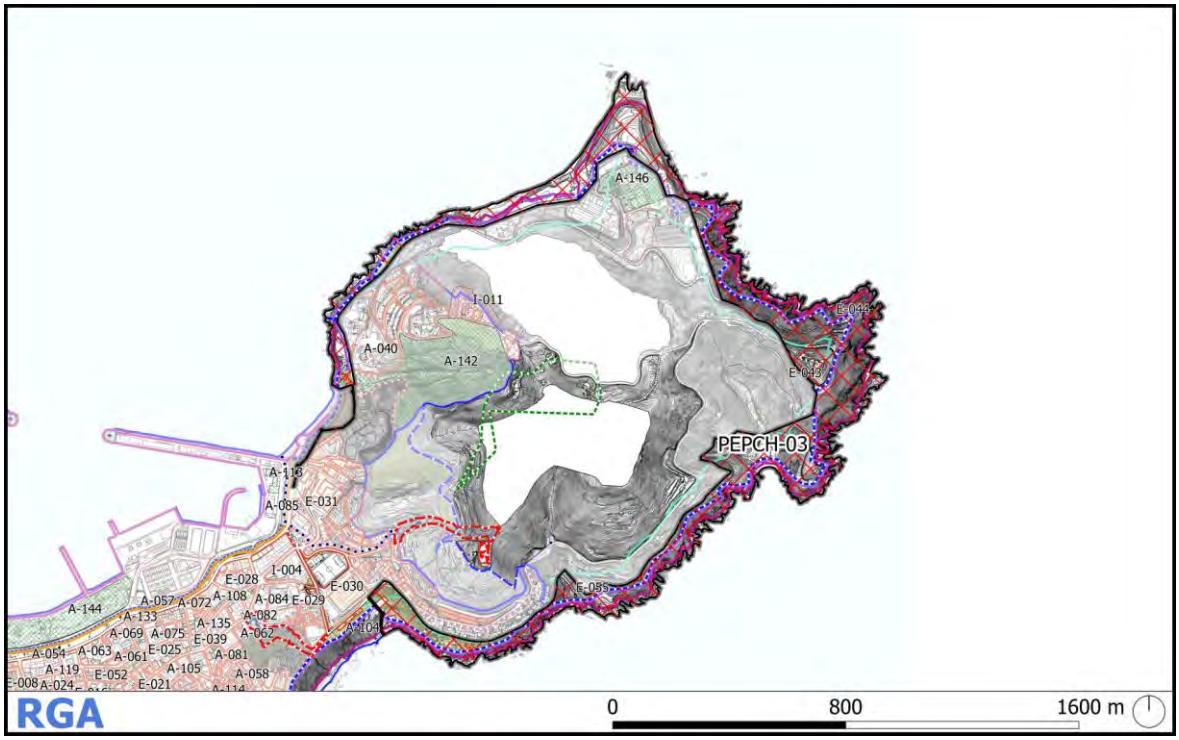
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-03

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	Contínua

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

La gestión de este Plan Especial tendrá en cuenta la gestión prevista en APR_07_01 DUCAR y APR_15_01 SARCHAL, en cuanto que estas áreas afectan al límite Sur y Este del Plan Especial.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

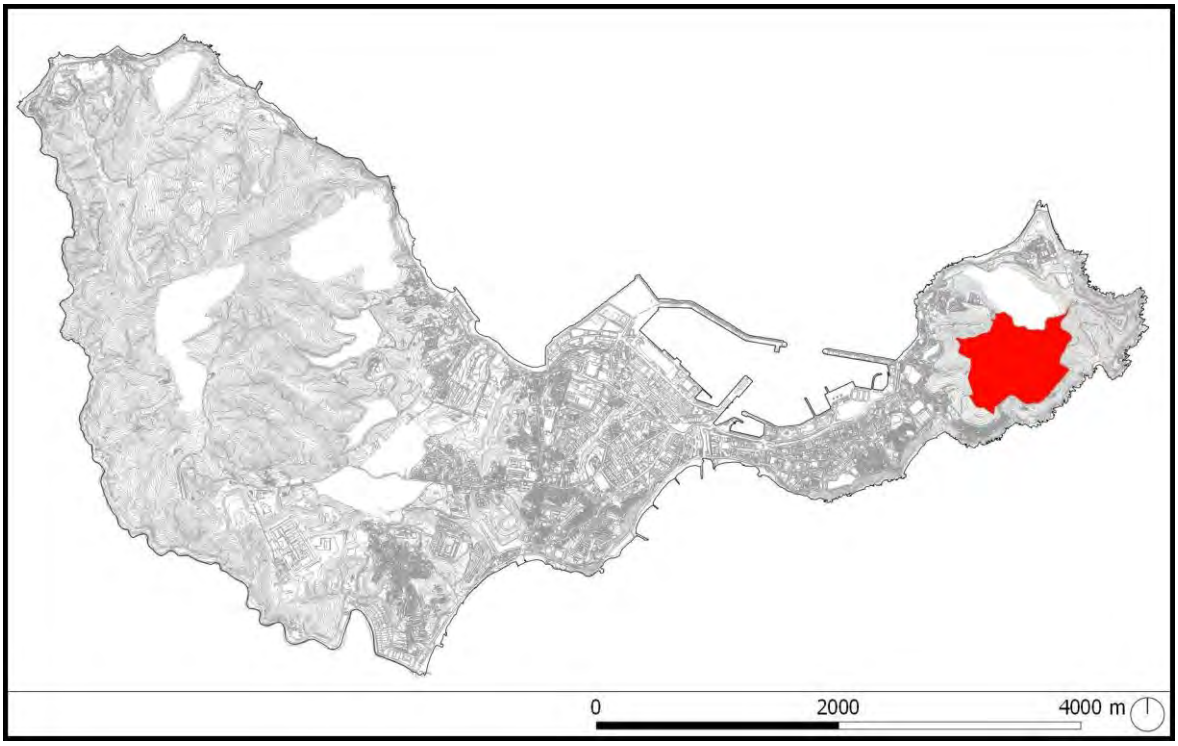
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-04

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	No urbanizable	**USO CARACTERÍSTICO:**	
SUPERFICIE (m²):	499.883,43	**HOJA DE REFERENCIA:**	8

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

La Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, establece en su artículo nº 20 la obligatoriedad de los Municipios en los que se declare un Conjunto Histórico, de redactar un Plan Especial de Protección (o instrumento de Planeamiento similar) del área afectada por dicha declaración.

La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

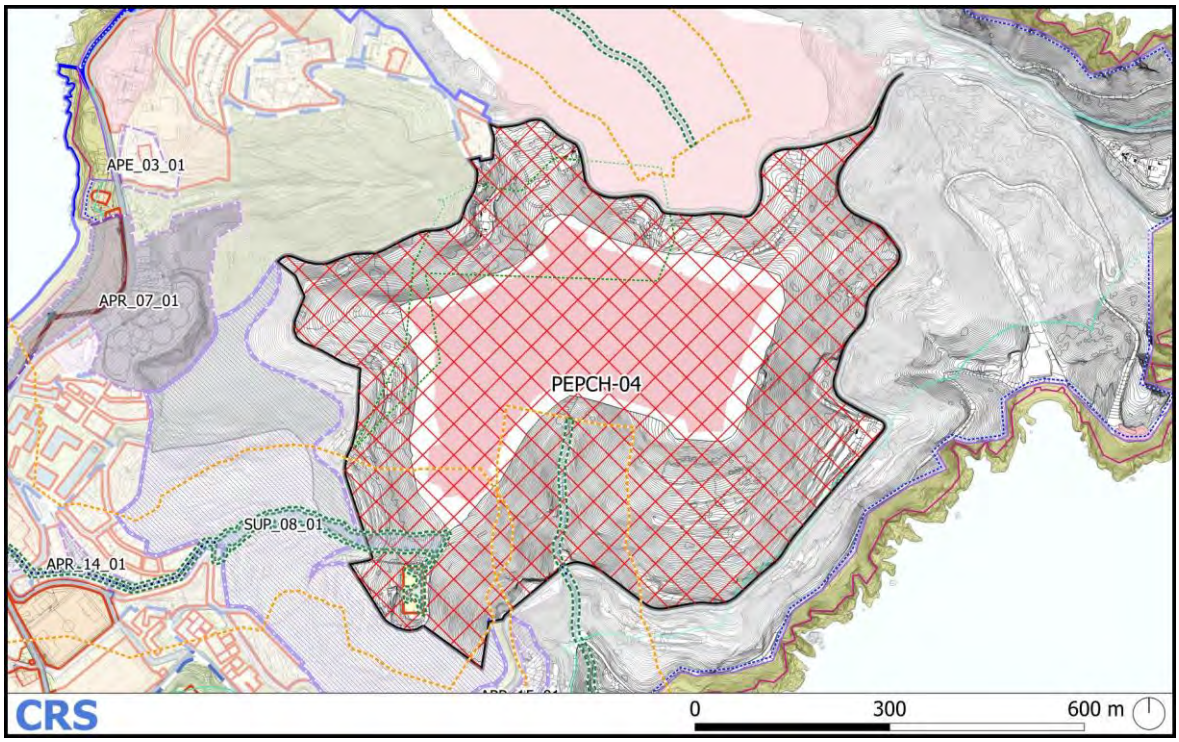
Se prestará especial atención a las determinaciones del Suelo afecto a la defensa nacional.

FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-04

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de

Navegación Aérea.

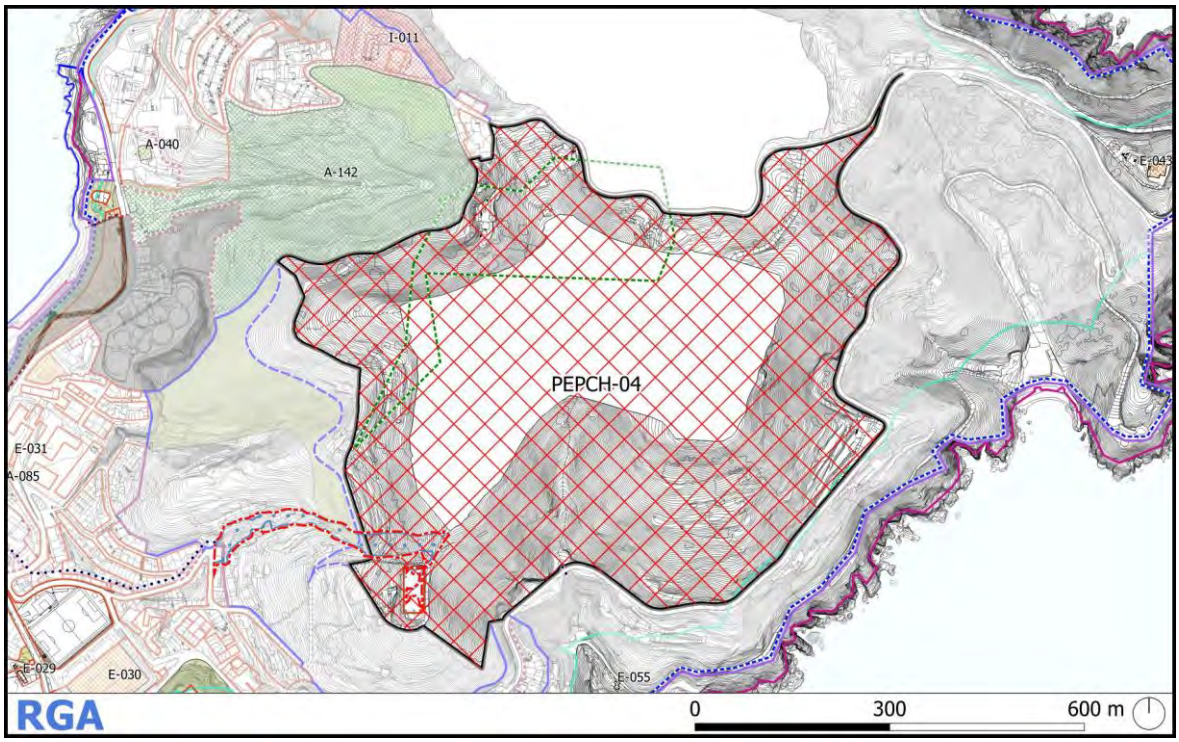
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-04

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	Contínua

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se formalizará convenio entre Administraciones para su gestión.

Previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deba solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento

deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

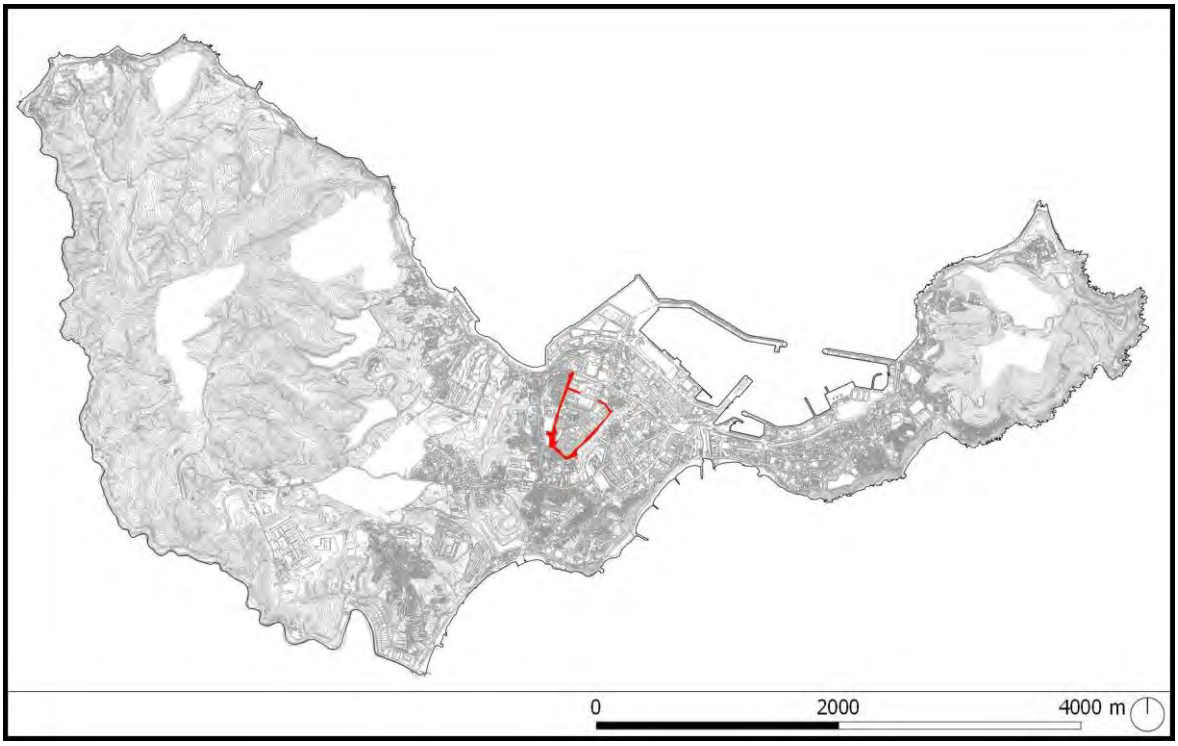
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-05

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Afrag Meriní

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	Urbano	**USO CARACTERÍSTICO:**	Residencial
SUPERFICIE (m²):	38.582,74	**HOJA DE REFERENCIA:**	11

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Para salvaguarda de los valores patrimoniales del BIC se mantienen en el ámbito del Conjunto Histórico las condiciones específicas y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el PEPRI de las Murallas Merinidas de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 29 de septiembre de 2005 y modificaciones posteriores del Expte. 57.702-03.

Recuperación de la imagen de los paños de muralla mediante la demolición de los cuerpos de edificación añadidos a los lienzos.

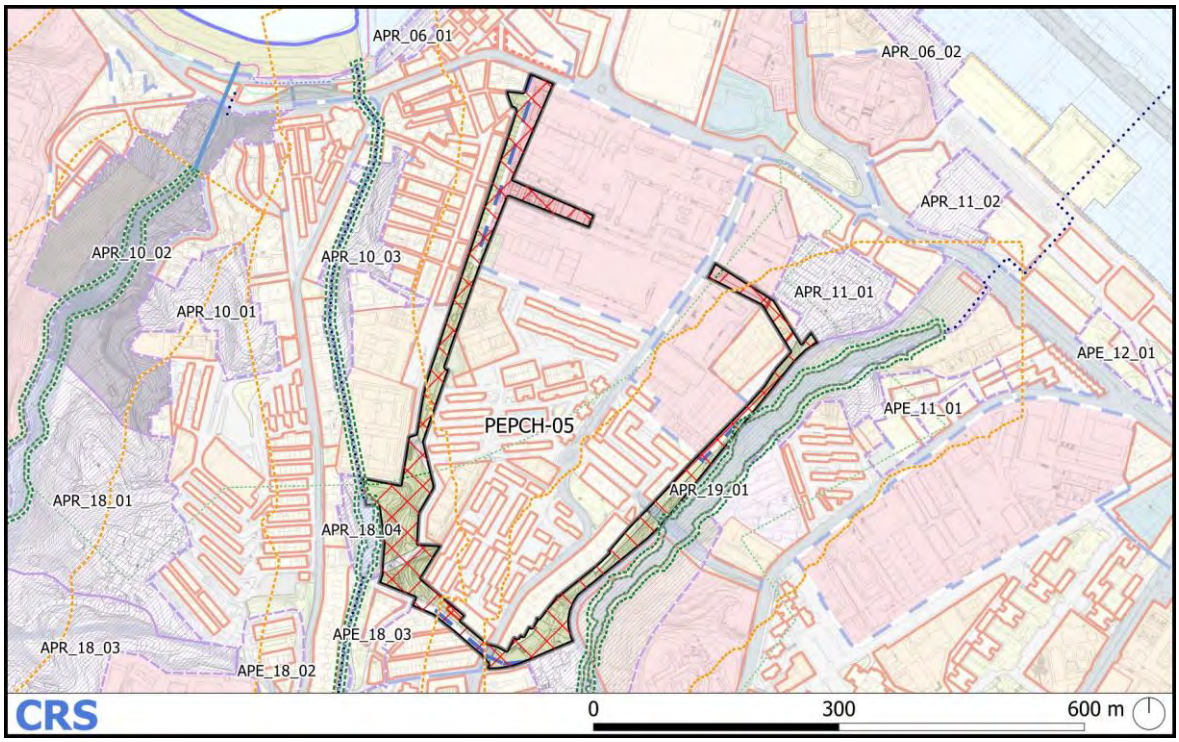
La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-05

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Afrag Meriní

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Teniendo en cuenta las especiales condiciones topográficas y urbanas en las que se insertan las Murallas Merinidas, se deberá definir de forma global las condiciones de protección de éstas. En tanto no se proceda a la aprobación de este PEPCH, se podrán tramitar y ejecutar sobre los elementos pertenecientes al patrimonio históricos obras de consolidación, restauración y conservación previa autorización de la administración competente.

No podrán autorizarse obras que excedan a las permitidas en un BIC.

Se podrá autorizar la demolición de elementos edificados adosados a los lienzos de la muralla, en tanto no esté aprobado este PECH

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación

aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

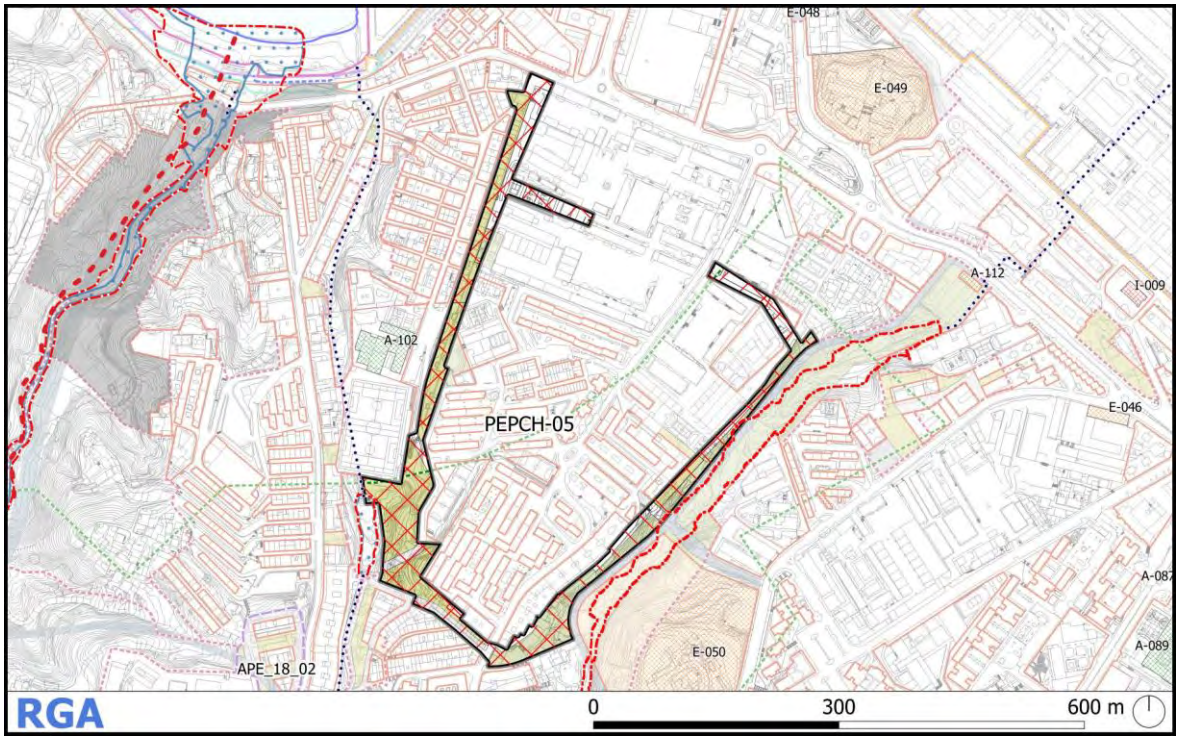
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-05

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Afrag Meriní

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	Contínua

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Se establecerá convenio entre Defensa-Cuidad para la gestión del Plan Especial en el ámbito del acuartelamiento.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir

en cada caso.
Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.
En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

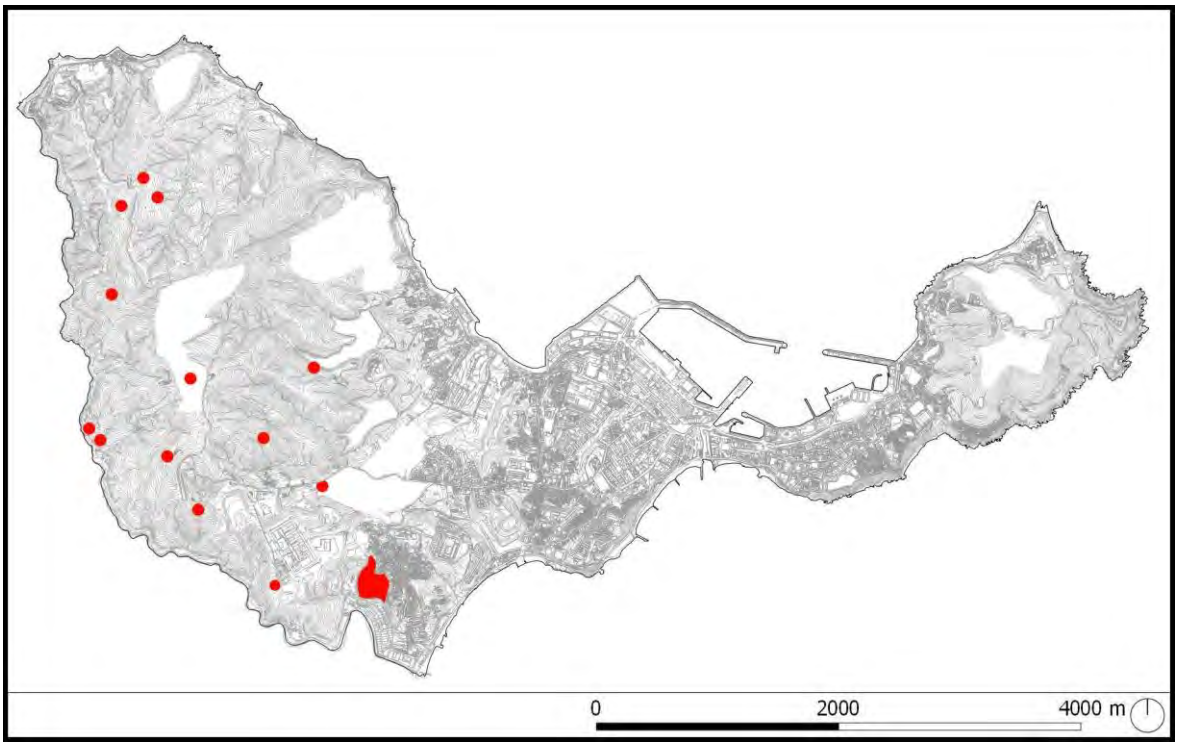
FICHA URBANÍSTICA

PEPCP-01

Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística		
CLASE DE SUELO:	Urbano / Urbanizable programado / No urbanizable	**USO CARACTERÍSTICO:**	
SUPERFICIE (m²):	160.255,42	**HOJA DE REFERENCIA:**	29

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

Mejora ambiental y conservación del patrimonio cultural y del paisaje.

Puesta en valor del patrimonio, respetando los criterios definidos en la Carta de Baños de la Encina para la Conservación de la Arquitectura Defensiva.

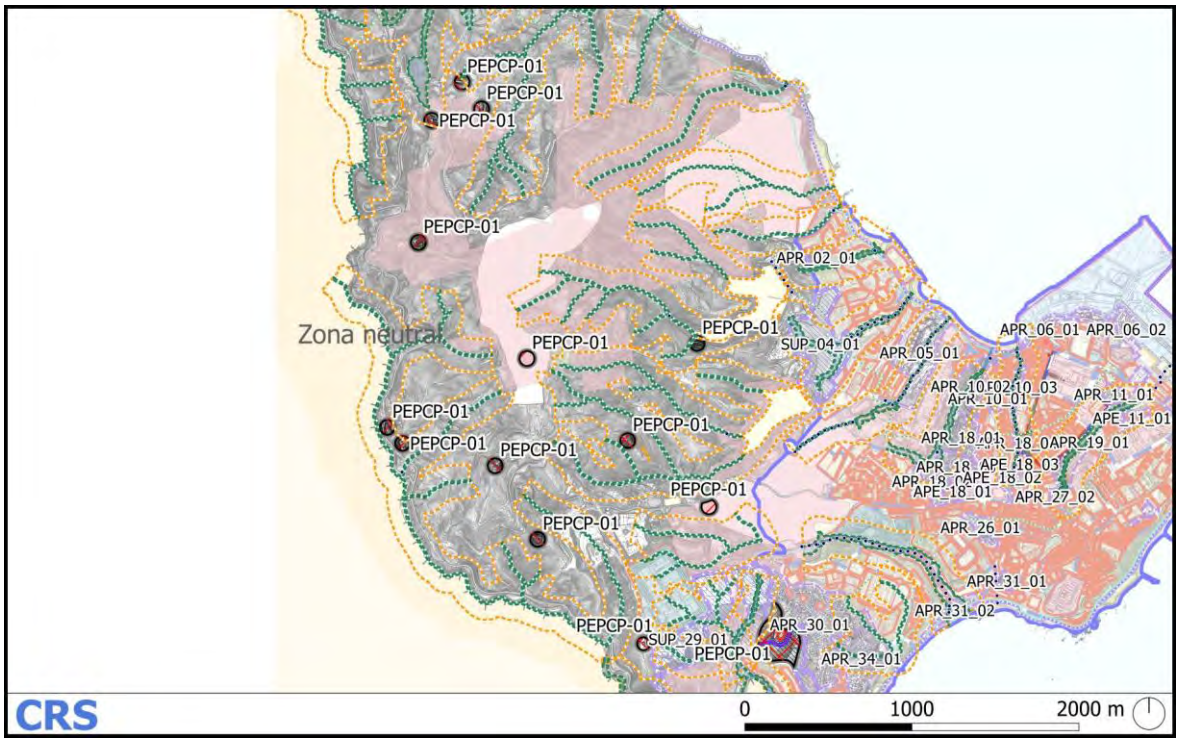
Fomento de actividades de sensibilización, educación ambiental y participación ciudadana a través del uso público.

FICHA URBANÍSTICA

PEPCP-01

Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El plan establecerá las condiciones de ordenación basada en las siguientes:

-Directrices de uso público, relativas a las actividades culturales y de esparcimiento al aire libre y en la naturaleza.

-Directrices de conservación del paisaje.

-Directrices de Conservación del patrimonio arquitectónico.

-Directrices de educación ambiental y participación ciudadana.

EL Plan Especial respetará las determinaciones y directrices del plan de ordenación de los recursos naturales y de gestión del espacio protegido red natura 2000 (LIC-ZEPA) “Calamocarro Benzu”.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Para este ámbito de planeamiento, las zonas de dominio público, zona de servidumbre, de afección, así como la línea límite de edificación serán las previstas en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representan en los planos CES 0.

Para nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberá ser previamente autorizada por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

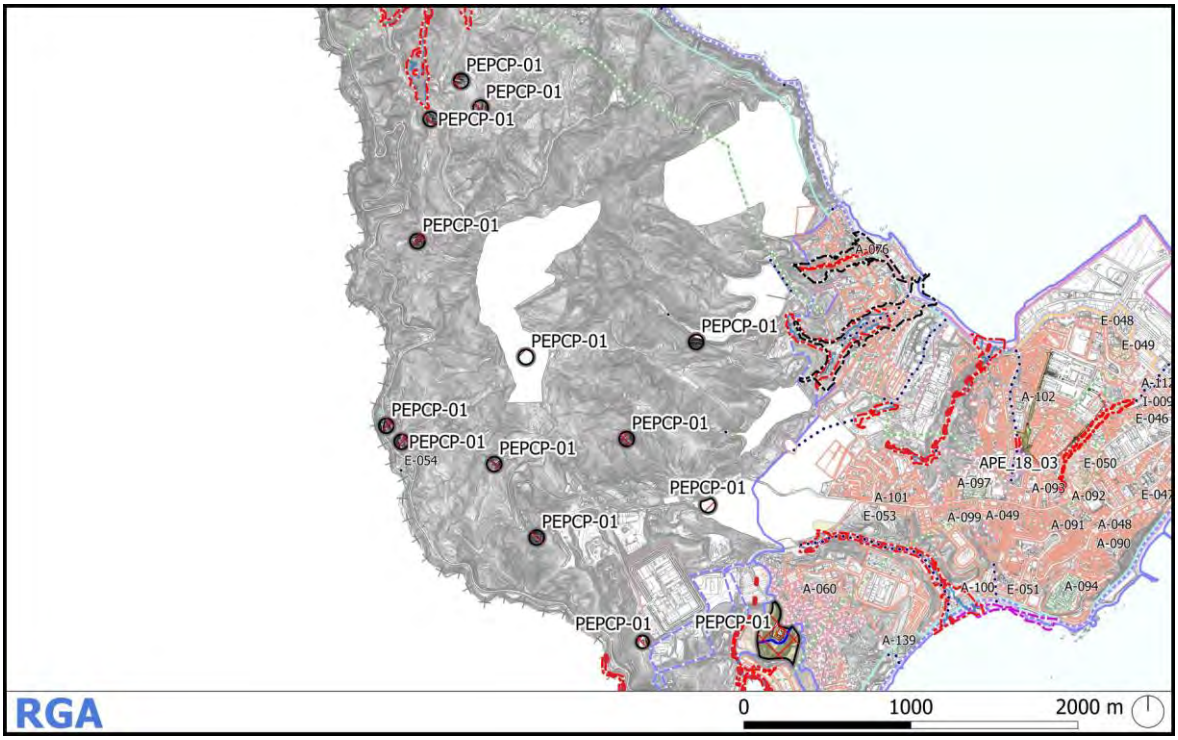
FICHA URBANÍSTICA

PEPCP-01

Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	Contínua

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de

obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.
En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

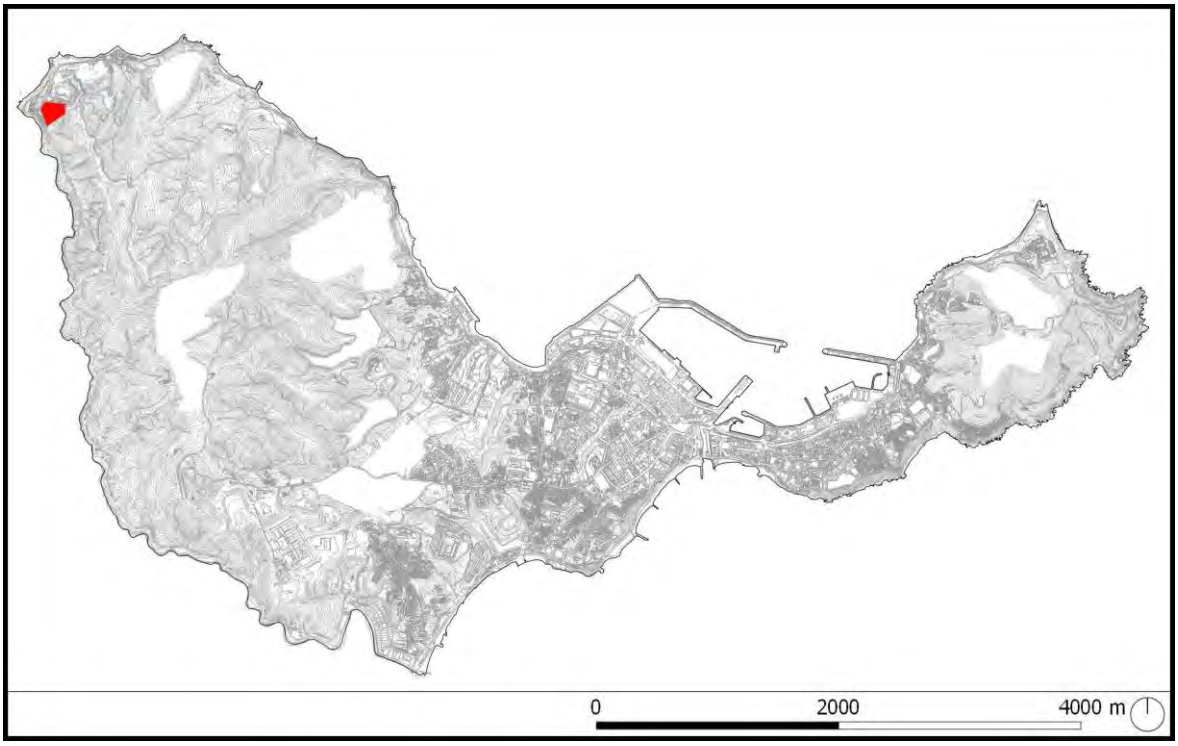
FICHA URBANÍSTICA

PEPZA-01

Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica del Yacimiento del Abrigo y Cueva de Benzú

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica		
CLASE DE SUELO:	No urbanizable	**USO CARACTERÍSTICO:**	
SUPERFICIE (m²):	26.800,52	**HOJA DE REFERENCIA:**	1

PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS

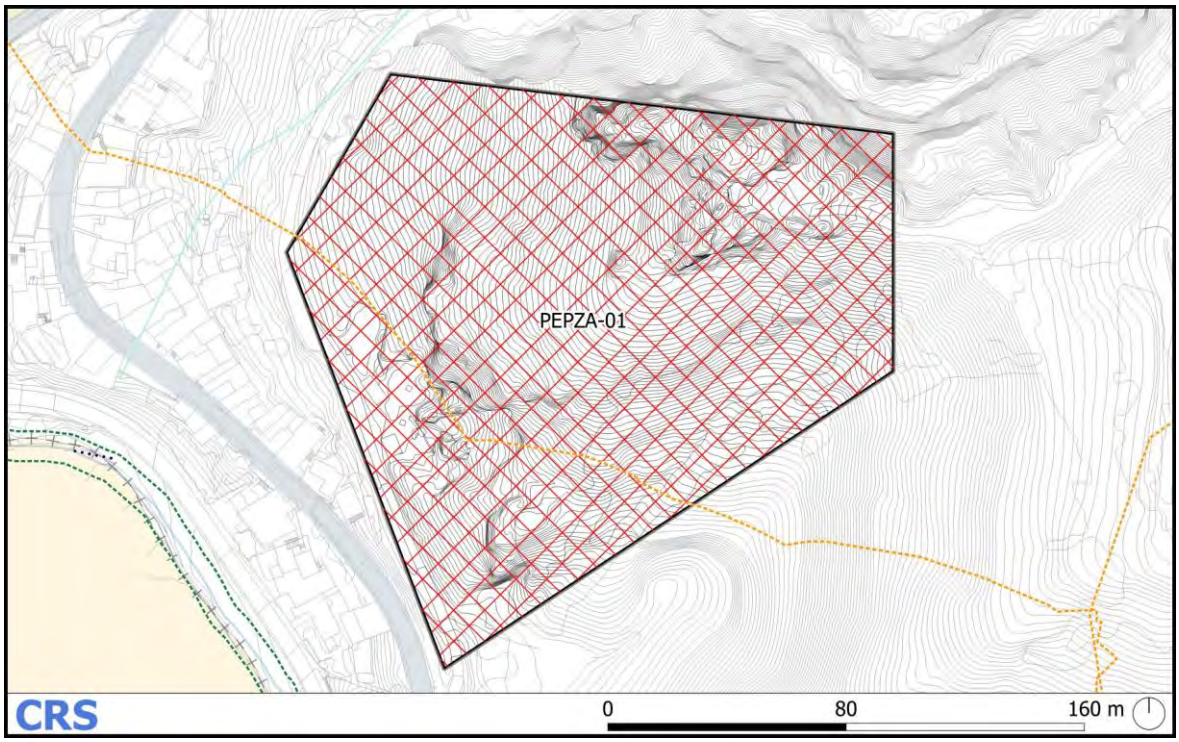
Este plan especial de protección establecerá los criterios básicos para garantizar la conservación integral del bien de interés cultural “Abrigo y Cueva de Benzú” y de su entorno, limitando la edificación a aquellos equipamientos estrictamente de carácter cultural relacionados con la difusión de este yacimiento"

FICHA URBANÍSTICA

PEPZA-01

Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica del Yacimiento del Abrigo y Cueva de Benzú

PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La Zona Arqueológica se encuentra protegida por ser bien de interés cultural. En ella se podrán permitir sólo las actividades que sean compatibles con el descubrimiento, estudio, protección, acondicionamiento y exposición de los restos. El uso principal de la Zona Arqueológica será el cultural, consagrado a actividades de investigación, conservación, estudio, recreación, y transmisión de los restos arqueológicos. Como compatibles, los usos divulgativos, educativos, de promoción turística y todos los necesarios para el correcto funcionamiento del yacimiento y su estudio.

El uso específico de las pequeñas construcciones permitidas y señaladas anteriormente, estará vinculado al destino investigador, museístico, expositivo, recreativo y de uso por los ciudadanos de la Zona Arqueológica.

La ordenación de estas construcciones deberá definirse mediante proyecto, tratando de maximizar las oportunidades del soporte físico y del entorno.

La ocupación total máxima permitida será del 5% de la superficie del ámbito. Cualquier construcción que albergue un uso sobre rasante tendrá la altura limitada a 4,5 metros.

Para este ámbito de planeamiento, las zonas de dominio público, zona de servidumbre, de afección, así como la línea límite de edificación serán las previstas en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representan en los planos CES 0.

Para nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberá ser previamente autorizada por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

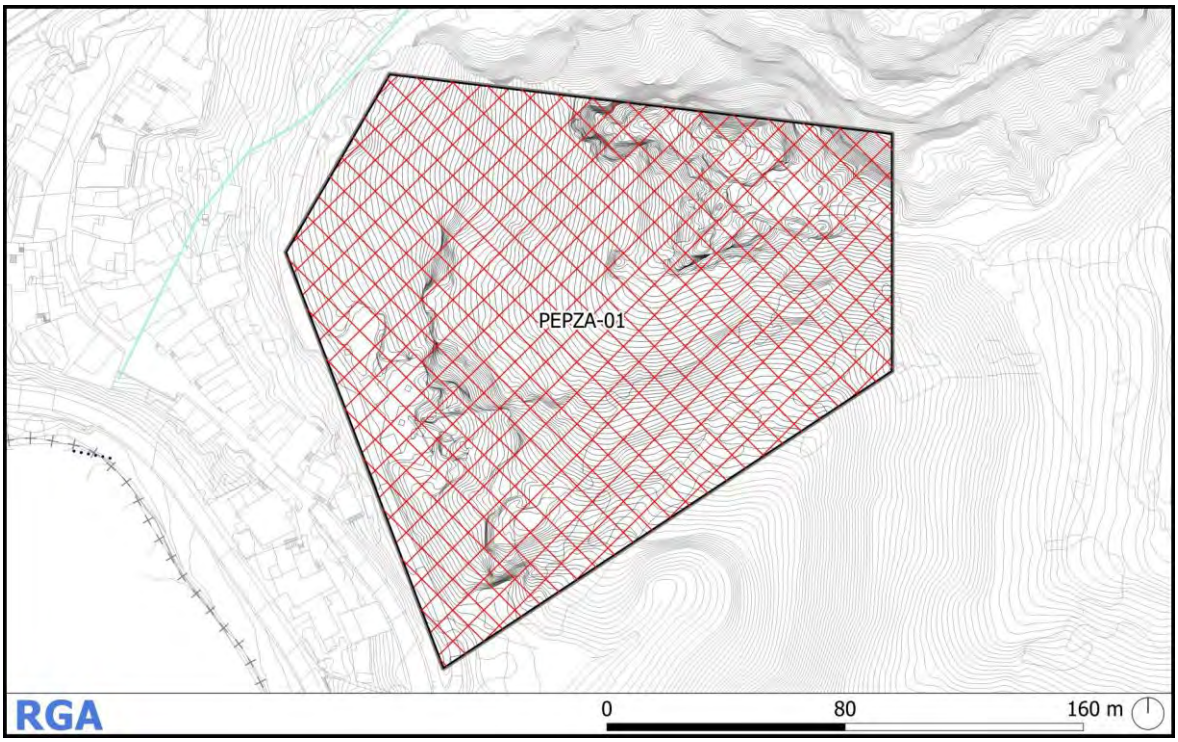
FICHA URBANÍSTICA

PEPZA-01

Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica del Yacimiento del Abrigo y Cueva de Benzú

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	**DELIMITACIÓN:**	Contínua

PLANO DE GESTIÓN (RGA)



CONDICIONES DE GESTIÓN

El plan especial no delimitará ni establecerá ámbito alguno sujeto a redistribución dominical, normalización de fincas o equidistribución de cargas o beneficios. Se trata, por consiguiente, de una actuación asistemática derivada estrictamente de las previsiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, al determinar que la finalidad del Plan Especial es, exclusivamente, la de establecer las medidas de protección del área afectada.

Para la redacción de este Plan Especial de Protección se estará a lo dispuesto en la siguiente Legislación estatal básica:

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (LPHE)

-Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina de 1978.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento

del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.