

## ANEXOS

### PARCELAS PARA POSIBLE ACTUACIÓN EN SAN FERNANDO

Parcela : 1

Localización : ARI CA 06 POLÍGONO DE TIRO JANER

Titularidad : Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

Plano de situación :



Fincas registrales : 61.994

Referencia catastral : 9582201QA4398B0001JB

Superficie : 3.766 m<sup>2</sup>

Planeamiento : Plan Especial ARI CA 06 POLÍGONO DE TIRO JANER  
Aprobado Definitivamente el 25/7/2014

Ordenanzas de Artículo 2.3. Parcela P-2.

aplicación : • Superficie de suelo : 3.766,00 m<sup>2</sup>

• Aprovechamiento : 25.641,00 UA

• Edificabilidad : - Servicios terciarios.

Oficinas :9.000 m<sup>2</sup>

**Hotelero :10.000 m<sup>2</sup>**

- Servicios avanzados :9.490 m<sup>2</sup>

- Total :28.490,00 m<sup>2</sup>

• Ocupación Máxima

Planta baja y primera : 3.766,00 m<sup>2</sup>

Otras plantas : 2.600 m<sup>2</sup>

• Altura edificación

Planta baja : 4,50 m

Planta primera : 3,50 m

Otras plantas : 3,50 m

• Uso global : Actividades económicas.

• Uso pormenorizado : Servicios terciarios.

▪ Oficinas.

▪ Hotelero.

Servicios avanzados.

▪ Tecnología de la información y de las telecomunicaciones.

▪ Servicios empresariales cualificados.

▪ Investigación, desarrollo y producción de sectores emergentes

Garaje-aparcamiento público.

- Aparcamiento público.

- Parcela mínima

Superficie : 700,00 m<sup>2</sup>

Frente : 25,00 m

Fondo : 15,00 m

- Ordenación vinculante

Será preceptivo el habilitar espacio suficiente en la edificación en altura como observatorio del Parque Natural.

- Medidas tendentes a difuminar la actuación e integrarla con el entorno:

El edificio deberá ser arquitectónicamente atractivo, debiera constituirse en un hito visual que sirva de referente y nueva señal de identidad local, por lo que resulta imprescindible que su estilo y calidad arquitectónica sea especialmente cuidada ofreciendo a la percepción visual de la zona un referente indiscutible. Además deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas tendentes a difuminar la actuación e integrarla con el entorno.

- Se actuara sobre siluetas y colores para minorar la intensidad de los contrastes que puedan establecerse entre actuación y entorno.

- En lo referente a los colores, estos deben ser mezclas de matices que recuerden a los que están presentes en el paisaje inmediato, evitando los colores llamativos o que ofrezcan grandes contrastes.

- Se evitara las terminaciones de paredes exteriores brillantes o con capacidad para incrementar la reflexión de la luz creando o acrecentando los puntos de atención.

- Si se emplearan metales exteriores serán matizados de modo que se reduzcan los destellos de luz durante el día.

- En la medida de lo posible se emplearan vidrios no reflectivos con al menor reflectividad posible compatible con el mantenimiento del confort térmico en el interior del edificio.

*Altura máxima* DIEZ PLANTAS (Baja + 9)

*prevista :*

*Edificabilidad máxima :* Hotelero :10.000 m<sup>2</sup>

*Disponibilidad :* Actualmente cuenta con todos los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, quedando pendiente la realización de la urbanización, con una previsión de finalización en el año 2016.

**Parcela : 2**

**Localización : FÁBRICA DE SAN CARLOS**

**Titularidad : SOGESCAR S.A**

**Plano de situación :**



**Finca registral :** Fincas registrales 3.786, 6.267, 4.030, 22.648 y 22.649

**Referencia catastral :** 1414401QA5411C0001HP y 1415401QA5411E0001ZT

**Superficie :** 4.538 m<sup>2</sup>

- Planeamiento :**
- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de la Fábrica de San Carlos aprobado por Orden de 1.09.2014 de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía
  - Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la Fábrica de San Carlos aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía de 10/5/2012

- Ordenanzas de aplicación :** Condiciones particulares de las manzanas terciarias M12 :
- Artículo 7.2.1.1. Condiciones de parcelación. La manzana M12 es uniparcelada por lo que no se permite la segregación de la misma.
  - Artículo 7.2.1.2. Condiciones de Edificación.
    1. Condiciones de posición.

Se establecen las condiciones grafadas en el plano ORD3. Alineaciones y Rasantes donde se determina el área de movimiento donde ubicar la edificación manteniendo una alineación obligatoria hacia el interior de la manzana.,
    2. Condiciones de ocupación.

Se permite una ocupación del 100% del área de movimiento definida.

Se permiten construcciones auxiliares complementarias de la actividad terciaria principal que computando a efectos de edificabilidad no tendrán que situarse dentro de las condiciones de posición antes definidas. El espacio libre, podrá ser utilizado para la zona de aparcamientos demandada por el uso.

Bajo rasante y a fin de albergar usos complementarios a la actividad principal (garaje y/o almacenamiento) y elementos técnicos de la edificación podrá autorizarse

planta sótano o semisótano que podrá ocupar la totalidad de la manzana.

### 3. Condiciones de Forma y Volumen.

La altura máxima permitida es de baja+10 y 36.00 metros medidos desde la rasante oficial hasta el plano inferior del último forjado.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán elementos técnicos de la edificación y castilletes de salida a los mismos, de tal manera que, computando a efectos de edificabilidad, no superen el 10% de la superficie de la planta inmediatamente inferior”.

### 5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar que todos los paramentos visibles desde el espacio público y privado tengan tratamiento de fachadas.

El cerramiento de la parcela al espacio público se podrá resolver con elementos translúcidos hasta una altura máxima de 2,00 m medidos sobre la rasante marcada en el viario.

- Artículo 7.2.1.3. Condiciones de Uso. El uso obligatorio es el terciario.

Serán compatibles todos aquellos usos pormenorizados del Terciario que se definen en el TITULO VII del PGOU de San Fernando.

Se reservará una plaza de aparcamiento y/o garaje por cada 100 m2 construidos, bien en superficie y/o bajo

*Altura máxima pre-* ONCE PLANTAS (Baja + 10)  
*vista :*

*Edificabilidad máxima :* 8.820 m<sup>2</sup>

*Disponibilidad :* Si bien el PERI se encuentra aprobado provisionalmente, está siendo de nuevo redactado por SOGESCAR por lo que será preciso un nuevo trámite de información pública previo a su aprobación definitiva.

Una vez se apruebe el PERI, quedarían por tramitar los expedientes de establecimiento de sistema de actuación, reparcelación y urbanización, así como la ejecución de esta última.

Por tanto, la disposición del solar para poder solicitar licencia de obras no llegaría hasta finales del año 2017.

**Parcela : 3**

**Localización : ARI GA 02 PUERTO DE GALLINERAS 2**

**Titularidad : D. Jesús Martínez Benitez (Salina BELEN Y S SALVADOR)**

**Plano de situación :**



**Finca registral : 17.472**

**Referencia catastral : 11031A00700010**

**Superficie : 9.003,39 m<sup>2</sup>**

**Planeamiento : ESTUDIO DE DETALLE DE LAS A.R.I. GA01 Y GA02 PUERTO DE GALLINERAS Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de 28 de noviembre de 2014**

**Ordenanzas de aplicación : Art.3 de las Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle**

**Condiciones del uso de actividades económicas**

El Plan General de Ordenación Urbanística establece para la manzana de actividades económicas del A.R.I. 02 la subzona de ordenanza ZO.9.1 "Servicios Terciarios-1".

1. Condiciones de parcelación.

- La parcela será indivisible, considerándose una unidad proyectual y edificatoria.

2. Condiciones de Edificación.

- El edificio se situará preferentemente alineado a vial salvo que por necesidades de funcionamiento, explotación y comercialización de la actividad a implantar la edificación deba adoptar otra posición dentro de la parcela.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100%

- La altura máxima será de DIEZ PLANTAS (Baja + 9).
- Una vez se definan las actividades a implantar, será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle para la distribución de los volúmenes resultantes.

### 3. Condiciones de Uso.

a. El uso pormenorizado de la zona será de "servicios terciarios" en cualquier categoría a excepción de actividades recreativas especiales (b.4.2).

b. Se permite, además, la implantación de los siguientes usos:

- Industrial y Almacenamiento en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

*Altura máxima prevista* : DIEZ PLANTAS (Baja + 9).

*Edificabilidad máxima* : 10.457,55 m<sup>2</sup>

*Disponibilidad* : Una vez aprobado el Estudio de Detalle, quedarían sólo los trámites de establecimiento de sistema más expediente de reparcelación o bien directamente la expropiación mediante aprobación del proyecto. En cuanto al Proyecto de Urbanización consta parcialmente redactado, debiendo en su caso ser completado y tramitado para finalmente ejecutarse.

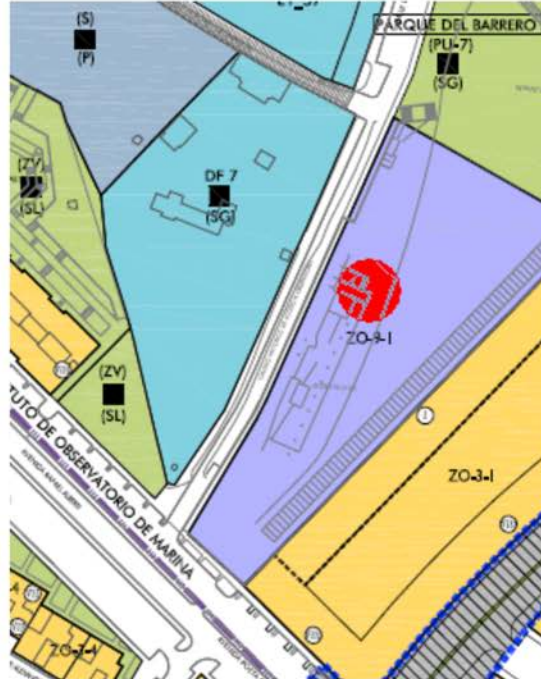
La licencia podría solicitarse en el año 2017.

**Parcela : 4**

**Localización : Avenida Rafael Alberti**

**Titularidad : Ayuntamiento de San Fernando**

**Plano de situación :**



**Finca registral : 42.658**

**Referencia catastral : 0591202QA5309B0001ID**

**Superficie : 8.155,29 m<sup>2</sup>**

**Planeamiento : Plan General de Ordenación Urbanística**

**Ordenanzas de aplicación : ZO 9.1**

Artículo 11.1.37. de las Normas Urbanísticas "Condiciones particulares de la subzona "Servicios Terciarios-1". (ZO.9-1)"

1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas serán indivisibles, considerándose una unidad proyectual y edificatoria.

2. Condiciones de Edificación.

- El edificio se situará preferentemente alineado a vial salvo que por necesidades de funcionamiento, explotación y comercialización de la actividad a implantar la edificación deba adoptar otra posición dentro de la parcela.

- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100%

- La altura máxima será la establecida en los planos de "Ordenación

Completa". En caso de indeterminación la altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura medida en las condiciones establecidas en las normas generales para edificios aislados.

- La edificabilidad máxima a implantar vendrá determinada por la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima.

3. Condiciones de Uso.

a. El uso pormenorizado de la zona será de "servicios terciarios" en cualquier categoría a excepción de actividades recreativas especiales (b.4.2).

b. Se permite, además, la implantación de los siguientes usos:

- Industrial y Almacenamiento en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

*Altura máxima prevista* : DOS PLANTAS (Baja + 1) y 8 metros de altura

*Edificabilidad máxima* : 16.310,58 m<sup>2</sup>

*Disponibilidad* : Es suelo urbano directo, siendo posible solicitar licencia de forma inmediata.



**Parcela :** 5

**Localización :** C/ Carpinteros

**Titularidad :** Herederos Vela de la Flor

**Plano de situación :**



**Finca registral :** 248

**Referencia catastral :** 11031A01300004

**Superficie :** 10.212 m<sup>2</sup>

**Planeamiento :** Plan General de Ordenación Urbanística  
A.R.I. BS-02 CAÑO HERRERA

**Ordenanzas de aplicación :** ZO 9.1

Artículo 11.1.37. de las Normas Urbanísticas "Condiciones particulares de la subzona "Servicios Terciarios-1". (ZO.9-1)"

1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas serán indivisibles, considerándose una unidad proyectual y edificatoria.

2. Condiciones de Edificación.

• El edificio se situará preferentemente alineado a vial salvo que por necesidades de funcionamiento, explotación y comercialización de la actividad a implantar la edificación deba adoptar otra posición dentro de la parcela.

• La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100%

• La altura máxima será la establecida en los planos de "Ordenación Completa". En caso de indeterminación la altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura medida en las condiciones establecidas en las normas generales para edificios aislados.

• La edificabilidad máxima a implantar vendrá determinada por la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima.

3. Condiciones de Uso.

a. El uso pormenorizado de la zona será de "servicios terciarios" en

cualquier categoría a excepción de actividades recreativas especiales (b.4.2).

b. Se permite, además, la implantación de los siguientes usos:

- Industrial y Almacenamiento en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

*Altura máxima prevista* : A determinar por Estudio de Detalle.

*Edificabilidad máxima* : 10.117,23 m<sup>2</sup>

*Disponibilidad* : Necesita aprobarse Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, Deberá definirse el sistema de actuación y aprobarse el Proyecto de Reparcelación. La solicitud de licencia podría ser factible a finales del año 2017.

**Parcela : 6**

**Localización : C/ Real 157 ("Casa Lazaga")**

**Titularidad : Ayuntamiento de San Fernando**

**Plano de situación :**



**Finca registral : 1.874**

**Referencia catastral : 1190710QA5319A0001ZI**

**Superficie : 1.174,19 m<sup>2</sup>**

**Planeamiento : Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico**  
**Catalogación . Nivel 2**

**Ordenanzas de aplicación - Uso permitido : EQUIPAMIENTO PÚBLICO (Hotel-Escuela)**

**Actuaciones Permitidas:**

- CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN TIPO A.
- AMPLIACION VERTICAL EN LA ZONA DE SERVICIO QUE CONFIGURA EL PATIO TRASERO, RECOMPONRIENDO SIMÉTRICAMENTE LA FACHADA POR CALLE MAYORAZGA.
- ADECUAR SÓTANO, SIEMPRE QUE EL USO ESTÉ RELACIONADO CON EL DE PLANTA BAJA.

**Actuaciones Prohibidas :**

- DEMOLICIONES QUE AFECTEN A FACHADA Y TIPOLOGÍA ORIGINAL. EN LOS CASOS EXPUESTOS EN LOS ART. 37 Y 38 DE LA LPHA DEBERÁ TENER LA AUTORIZACIÓN PRECEPTIVA DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

**Actuaciones Obligadas :**

- RESTAURAR Y CONSERVAR EL INMUEBLE RESPETANDO TIPOLOGÍA, MORFOLOGÍA Y ORNAMENTACIÓN ORIGINAL.
- CONSERVAR Y RESTAURAR ELEMENTOS ORNAMENTALES DE FACHADA, ZAGUAN, PATIO PRINCIPAL, CAPILLA, ESCALERA Y ANTESALA Y SALON PRINCIPAL DE PLANTA PRIMERA.
- RESTAURAR FACHADAS RECUPERANDO CROMATISMO CON TÉCNICAS Y MATERIALES ORIGINALES, MANTENIENDO

CARPINTERIA EN MADERA, CERRAJERIA Y ELEMENTOS DECORATIVOS EN HIERRO.  
- CONSERVAR FORJADOS DE MADERA DE ZONA CATALOGADA Y GALERIA DE PATIO PRINCIPAL.

Actuaciones Recomendadas :

- LAS REQUERIDAS PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LA FINCA.
- REALIZAR LAS ADAPTACIONES DEMANDADAS POR EL USO DE MANERA RESPETUOSA CON EL ESTADO ORIGINAL.
- ILUMINACION MONUMENTAL.

El artículo 4.6 de las ordenanzas del PEPRICH, al establecer las clases de equipamientos y servicios, indica que en los SIPS se incluyen "los siguientes usos pomenorizados: administrativos, judicial, de seguridad, de la defensa nacional, asociativo, cultural, asistencial, sanitario y comercial público. Así mismo, se incluyen dentro de los SIPS las Dotaciones Productivas, entendiéndose por tales aquellos usos dotacionales de carácter público al servicio de las actividades productivas, tales como escuelas taller, aulas tecnológicas, centros de investigación y producción y centros de formación que, por su elevado componente de actividad productiva no tengan cabida en la categoría de Docente".

Aún, más concretamente, el artículo 4.8 sobre "usos complementarios" añade en su párrafo tercero que "En equipamientos generales de carácter religioso o docente y SIPS, especialmente destinado a hotel-escuela, que ocupen la totalidad de la parcela, se podrá permitir, como complementario del uso principal, el uso residencial en régimen de alojamiento temporal".

En la ficha del A.I.P. 13 . EQUIPAMIENTO CASA LAZAGA del PEPRICH se establece que *"la adquisición de la Casa Lazaga, así como su rehabilitación y conversión en Hotel-Escuela forma parte de la política de desarrollo y regeneración económica por la que el PEPRICH-SF apuesta para el centro de la ciudad.*

*Partiendo del reconocimiento de los valores urbanos, arquitectónicos e históricos del Casco Antiguo, la conversión de la Casa Lazaga en hotel supondrá el desarrollo y consolidación del turismo cultural en la ciudad, mediante el alojamiento de visitantes que se sientan atraídos por la oferta de San Fernando.*

*Igualmente, el uso de Casa Lazaga como Escuela de Hostelería permitirá el ingreso de jóvenes en edad activa a la formación y posterior profesionalización en este sector. Así, con esta intervención se logrará el funcionamiento de un centro de formación de recursos humanos, capacitado en la atención al público en el ámbito turístico y de servicios.*

*Por tanto, la rehabilitación de la Casa Lazaga y su conversión en Hotel Escuela será uno de los elementos fundamentales para la regeneración económica del Conjunto Histórico de San Fernando, mediante la creación de nuevos puestos de trabajo y la incorporación de nuevos sectores económicos en la sociedad."*

**Altura máxima prevista :** En fachada principal DOS PLANTAS (Baja + 1)  
Se permite ampliación vertical en la zona de servicio que configura el patio trasero, recomponiendo simétricamente la fachada por calle Mayorazga hasta TRES PLANTAS (Baja +2)

**Edificabilidad máxima :** La actual del edificio incrementada por la ampliación vertical en la calle Mayorazga.

**Disponibilidad :** Tras la municipalización del uso Hotel-Escuela, procedería la licitación y adjudicación del inmueble para la rehabilitación y explotación de dicho uso. Aunque se trate de suelo urbano consolidado, los trámites de contrataciones posiblemente impedirían su desarrollo con anterioridad al año 2017,



**Finca registral :** 53.360

**Referencia catastral :** 1697402QA5319H0001TW

**Superficie :** 773 m<sup>2</sup>

**Planeamiento :** Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico  
Catalogación : Nivel 2. Protección integral. Fachada, tipología y ornamentación. Zaguán y escalera de acceso a planta Primera

**Ordenanzas de aplicación - Actuaciones Permitidas :**

- CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN TIPO A Y TIPO B.
- DEMOLICION DE ZONAS AJENAS A LA TIPOMORFOLOGIA DEL INMUEBLE EN CALLE ESCAÑO E INTERVENCION DE NUEVA PLANTA CON B+2.

**Actuaciones Prohibidas :**

- DEMOLICIONES QUE AFECTEN A FACHADA Y TIPOLOGÍA ORIGINAL. EN LOS CASOS EXPUESTOS EN LOS ART. 37 Y 38 DE LA LPHA DEBERÁ TENER LA AUTORIZACIÓN PRECEPTIVA DE LA CONSEJERIA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

**Actuaciones Obligadas :**

- CONSERVAR Y RESTAURAR EL INMUEBLE RESPETANDO TIPOLOGÍA, MORFOLOGIA Y ORNAMENTACIÓN ORIGINAL
- RESTAURAR LA FACHADA RECUPERANDO CROMATISMO CON TECNICAS Y MATERIALES ORIGINALES, ESGRAFIADOS, CARPINTERIA EN MADERA, CERRAJERIA Y REMATES DE LOS MERLONES
- MANTENER VOLUMEN ORIGINAL DE PATIO EN PLANTA BAJA, MANTENIENDO GALERIA PERIMETRAL DE MADERA Y FORJADOS

**Actuaciones Recomendadas :**

- LAS REQUERIDAS PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LA FINCA.
- REALIZAR LAS ADAPTACIONES DEMANDADAS POR EL USO DE MANERA RESPETUOSA CON EL ESTADO ORIGINAL.
- ILUMINACION MONUMENTAL.

**Altura máxima prevista :** DOS (Baja + 1)

**Edificabilidad máxima :** 1.401 m<sup>2</sup>

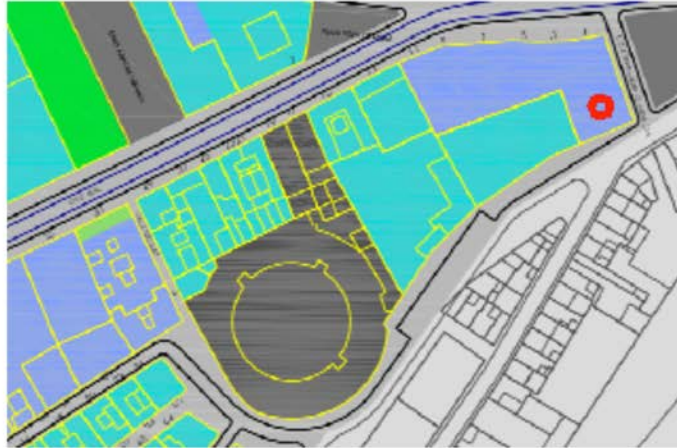
**Disponibilidad :** Requeriría un trámite de licitación bien para su concesión previa municipalización del uso, bien para su enajenación, todo ello con carácter previo al trámite de licencia. Previsión para finales año 2016.

**Parcela : 8**

**Localización : C/ Real 1 y C/ Benemérita Guardia Civil 4**

**Titularidad : Ayuntamiento de San Fernando y herederos de familia Martín**

**Plano de situación :**



**Finca registral : 2.030 (municipal) y 2.356 (familia Martín)**

**Referencia catastral : 1796101QA5319F0001JU y 1796102QA5319F0001EU**

**Superficie : 334,25 m<sup>2</sup>**

**Planeamiento : Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico  
Edificios no catalogados**

**Ordenanzas de aplica-** ZO.1 (Ordenanzas del PEPRICH)

**ción : Artículo 4.3. Uso principal del Conjunto Histórico**

1. El uso principal del Conjunto Histórico es el residencial, con predominio del uso pormenorizado de viviendas, sea unifamiliar o multifamiliar. El predominio del uso residencial es el que contribuye de manera decisiva a dotar al Conjunto Histórico de los valores ambientales y patrimoniales que le son característicos. A estos efectos, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente **se considera uso residencial** al denominado residencial colectivo ( residencias de ancianos, infantiles, de comunidades religiosas, de empleados, de estudiantes, militares o colectividades en general) y **el hotelero**, salvo las edificaciones sujetas a régimen de multipropiedad.

**Altura máxima prevista : TRES PLANTAS (Baja y 2)**

**Edificabilidad máxima : 701,60 m<sup>2</sup>**

**Disponibilidad : Debe finalizarse el expediente de expropiación con la familia Martín, para posterior trámite de licitación bien para su concesión previa municipalización del uso, bien para su enajenación, todo ello con carácter previo al trámite de licencia. Previsión para principio año 2017.**

**Parcela : 9**

**Localización :** C/ Ingeniero Vargas Machuca (Parcela PL6 del Sector 1 Casería de Ossio)

**Titularidad :** Proindiviso : 37,949 % al Instituto Nacional de la Vivienda de las Fuerzas Armadas y 62,051 % al Ayuntamiento de San Fernando.

**Plano de situación :**



**Finca registral :**

**Referencia catastral :** 1115105QA541190001MM

**Superficie :** 2.486,00 m<sup>2</sup>

**Planeamiento :** Plan General de Ordenación Urbanística

Plan Parcial del Sector 1 "Casería Norte" aprobado definitivamente el 14 de enero de 2003.

**Ordenanzas de aplicación :** ORDENANZA 1ª. EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON PARCELA COMUN.

- Ambito y tipología. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano nº 7, Zonificación Y Clasificación del Suelo, como "RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PARCELA COMUN. La tipología básica es la residencial multifamiliar en altura con parcela de uso común.

- Condiciones de uso

Usos obligatorios: Será obligatorio la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, o por habitación en el caso de residencial turístico, o de 100 m<sup>2</sup> de locales u oficinas.

Usos permitidos: Residencial multifamiliar. Residencial en régimen hotelero, en edificio exclusivo. Comercial en planta baja, del tipo a), establecido en el artículo

7.19.2 de la Normativa Urbanística.

Usos limitados: Industrial en talleres del tipo a) y b), en planta baja establecido en el artículo 7.17.1 de la Normativa Urbanística. Comercial en planta baja, tipos b), c)

y d) del artículo 7.19 de las Normas Urbanísticas en manzanas completas. Equipamiento en todas sus categorías.

Usos prohibidos: Todos los demás.

- Condiciones de parcela.

- Parcela mínima: La establecida en los planos.

- No se admitirán proyectos parciales, es decir tendrán que realizarse sobre parcelas completas.

- No se permitirán segregaciones de las parcelas definidas en el presente Plan.
- Condiciones de edificación. Posición de la edificación: No se establece ningún retranqueo de la edificación a las alineaciones interiores de la parcela establecidas en los planos. El eje central del edificio deberá coincidir con el eje de las alineaciones establecidas para cada bloque.
- Ocupación de la parcela: 100% sobre la alineación interior establecida en cada parcela, el resto de la parcela debe quedar libre, pudiendo ser ocupada en planta sótano con garajes.
- Altura de la edificación: La altura máxima será de 16 plantas con las siguientes alturas libres mínimas: 2,2 m. en sótanos, 3,6 m. para la planta baja y 2,6 m. en plantas de piso.  
Para la medición y demás consideraciones relativas a las alturas máximas, se estará a lo dispuesto en los artículos 6.37 y 6.38 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. (Se entiende altura mínima en sótano, excluidas las instalaciones colgadas).
- Edificabilidad: La que se establece para cada manzana en el cuadro de características del Plan. Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.
- Número máximo de viviendas: El que se establece para cada manzana en el cuadro de características del Plan.
- Regulación de entrantes y salientes de fachada: No se permitirán ningún saliente sobre la alineación establecida por el Plan. En el interior de las alineaciones establecidas, la edificación podrá situarse libremente.
- Patios: No se permiten patios interiores en los bloques en altura

**Altura máxima prevista :** DIECISEIS PLANTAS (Baja + 15)

**Edificabilidad máxima :**

	Edificabilidad Residencial	N.º de viviendas	Edificabilidad comercial
AYUNTAMIENTO	3.731,92 m2	36	274,00 m2
INVIFAS	2.282,36 m2	22	167,57 m2

**Disponibilidad :** Suelo urbano directo. Tras acuerdo de adquisición a ambos cotitulares, podría solicitarse licencia inmediata.



## TURISMO LITORAL



Empresa Pública para la Gestión  
del Turismo y del Deporte de Andalucía

### TURISMO DE LITORAL EN ANDALUCÍA



Realizado: 02/10/2017

	DATOS MENSUALES			ANDALUCÍA			DATOS AÑO COMPLETO		
	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO
Número de viajeros en establecimientos hoteleros	1.211.715	-0,7%	ago-17	6.542.019	0,9%	Ene-ago 2017	9.070.330	6,2%	Año 2016
Número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros	5.429.217	-1,3%	ago-17	25.438.227	0,2%	Ene-ago 2017	35.281.322	8,4%	Año 2016
Cuota (% sobre total pernoctaciones en Andalucía)	76,4%	-0,5	ago-17	69,4%	-0,7	Ene-ago 2017	68,4%	0,3	Año 2016
Número de turistas (millones)	-	-	-	-	-	-	15,2	8,8%	Año 2015
Estancia Media (número de días)	-	-	-	-	-	-	9,7	0,1	Año 2015
Gasto medio diario (euros)	-	-	-	-	-	-	54,77	0,18	Año 2015

### CARACTERÍSTICAS DEL TURISMO DE LITORAL EN ANDALUCÍA

AÑO 2016

#### PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DEL TURISTA

Sexo: <b>Mujer</b>	51,9%	Valoración del destino: Escala de 1 a 10	8,0
Edad: <b>De 45 a 64 años</b>	31,0%	Aspectos mejor valorados: - Paisajes y parques naturales	8,5
Situación laboral: <b>Ocupado</b>	55,6%	- Atención y trato recibido	8,5
		Grado de fidelidad (porcentaje que repite visita respecto al año anterior)	62,2%

#### HÁBITOS DE CONSUMO EN ANDALUCÍA

Procedencia: <b>Españoles</b>	56,3%	Aunque en el turismo de litoral predomina el visitante nacional, la proporción de turistas extranjeros es
Estacionalidad: Concentración en el tercer trimestre	42,3%	en este segmento más elevada que para el turismo que visita el total de Andalucía.
Principal tipo de alojamiento: <b>Hotelero</b>	58,1%	- El turismo de litoral es estacional: los meses centrales del año (abril a septiembre) reciben al 68% de la
Principal medio de transporte: <b>Coché</b>	56,7%	demanda, siendo el tercer trimestre del año el de mayor afluencia.
Uso de intermediarios:	16,1%	- Los turistas de litoral permanecen en el destino más tiempo que la media del total de turistas que
Uso de internet:	49,7%	vistan Andalucía, pero realizan en el destino un gasto medio diario más bajo.
Canal principal de información sobre Andalucía: <b>Experiencia propia</b>	60,3%	- El turista de litoral es fiel al destino, más de la mitad de ellos han repetido visita a las costas andaluzas.
Principales actividades desarrolladas en Andalucía: - Playa	71,4%	- Mayor presencia en el litoral de intermediarios a la hora de organizar el viaje.
- Compra	26,8%	
- Observación de la naturaleza	22,2%	

FUENTES: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA) | Encuesta de Ocupación Hotelera (INE).

## TURISMO DE CRUCERO



### TURISMO DE CRUCEROS EN ANDALUCÍA

Empresa Pública para la Gestión  
del Turismo y del Deporte de Andalucía



Realizado: 02/10/2017

	DATOS MENSUALES				ANDALUCÍA				DATOS AÑO COMPLETO			
	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO	PERIODO	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO	PERIODO	DATOS	VAR./DIF INTERANUAL	PERIODO	PERIODO
Número de cruceros en Andalucía	61	8,9%	jul-17	ene-jul 17	362	10,4%	ene-jul 17	ene-jul 17	687	4,6%	ene-jul 17	Año 2016
Número de pasajeros en Andalucía	74.317	-8,5%	jul-17	ene-jul 17	441.548	8,6%	ene-jul 17	ene-jul 17	903.340	3,2%	ene-jul 17	Año 2016
Cuota (% sobre total pasajeros en España)	9,2%	-0,4	jul-17	ene-jul 17	11,4%	0,7	ene-jul 17	ene-jul 17	10,4%	0,3	ene-jul 17	Año 2016
<b>CRUCEROS EN ANDALUCÍA SEGÚN PUERTOS</b>												
Almería	4	-20,0%	jul-17	ene-jul 17	22	37,5%	ene-jul 17	ene-jul 17	39	44,4%	ene-jul 17	Año 2016
Bahía de Cádiz	25	13,6%	jul-17	ene-jul 17	140	4,5%	ene-jul 17	ene-jul 17	284	-3,7%	ene-jul 17	Año 2016
Huelva	-	-	jul-17	ene-jul 17	-	-	ene-jul 17	ene-jul 17	17	183,3%	ene-jul 17	Año 2016
Málaga	20	5,3%	jul-17	ene-jul 17	145	19,8%	ene-jul 17	ene-jul 17	250	5,0%	ene-jul 17	Año 2016
Motril	5	-	jul-17	ene-jul 17	15	50,0%	ene-jul 17	ene-jul 17	21	-22,2%	ene-jul 17	Año 2016
Sevilla	7	-12,5%	jul-17	ene-jul 17	38	-5,0%	ene-jul 17	ene-jul 17	74	15,6%	ene-jul 17	Año 2016
<b>PASAJEROS EN ANDALUCÍA SEGÚN PUERTOS</b>												
Almería	3.587	-27,9%	jul-17	ene-jul 17	17.093	53,8%	ene-jul 17	ene-jul 17	28.692	65,8%	ene-jul 17	Año 2016
Bahía de Cádiz	32.730	2,4%	jul-17	ene-jul 17	170.602	4,2%	ene-jul 17	ene-jul 17	385.067	-6,4%	ene-jul 17	Año 2016
Huelva	-	-	jul-17	ene-jul 17	-	-	ene-jul 17	ene-jul 17	19.573	424,8%	ene-jul 17	Año 2016
Málaga	36.102	-7,9%	jul-17	ene-jul 17	238.006	13,4%	ene-jul 17	ene-jul 17	444.176	6,1%	ene-jul 17	Año 2016
Motril	179	-	jul-17	ene-jul 17	1.858	-22,1%	ene-jul 17	ene-jul 17	4.570	-29,5%	ene-jul 17	Año 2016
Sevilla	1.719	-31,5%	jul-17	ene-jul 17	11.665	0,9%	ene-jul 17	ene-jul 17	21.010	18,5%	ene-jul 17	Año 2016

CARACTERÍSTICAS DEL TURISMO DE CRUCEROS EN ANDALUCÍA*		AÑO 2016	
<b>PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA (SEGÚN TURISTAS)</b>			
Procedencia: <b>Extranjero</b>	87,7%	Peso (%) Navieras según movimientos pasajeros en Andalucía:	- <b>Costa Cruceiros</b> 16,7%
Composición del grupo de viaje: <b>Con su pareja</b>	67,2%		- <b>P&amp;O Cruises</b> 13,0%
Tipo de alojamiento (Principal): <b>- Propio Barco</b>	100,0%		- <b>Royal Caribbean Line</b> 12,8%
(Secundario): <b>- Alojamiento Hotelero</b> (solo turistas en base)	73,6%		- <b>Thomson Cruises</b> 11,5%
Gasto turístico medio en origen (euros)	1.980	<b>ASPECTOS DIFERENCIALES</b>	
Gasto medio diario (euros)	40,6	- Navieras: mayor apuesta de la oferta de cruceros en base en la Comunidad, lo que rompe con las estrategias de fuerte reducción llevadas a cabo en años anteriores.	
Principales actividades desarrolladas en Andalucía **: <b>- Gastronomía 'Compras</b>	77,1%	- Turistas: Crecimiento del mercado nacional, siendo el principal artífice el mercado procedente del Resto de España.	
Grado de fidelidad (% que ha estado en Andalucía al menos una vez en los últimos cuatro años)	64,8%	- Turistas: Crecimiento del gasto medio diario (+6,4 euros) favorecido por el aumento de las cuotas de cruceros en base, al 51,5% Crecimiento del gasto medio diario (+6,4 euros) favorecido por el aumento de las cuotas de cruceros en base, al 9,2% incrementarse el gasto en alojamiento, una de las principales partidas del gasto en destino.	
Valoración del destino: Escala de 1 a 10	51,5%		

FUENTES: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía. Año 2015 | Puertos del Estado  
(\*): Véase Informe anual 2016 para definiciones y metodología  
(\*\*): Pregunta multirespuesta

## TURISMO PUERTO DEPORTIVO



### TURISMO EN PUERTOS DEPORTIVOS



DATOS BÁSICOS DEL TURISMO EN PUERTOS DEPORTIVOS	ANDALUCÍA	
	DATOS	PERIODO
Turistas náuticos en Andalucía (miles)	380	Año 2015
Estancia media (número de días)	10,5	Año 2015
Gasto medio diario (euros)	71,52	Año 2015

### CARACTERÍSTICAS DEL TURISMO EN PUERTOS DEPORTIVOS DE ANDALUCÍA

AÑO 2015	
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	
Nº de puertos deportivos en Andalucía	64 Procedencia: Nacional
Nº de atraques	22.516 Motivación secundaria: <b>Sol y Playa</b>
Distribución territorial (según atraques):	Valoración del destino: Escala de 1 a 10
Almería	18,6%
Cádiz	35,6%
Granada	1,9%
Huelva	20,7%
Málaga	21,5%
Sevilla	1,8%
<b>ASPECTOS DIFERENCIALES</b>	
· El turista de puertos deportivos presenta un gasto medio diario superior a la media (71,52 € frente a 62,84€)	
· El turista de puertos deportivos presenta una estancia media superior a la media (10,5 días frente a 8,7 días)	
· El turismo de puertos deportivos se caracteriza por una mayor presencia de hombres (72% frente al 28% de m	
· Los puertos andaluces ofrecen una oferta mar y tierra muy variada que se adapta a las diferentes necesidades del turista.	

FUENTE: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía