



## ANUNCIO

Por acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada en fecha 30 de julio de 2015, se acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del ARI CA 04 LA ALBENDA, con las modificaciones no sustanciales resultantes del periodo de información pública.

El objeto del referido instrumento de planeamiento tiene por objeto dotar de ordenación al Área de Reforma Interior, delimitada en el Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando, de manera que pueda procederse a su desarrollo según las determinaciones urbanísticas establecidas por el mencionado Plan.

Las Normas Directoras de la Ordenación Urbanística aprobadas son las siguientes:

### Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza. ARI CA 04 LA ALBENDA

#### Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza

Extensión periférica II. Manzana con Edificación Aislada.

La zona de Ordenanza incluida en el plano 01 del Estudio de Detalle.

#### Condiciones de parcelación

Ninguna de las parcelas existentes anteriormente a la entrada en vigor del Plan General, incluidas en esta zona de ordenanza, será inedificable por causa de sus condiciones dimensionales y/o superficiales.

Con el reconocimiento de las parcelas que tras el Proyecto de Reparcelación se realicen, no serán admisibles parcelaciones posteriores para uso de vivienda residencial, ya que el presente Estudio de Detalle agota el número máximo de viviendas establecidas en el PGOU vigente.

Se permitirán parcelaciones de las parcelas existentes y recogidas en el presente Estudio de Detalle, exclusivamente para usos distintos al residencial. Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones se fijan en:

Superficie mínima: 200 metros cuadrados

Frente mínimo: 10 metros

Fondo mínimo: 15 metros

#### Condiciones de edificación

##### 1. Posición de la edificación en la parcela.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos, si bien se admite adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	aVbohThqS3PipfZd6E8C		
<b>Firmado por:</b>	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	<b>Fecha firma:</b>	30-09-2015 01-10-2015
<b>Url De Verificación</b>	<a href="http://sede.sanfernando.es">http://sede.sanfernando.es</a>	<b>Pagina:</b>	1/5
Versión imprimible con información de firma			



En el supuesto de parcelas existentes anteriormente a la entrada en vigor del presente Plan General, cuya superficie sea inferior a 175 metros cuadrados o su fondo o frente sean inferiores a 13 metros, podrán alinearse a vial, permitiéndose también adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

Las construcciones auxiliares, que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.3.16 del PGOU, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre que cuenten con la autorización de la propiedad colindante.

## 2. Ocupación máxima.

De forma genérica, la ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35 % de la superficie de la parcela, para el caso de vivienda unifamiliar aislada y del 50 % para el caso de vivienda unifamiliar pareada.

Los espacios libres de parcela en actuaciones de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

## 3. Forma y volumen.

### a). Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima permitida será dos plantas. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de una planta.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 del PGOU para la edificación alineada a vial.

### b). Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un único cuerpo construido, cuya superficie no podrá exceder del 20 % de la construida en la planta inmediatamente inferior, que podrá destinarse a uso residencial y/o instalaciones y usos auxiliares. La altura total de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en 3.50 metros la altura de cornisa.

### c). Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación del PGOU vigente.

### e). Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas del 30 %.

## Condiciones de edificabilidad.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	aVbohThqS3PipfZd6E8C		
<b>Firmado por:</b>	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	<b>Fecha firma:</b>	30-09-2015 01-10-2015
<b>Url De Verificación</b>	<a href="http://sede.sanfernando.es">http://sede.sanfernando.es</a>	<b>Página:</b>	2/5
Versión imprimible con información de firma			



AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
Área de Desarrollo Urbano  
Planeamiento y Gestión Urbanística

N.º parcela	Edificabilidad (m²)	Edificabilidad %
1	127,55	0,3823
2	120,18	0,4357
3	110,57	0,5516
4	111,77	0,5325
5	136,02	0,3775
6	113,44	0,5087
7	120,17	0,4358
8	140,03	0,3775
9	125,14	0,3976
10	165,87	0,3775
11	167,11	0,3775
12	119,15	0,4450
13	103,92	0,7006
14	103,83	0,7033
15	103,90	0,7012
16	116,85	0,4679
17	349,46	0,3775
18	272,64	0,3775
19	239,33	0,3775
20	127,46	0,3829
21	155,98	0,3775
22	250,57	0,3775
23	193,97	0,3775

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	aVbohThqS3PipfZd6E8C		
<b>Firmado por:</b>	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	<b>Fecha firma:</b>	30-09-2015 01-10-2015
<b>Url De Verificación</b>	<a href="http://sede.sanfernando.es">http://sede.sanfernando.es</a>	<b>Página:</b>	3/5
Versión imprimible con información de firma			



N.º parcela	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad %
24	191,97	0,3775
25	168,51	0,3775
26	177,13	0,3775
27	179,43	0,3775
28	219,97	0,3775
29	207,39	0,3775
30	194,93	0,3775
31	130,50	0,3775
32	111,90	0,5305
<b>TOTAL</b>	<b>5156,64</b>	

#### Condiciones estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V del PGOU vigente.

Se permiten los pórticos, porches y similares, así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de 50 cm. De altura máxima complementados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### Condiciones de uso.

- a) El uso global de la zona es el **residencial**, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar.
- b) Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
  - Industrial y Almacenamiento de la categoría a-3, talleres domésticos.
  - Servicios terciarios en las categorías de:

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	aVbohThqS3PipfZd6E8C		
<b>Firmado por:</b>	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	<b>Fecha firma:</b>	30-09-2015 01-10-2015
<b>Url De Verificación</b>	<a href="http://sede.sanfernando.es">http://sede.sanfernando.es</a>	<b>Pagina:</b>	4/5
Versión imprimible con información de firma			



AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
Área de Desarrollo Urbano  
Planeamiento y Gestión Urbanística

- Comercio (b.1) en la categoría b.1.1.
- Oficinas (b.2)
- Hotelero (b.3)
- Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1., b.4.4 y b.4.6.
- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamientos (b.7), en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

El presente instrumento de planeamiento se ha inscrito y depositado en el Registro Municipal correspondiente a la Sección de Instrumentos de Planeamiento bajo el número 49, todo ello de conformidad a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se comunica para general conocimiento; advirtiéndose que contra dicha resolución, podrá interponerse los siguientes recursos: .- Contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a esta notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, a tenor de los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.- Cualquier otro recurso que estime procedente (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

San Fernando, a la fecha de la firma electrónica

LA SECRETARIA GENERAL:

Fdo: M<sup>a</sup> Dolores Larrán Oya

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	aVbohThqS3PipfZd6E8C		
<b>Firmado por:</b>	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	<b>Fecha firma:</b>	30-09-2015 01-10-2015
<b>Url De Verificación</b>	<a href="http://sede.sanfernando.es">http://sede.sanfernando.es</a>	<b>Pagina:</b>	5/5
Versión imprimible con información de firma			