



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA.

SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL

RED

**CARRETERAS DEL ESTADO**

CARRETERA

**CA-33**

TÍTULO

**ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN SU TRAMO COLINDANTE CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.I.A.-06 FADRICAS" DEL P.G.O.U., EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA AUTOVÍA CA-33, ENTRE LOS PP.KK. 9+127 Y 9+713. T.M. SAN FERNANDO (CÁDIZ).**

PUNTOS KILOMÉTRICOS:

9+127 AL 9+713 MARGEN IZQUIERDA

LOCALIZACIÓN:

SAN FERNANDO (CÁDIZ)

INGENIERO AUTOR:

D. JOSÉ MANUEL CANSINO PÉREZ (INECO)

INGENIERO DIRECTOR:

D. JOSÉ MARÍA PADILLA JIMÉNEZ

JEFE DE LA DEMARCACIÓN

D. PEDRO C. RODRÍGUEZ ARMENTEROS

**CONTENIDO (TOMO ÚNICO)**

- MEMORIA
- ANEJOS
- PLANOS

FECHA DE REDACCIÓN

**SEPTIEMBRE 2019**



## **INDICE**

MEMORIA.....	1
1.- OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO. ....	1
2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	1
3.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	3
4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA .....	4
5.- MARCO LEGAL.....	6
6.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN .....	8
6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	8
6.2.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....	10

### **ANEXOS:**

ANEJO Nº 1.-Solicitud de Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y fijación de Línea Límite de Edificación en el tramo colindante con el AIA-06 presentada por Ayuntamiento de San Fernando el 13-6-2019.

ANEJO Nº 2.-Planos de clasificación del PGOU de San Fernando y de ordenación del ámbito "A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadricas".

### **PLANOS:**

PLANO Nº 1.- SITUACIÓN

PLANO Nº 2.- DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO PROPUESTO

PLANO Nº 3.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN VIGENTE

PLANO Nº 4.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA

PLANO Nº 5.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA (ORTOFOTO)



## **MEMORIA**

### **1.- OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO.**

El objeto del presente documento es la Delimitación de Tramo Urbano, en aplicación del artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y la determinación de la Línea Límite de Edificación de la carretera CA-33, en el término municipal de San Fernando (Cádiz) entre los puntos kilométricos 9+127 al 9+713, margen izquierda, en su colindancia con el ámbito urbanístico denominado “A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadricas” por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando.

Este documento se redacta a petición del Ayuntamiento de San Fernando, cuya solicitud fue recibida en la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz el día 13 de junio de 2019 con registro de entrada nº 201920110000644, con el objeto de modificar la línea límite de edificación y así posibilitar la ejecución de la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico “A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadricas” prevista en el citado Plan General de Ordenación Urbanística.

### **2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.**

Con fecha 17 de diciembre de 1971 mediante acuerdo del Pleno Municipal, se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono Fadricas (de uso industrial), así como la aprobación del proyecto de compensación del citado Polígono. El proyecto de urbanización, tras aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, es aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario el 23 de abril de 1973, finalizándose las obras de urbanización con fecha 5 de julio de 1977, si bien la consolidación del polígono duraría varios años, produciéndose modificaciones en el propio plan parcial, en relación a las afecciones ferroviarias y adecuaciones sobre infraestructuras.

Asimismo, tras la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 (Plan General actualmente derogado), se continúa con el desarrollo del Polígono industrial de Fadricas, previéndose el desarrollo de la denominada Unidad de Ejecución UE-28 por el sistema de compensación. En relación con el expediente de regularización de viales de la citada Unidad de Ejecución, tras su correspondiente inscripción en el



Inventario de bienes del Ayuntamiento en el año 2002, los viales existentes pasan a ser de titularidad municipal.

El Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando actualmente vigente (en adelante PGOU), fue aprobado definitivamente de manera parcial, mediante acuerdo de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 22 de septiembre de 2011 (anuncio publicado en BOJA núm. 198, de 7-10-2011), a reserva de una subsanación, que se llevó a cabo en junio de 2012 tras el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía; publicándose la normativa urbanística en el BOJA núm. 28 de fecha 8 de febrero de 2013. Cabe mencionar que dicho PGOU se ha tramitado estando en vigor la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (actualmente derogada).

Con fecha 1 de octubre de 2015 entra en vigor la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que deroga la anterior Ley 25/1988 de Carreteras. Asimismo, en dicha Ley 37/2015 se declara vigente el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y las disposiciones dictadas en su ejecución en lo que no se oponga a lo dispuesto en la citada Ley.

Posteriormente, se ha tramitado Modificación Puntual del PGOU (modificación nº3) cuyo objeto es la modificación de la ordenanza ZO.8.1 en el ámbito urbanístico A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadricas, para permitir en esa zona que puedan implantarse locales destinados a uso de hostelería. Dicha Modificación Puntual del PGOU fue objeto de aprobación definitiva por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 28-9-2017 (anuncio publicado en BOP Cádiz nº210 de 3-11-2017).

Con fecha 13 de junio de 2019 tiene entrada en la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz, con registro de entrada nº201920110000644, petición del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, para la Delimitación de Tramo Urbano y determinación de la Línea Límite de Edificación de la carretera CA-33 en el ámbito urbanístico denominado A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadricas prevista en el PGOU, aportando a dicha petición "*Documento Técnico de Tramo Urbano de la carretera CA-33 y el AIA 06 Fadricas*", redactado por el arquitecto municipal Don Carmelo Maura Campos.





Se redacta el presente Estudio por encargo de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental a la empresa INECO, enmarcado dentro de los trabajos contemplados en el Encargo del Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras) a la sociedad "Ingeniería y Economía del Transporte S.M.E. M.P., S.A." (INECO), adscrita a dicho Ministerio, el "Apoyo técnico y jurídico en la realización del seguimiento y coordinación de actuaciones de Estudios Informativos, Proyectos y Obras, Dirección Ambiental en fase de explotación, tramitación de Expropiaciones, Conservación, Explotación, Gestión Patrimonial y apoyo a Pagaduría en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental", de 28 de marzo de 2018.

### **3.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.**

El Polígono Industrial Fadricas, cuya consolidación se inicia en los años 70, es un espacio productivo de 171.233 m<sup>2</sup>, donde se encuentran instaladas 121 empresas, siendo este ámbito uno de los principales generadores de empleo del municipio de San Fernando, el cual sufre una tasa de desempleo del 27% según datos actualizados en diciembre de 2018.

Actualmente el Polígono Industrial Fadricas está en su mayor parte ya colmatado y consolidado con edificaciones (naves industriales), con escasas parcelas o solares sin edificar. No obstante lo anterior, el actual PGOU de San Fernando, al delimitar sobre dicho Polígono Industrial un ámbito urbanístico de Incremento de Aprovechamiento, persigue la revitalización, regeneración y rehabilitación de los usos y edificaciones existentes, con el objeto de posibilitar el desarrollo de nuevas actividades económicas y adecuarlas a las necesidades industriales y empresariales actuales y ello con el fin de garantizar la continuidad del Polígono Industrial, y posibilitar que siga siendo uno de los principales generadores de empleo en el término municipal.

El Polígono Industrial Fadricas se sitúa en la zona de protección de la autovía de titularidad estatal CA-33, que discurre de forma paralela, en su margen izquierda, al citado polígono en un tramo de aproximadamente 600 metros, siendo esta autovía la arteria viaria principal del término municipal de San Fernando.

Entre el Polígono Industrial Fadricas y la autovía CA-33 discurre una línea de ferrocarril, actualmente en funcionamiento, que conforma una barrera física entre la citada autovía y el polígono industrial, que impide el acceso viario directo desde la



CA-33. Los accesos existentes actualmente al Polígono Industrial desde la calzada izquierda de la autovía CA-33 se encuentran en los enlaces 8 y 11, esto es fuera del ámbito de dicho Polígono Industrial.

#### **4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA**

El PGOU vigente de San Fernando delimita un ámbito urbanístico denominado Área de Incremento de Aprovechamiento "A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadrilas", clasificado como suelo urbano no consolidado, con uso global "actividades económicas" de una superficie de 171.233 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 168.039 m<sup>2</sup>t, siendo la ordenanza de aplicación la ZO.8.1. El Polígono Industrial Fadrilas está actualmente urbanizado y cuenta con todas las características de un suelo urbano, al estar dotado de acceso rodado por vía urbana, con un entramado viario que da acceso a parcelas edificadas y edificables, además de disponer de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

En el vigente PGOU se establece expresamente, en el artículo 9.3.2. de las normas urbanísticas denominado "Servidumbres de las vías de comunicación", lo siguiente:

"En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reqlamentos..."

Si bien la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras ha sido derogada por la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, ambas normativas son coincidentes en cuanto a las distancias de las zonas de protección de la carretera (dominio público, servidumbre, afección) así como en relación con la línea límite de edificación (salvo en los ramales como se dirá más adelante), al situarse ésta a una distancia de 50 metros en autovías (CA-33) medida horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, siendo la arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (artículo 25.1 de la derogada Ley 25/1988 de Carreteras y artículo 33.1 de la Ley 37/2015 de Carreteras).



Dentro de la zona de limitación a la edificabilidad, de conformidad con el artículo 33.1 de la vigente Ley 37/2015 de Carreteras (cuyo régimen jurídico es similar en la derogada Ley 25/1988) queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

El Ayuntamiento de San Fernando, en el documento presentado en la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz con fecha 13 de junio de 2019 con registro de entrada nº 201920110000644, manifiesta que la línea límite de edificación que establece la derogada Ley 25/1988 (vigente durante la tramitación y aprobación del PGOU) en relación con la CA-33 (carretera que tiene la consideración de autovía) es de 25 metros medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, y que dicha distancia es la que establece el vigente PGOU. Sin embargo, desde esta Demarcación se considera que la línea límite de edificación vigente está situada a 50 metros de la arista exterior de la calzada.

Cabe indicar que si bien la normativa urbanística del vigente PGOU menciona expresamente (Artículo 9.3.2) que las distancias en las zonas de protección de la carretera (dominio público, servidumbre, afección, línea límite de edificación) son las establecidas en la Ley 25/1988, en los planos del PGOU existe una contradicción con lo establecido en la normativa y en la legislación sectorial de carreteras, tal y como se aprecia en los planos de ordenación completa denominados "8.07" y "8.08" donde la línea límite de edificación se sitúa en el ámbito de la A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadricas a una distancia de entre 30 y 32 metros aproximadamente a la arista exterior de la calzada de la CA-33 (margen izquierda) lo cual incumple lo establecido en la normativa sectorial de Carreteras (tanto de la Ley 25/1988 como de la Ley 37/2015) que establece una distancia de 50 metros desde la citada arista exterior de la calzada. No obstante, lo anterior, tal y como el propio PGOU establece en su normativa, artículo 1.2.2. denominado "Determinaciones y su interpretación" prevalece lo establecido en la normativa del PGOU sobre lo previsto en su planimetría:

*"...dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:*



*...b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica”.*

Por todo lo expuesto anteriormente, a efectos del presente documento la actual línea límite de edificación del vigente PGOU de San Fernando queda establecida a 50 metros de la arista exterior de la calzada de la CA-33.

## **5.- MARCO LEGAL**

A continuación, se exponen los preceptos legales que se consideran de aplicación en este caso:

- Artículo 47 (Tramos urbanos) de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras, establece:

*“1. A los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado.”*

- Artículo 48 (Estudio de delimitación de tramos urbanos) de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras, establece:

*“1. En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía.*



*La anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente ley."*

Cabe indicar que en el tramo de la CA-33 objeto del presente documento, no se ha tramitado con anterioridad ningún Estudio de Delimitación de Tramo Urbano, por lo que es de aplicación lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que establece:

"En aquellos municipios en los que no hubiera estudio de delimitación de tramos urbanos definitivamente aprobado, y hasta tanto no se disponga del mismo, se considerarán tramos urbanos y travesías aquellos que tuvieran dicha condición a la entrada en vigor de la presente ley en virtud de la normativa anterior."

Por tanto, si relacionamos dicha disposición con la derogada Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, que en su artículo 37 establece que:

"2. Se consideran tramos urbanos aquéllos de las carreteras estatales que discurren por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico [ . . . ]. "

A tal efecto cabe indicar que los terrenos colindantes con la CA-33 en el tramo comprendido entre los entre los PP.KK. 9+127 Y 9+713 tienen, en ambas márgenes, la clasificación de suelo urbano según el vigente PGOU y, por tanto, el tramo de la CA-33 que nos ocupa tiene la consideración de tramo urbano.

• Artículo 33 (Zona de limitación a la edificabilidad) de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, establece:

*1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a [...] 50 metros en autopistas y autovías [...], medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.*

*La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de*



*limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.*

[...]

*2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.*

*3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados."*

## **6.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN**

### **6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

La ubicación geográfica del actual Polígono Industrial Fadricas ("ámbito urbanístico A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadricas") está muy condicionada en su espacio al lindar con la línea del ferrocarril existente y con la autovía CA-33 por el lindero sur, en un tramo de aproximadamente 600 metros, y al situarse la línea límite de edificación actual a 50 metros de la arista exterior de la calzada de la CA-33 quedan afectadas numerosas edificaciones (naves industriales) que estarían en situación de fuera de ordenación así como algún solar sin edificar, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras en dicha zona de limitación a la edificabilidad queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio



de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes; lo cual es incompatible con lo previsto en el PGOU para el Polígono Industrial Fbricas (A.I.A. 06) al establecer un Área de Incremento de Aprovechamiento con el fin de revitalizar, regenerar y renovar los usos y edificaciones existentes, para posibilitar el desarrollo de nuevas actividades económicas y adecuarlas a las necesidades industriales y empresariales actuales, y ello en aras de la continuidad del citado Polígono Industrial, el cual es uno de los principales generadores de empleo del municipio, que sufre una tasa de desempleo del 27% según datos actualizados en diciembre de 2018.

Consecuencia de ello, se entiende conveniente modificar la línea límite de edificación actual (50 metros) a la línea reflejada en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU, que, si bien es incorrecta en cuanto que contradice lo dispuesto en la normativa del PGOU, así como en lo previsto en la legislación sectorial de carreteras, es la línea que permite que las edificaciones actuales puedan cumplir los objetivos del PGOU para el citado ámbito urbanístico.

Asimismo, la fijación de la línea límite de edificación a distancia inferior no tiene influencia alguna en las zonas de protección de la CA-33 ni representa peligro alguno para la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, ni tampoco incumple las previsiones del Ministerio de Fomento en cuanto a planificación viaria en la zona, toda vez que dicha autovía y el polígono industrial Fbricas (AIA 06) están separados físicamente por la línea ferroviaria existente, que conforma una barrera física entre ambas zonas. Asimismo, cabe decir que no hay previsión alguna de establecer conexión o acceso directo alguno de la autovía al citado polígono industrial Fbricas.

Por tanto, estando justificada la reducción de la distancia de la línea límite de edificación en el AIA-06 Fbricas, siendo además compatible urbanísticamente con lo establecido en la planimetría del actual PGOU de San Fernando, y teniendo en cuenta el interés general en el que subyacen razones geográficas y socioeconómicas para posibilitar la continuidad del Polígono Industrial de Fbricas, procede la tramitación del presente Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y fijación de la línea límite de edificación de la carretera CA-33 entre los PP.KK. 9+127 y 9+713, margen izquierda, de conformidad con los artículos 47 y 48 de la Ley 37/2015, de carreteras, y en



consecuencia la fijación de la línea límite de edificación a distancia inferior a la prescrita en el artículo 33 de esta Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras.

En base a ello, la propuesta se enfoca hacia la armonización de

- en primer lugar, el cumplimiento de la vigente ley de carreteras de preservar las zonas de protección de las mismas con usos o servicios compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones de otras competencias concurrentes,

- y, en segundo lugar, la de posibilitar los objetivos del PGOU en el ámbito urbanístico A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadrilas, que permitan la continuidad y desarrollo futuro del polígono industrial, definiendo para ello una nueva línea límite de edificación que compatibiliza ambos objetivos.

En el Plano Nº 4 de este Estudio se define la línea límite de edificación propuesta con la definición de las coordenadas U.T.M. de cada uno de sus vértices. Asimismo, se definen las zonas de dominio público y servidumbre.

## **6.2.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

La propuesta de delimitación de tramo urbano se establece en el Plano Nº2.

La línea límite de edificación propuesta queda definida a través de las coordenadas U.T.M. (ETRS89, HUSO 29) de los vértices de la misma:

<b>LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN COORDENADAS U.T.M. (ETRS89 HUSO 29)</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	750.359,259	4.039.690,885
<b>2</b>	750.397,287	4.039.768,765
<b>3</b>	750.431,341	4.039.833,556
<b>4</b>	750.469,394	4.039.896,082
<b>5</b>	750.500,992	4.039.939,578
<b>6</b>	750.534,707	4.039.981,454
<b>7</b>	750.597,780	4.040.049,836
<b>8</b>	750.665,027	4.040.114,116





<b>LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN COORDENADAS U.T.M. (ETRS89 HUSO 29)</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>9</b>	750.683,603	4.040.129,869
<b>10</b>	750.703,123	4.040.144,435
<b>11</b>	750.723,521	4.040.157,763

Dichos vértices quedan reflejados en los Planos Nº 4 y 5 de este Estudio.

En Sevilla, a 13 de septiembre de 2019.

El Ingeniero Autor del Estudio  
(INECO)

Fdo.: José Manuel Cansino Pérez

CONFORME

El Ingeniero Jefe de la Demarcación

Fdo.: Pedro C. Rodríguez Armenteros

El Ingeniero Director del Estudio  
(Jefe de la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz)

Fdo.: José María Padilla Jiménez



ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN SU TRAMO COLINDANTE CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.I.A. 06 POLÍGONO INDUSTRIAL FADRICAS" DEL P.G.O.U., EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA AUTOVÍA CA-33, ENTRE LOS PP.KK. 9+127 Y 9+713. T.M. SAN FERNANDO (CÁDIZ).

---



**ANEJO 1:**

Solicitud de Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y fijación de Línea Límite de Edificación en el tramo colindante con el AIA-06 Polígono Industrial Fadricas presentada por Ayuntamiento de San Fernando el 13-6-2019.

---



Ayuntamiento de San Fernando  
Servicio de Planeamiento

Oficina: R. A. S. URBANISMO  
Fecha de registro: 28/05/2019  
Número de registro: 201900019745

**MFOM U.C. CADIZ**

**Entrada**

**Nº. 201920110000644**

**13-06-2019 11:12:41**

Ref: 2/2019/15

**Notificación**  
fecha 22/05,

UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO  
MINISTERIO DE FOMENTO  
RONDA DE VIGILANCIA 54  
11071 Cadiz

Código interno del documento:  
GFOi0pnGxJsdYqVNsrmU



NT60020016914800000043Q

Por Decreto de la Alcaldía, se ha resuelto lo siguiente:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) tras su aprobación inicial en 2006 y provisional en 2010, fue aprobado definitivamente de manera parcial en septiembre de 2011, de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a reserva de una simple subsanación que se llevo a cabo en junio de 2012 tras el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo. Siendo finalmente publicado el nuevo planeamiento en febrero de 2013 en el BOJA.

Durante la aprobación provisional en el año 2010 se recibe informe favorable de la Dirección General de Carreteras respecto de la afección del municipio a la Red de Carreteras del Estado (documento adjuntado en el apartado de Anexo).

La entrada en vigor del nuevo PGOU supuso para el municipio la posibilidad de aplicar un modelo de crecimiento urbanístico acorde al incremento de población, cuya actividad empresarial y comercial se concentra en el Polígono Industrial de Fábricas, que fue contemplado tanto por el planeamiento anterior como por el actual que estableció así un límite de edificación que encontramos reflejado en la consolidación de las edificaciones situadas en el polígono.

Dicho Plan, es previo a la reforma de la Ley de Carreteras 37/2015, recogiendo el PGOU en el artículo 9.3.2 de sus Normas Urbanísticas que "En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza", por lo que la situación en la que se ubica el Polígono colindante a la Carretera CA-33, hace referencia a una zona de afección de 25 metros.

La entrada en vigor de la mencionada Ley de Carreteras 37/2015, en su artículo 33, establece que la línea de limitación a la edificación deberá situarse a 50 metros en autopistas y autovías, lo que ha provocado una evidente contradicción entre las previsiones del PGOU y la normativa sectorial, afectando gravemente a las licencias solicitadas sobre las parcelas que tienen su frente por la calle Ferrocarril, pues si bien el proyecto presentado cumplía las determinaciones del PGOU, sin embargo no contaba con informe favorable de la Unidad de Carreteras de Cádiz.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 48 y 85 del Reglamento General de Carreteras, RD1812/1988, de 2 de septiembre y Disposición Transitoria segunda del referido Reglamento, teniendo en cuenta que la vigencia del PGOU a la entrada en vigor de la nueva Ley de Carreteras, y considerando que el Polígono Industrial Fábricas ya contaba con un planeamiento vigente y ejecutado que fijaba el límite de edificación a 25 metros, para ser respetada esta ordenación se hace necesaria la redacción y tramitación de una "delimitación de tramo urbano".

A estos efectos, se ha redactado por el Área de Desarrollo Urbano, un documento técnico



Ref: 2/2019/15

sobre la "DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO DE LA CARRETERA CA-33 Y EL AIA 06 FADRICAS", cuyo objetivo es que quede fijada la línea de edificación a la distancia que ya viene prevista en el PGOU, todo ello por respeto al principio de seguridad jurídica, habilitando el otorgamiento de licencias en la calle Ferrocarril sin más limitaciones que las propias fijadas en el PGOU.

Para ello, atendiendo a los requisitos de contenido fijado en el artículo 11.2.g de la propia Ley de Carreteras, el documento consta de una Memoria justificativa, estableciendo los antecedentes que provocan su redacción y la motivación basada en argumentos socio-económicos y geográficos, según lo requerido por el artículo 33 Ley de Carreteras, así como planimetría al respecto, incluyendo la zona calificada como suelo urbano industrial (actividades económicas) por el propio planeamiento vigente. El tramo de la carretera en cuestión se encuentra entre los puntos kilométricos: p.k. 9+225 hacia el p.k 10 en la salida hacia el centro Comercial Bahía Sur, tal y como se detalla en el Plano 01 del documento.

A la vista de cuanto antecede, conocido el informe jurídico emitido por el Sr. Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 22 de mayo de 2019, poniendo de manifiesto los antecedentes del presente expediente, así como la normativa a aplicar y tramitación y competencia para la aprobación del mismo, la Alcaldía-Presidencia, en virtud de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local,

DECRETA:

1.- Aprobar el documento técnico denominado Delimitación de Tramo Urbano de la Carretera CA-33 y el AIA06 FADRICAS, redactado por el Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de San Fernando.

2.- Se remitirán dos ejemplares del documento técnico, en unión del presente acuerdo a la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz – Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental – Ministerio de Fomento, que será la competente para solicitar los informes sectoriales remitiendo el resultado al Ministerio para su definitiva resolución.



Aprobado en fecha

22 MAYO 2019

La Secretaría General

Fda. M<sup>o</sup> Dolores Larrán Oya

DOCUMENTO TÉCNICO

# DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO DE LA CARRETERA CA-33 Y EL AIA 06 FADRICAS

San Fernando



Ayuntamiento de  
San Fernando

AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
Área de Desarrollo Urbano  
Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística

*Carmelo Maura Campos / arquitecto municipal*

Código Seguro De Verificación:	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	Fecha firma:	17-05-2019
Firmado por:	MAURA CAMPOS CARMELO	Página:	1/9
Url De Verificación	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>		

Versión imprimible con información de firma



**Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO**  
Área de Desarrollo Urbano  
Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística

**1. Objeto del Documento.**

El presente documento tiene como objeto justificar la delimitación y establecimiento de la Línea Límite de Edificación en la travesía y tramo urbano que une la salida y entrada de la ciudad de San Fernando con la carretera CA-33 y que afecta al margen del Polígono Industrial de Fbricas.

Este documento se realiza a instancia del Ayuntamiento de San Fernando, por el Área de Desarrollo Urbano.



Aprobado en fecha

22 MAYO 2019

La Secretaria General

Fdo. M<sup>a</sup> Dolores Carrán-Oya

**2. Antecedentes**

Con fecha 17 de diciembre de 1971 mediante acuerdo del Pleno Municipal, se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono Fbricas, así como la aprobación del proyecto de sistema de compensación del Polígono Fbricas I. El proyecto de urbanización del Polígono, tras aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, es aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario el 23 de abril de 1973 y cuyas obras de urbanización finalizan el 5 de julio de 1977. Pero el proceso de consolidación del polígono duraría varios años, produciéndose modificaciones en el propio plan parcial, en relación a las afecciones ferroviarias por un lado, y adecuaciones sobre infraestructuras.

El proceso de desarrollo del Polígono continuaría tras el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de 1992, previéndose el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE28 por compensación para el bienio 93/94. Finalmente, en relación al expediente para la regularización de viales de la mencionada unidad de ejecución, su inscripción se produjo en el año 2002, siendo por tanto propiedad municipal.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) tras su aprobación inicial en 2006 y provisional en 2010, fue aprobado definitivamente de manera parcial en septiembre de 2011, de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a reserva de una simple subsanación que se llevo a cabo en junio de 2012 tras el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo. Siendo finalmente publicado el nuevo planeamiento en febrero de 2013 en el BOJA.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	<b>Fecha firma:</b>	17-05-2019
<b>Firmado por:</b>	MAURA CAMPOS CARMELO	<b>Página:</b>	2/9
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>		

Versión imprimible con información de firma



Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33  
AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
Área de Desarrollo Urbano  
Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística

Durante la aprobación provisional en el año 2010 se recibe informe favorable de la Dirección General de Carreteras respecto de la afección del municipio a la Red de Carreteras del Estado (documento adjuntado en el apartado de Anexo).

La entrada en vigor del nuevo PGOU supuso para el municipio la posibilidad de aplicar un modelo de crecimiento urbanístico acorde al incremento de población, cuya actividad empresarial y comercial se concentra en el Polígono Industrial de Fadrilas, que fue contemplado tanto por el planeamiento anterior como por el actual que estableció así un límite de edificación que encontramos reflejado en la consolidación de las edificaciones situadas en el polígono



### 3. Marco Legal

En relación a los estudios de delimitación de tramos urbanos, es de aplicación la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, donde contempla en el artículo 11.2g) cual es el contenido de estos estudios, en los cuales se definen aquellos tramos de carreteras del Estado que tienen consideración de urbanos y, en su caso, la de travesías, incluyendo la definición del dominio público y zonas de protección de la carretera, además de la línea de edificación.

Así pues, teniendo en cuenta lo establecido en el capítulo IV de dicha ley, donde se establecen las condiciones para la consideración de un tramo urbano o travesía, permitirá que se considere como tramo urbano los terrenos colindantes sean clasificados así por el planeamiento urbanístico vigente y así lo indique un Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento.

En relación a las condiciones concretas y tramitación de los Estudios de Delimitación de Tramos Urbanos, en el artículo 48 de la Ley se detallan e indica lo siguiente: *"En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía.*

*La anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente ley".*

Código Seguro De Verificación:	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	Fecha firma:	17-05-2019
Firmado por:	MAURA CAMPOS CARMELO	Página:	3/9
Url De Verificación	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>	Versión imprimible con información de firma	





Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33  
AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
Área de Desarrollo Urbano  
Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística

Sobre el establecimiento de la zona de limitación a la edificabilidad, el artículo 33 de la Ley establece que ésta se define como la franja de terrenos comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en los distintos márgenes de una vía, que, medidas desde el borde exterior de la calzada más próxima, deberán situarse a 50 metros en autopistas y autovías, y a 25 metros en carreteras convencionales y multi-carril. Pero en el apartado 3 de dicho artículo, se contempla la excepción a la norma general, precisando que el Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las Comunidades Autónomas y entidades locales, a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá fijar una línea de límite de edificación inferior a la establecida con carácter general -por razones geográficas o socio-económicas-, aplicable a determinadas carreteras estables en zonas o tramos perfectamente delimitados.

**Aprobado en fecha**  
**22 MAYO 2019**  
La Secretaría General  
Fdo. M<sup>a</sup> Dolores Larán Oya

Conforme a esto, en el artículo 85 del Reglamento General de Carreteras, RD1812/1988 de 2 de septiembre, se establece que:

*"1. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el artículo anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.*

*2. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las Comunidades Autónomas y Entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socio-económicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas".*

Y en el artículo 124 del mismo reglamento, sobre la tramitación del expediente de delimitación de tramo urbano, se recoge:

*"2. En el expediente citado en el apartado anterior se determinará la línea límite de edificación a lo largo de todo el tramo urbano, incluida la travesía.*

*Dicha línea podrá ser no uniforme, y fijarse a distancia inferior a la prescrita por el apartado 1 de los artículos 25 de la Ley y 84 de este Reglamento, de acuerdo con el planeamiento urbanístico correspondiente, y en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley y el apartado 1 del artículo 85 de este Reglamento".*

Finalmente en el mismo reglamento se establece en la Disposición Transitoria segunda, que:

*"En virtud de lo previsto en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley de Carreteras y en el apartado 1 del artículo 85 de este Reglamento, en los Municipios que, en el momento de entrar*

Código Seguro De Verificación:	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	Fecha firma:	17-05-2019
Firmado por:	MAURA CAMPOS CARMELO	Página:	4/9
Url De Verificación	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>	Versión imprimible con información de firma	





**Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO**  
Área de Desarrollo Urbano  
Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística

*en vigor la Ley de Carreteras, dispusieran de un instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, la Dirección General de Carreteras, en el expediente de delimitación de tramos urbanos, establecerá la línea límite de edificación a la mayor distancia posible, dentro de los límites legales y del respeto al aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento”.*

Al desarrollar el Reglamento General de Carreteras la ya derogada Ley 25/1988, consideramos que el límite de edificación de la línea de fachada de cualquier construcción legalmente edificada con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.

Pero tal y como expusimos anteriormente, el artículo 48 de la actual Ley de Carreteras, admite la línea límite de la edificación fijada a una distancia menor a la establecida con carácter general, siempre que se ajuste al planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la Ley 37/2015, esto es el Planeamiento Urbanístico aprobado en éste término municipal en el año 2011.



Aprobado en fecha

22 MAYO 2019

La Secretaria General

#### 4. Situación Urbanística.

La situación del Polígono Industrial de Fadrilas se incluye en el vigente PGOU de San Fernando, afianzando así su localización y actividad, pues se trata de la arteria principal en lo que a la actividad económica del municipio se refiere.

Dicho Plan, que por tanto incluye a la zona afectada por la influencia de la CA-33, es previo a la reforma de la Ley de Carreteras 7/2015, recogiendo el PGOU en el artículo 9.3.2 que “En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza”, por lo que la situación en la que se ubica el Polígono colindante a la Carretera CA-33, hace referencia a una zona de afección de 25 metros.

El ámbito colindante con la CA-33 objeto de este estudio de delimitación de tramo, encuentra edificaciones consolidadas situadas en dicho Polígono, además de contemplar el plan general vigente las condiciones particulares sobre el uso ferroviario, pues además de la afección de la carretera anteriormente mencionada, el Polígono Industrial en su margen derecho, también se encuentra afectado por la vía férrea paralela a la carretera en cuestión. Las características geográficas del Polígono Industrial Fadrilas, situado en una altitud superior de la propia red ferroviaria y de la CA-33,

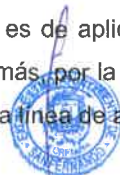
Código Seguro De Verificación:	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	Fecha firma:	17-05-2019
Firmado por:	MAURA CAMPOS CARMELO	Página:	5/9
Url De Verificación	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>	Versión imprimible con información de firma	



**Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33**  
AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
Área de Desarrollo Urbano  
Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística

permiten que la distancia de seguridad entre las edificaciones y la propia carretera se encuentren cubiertas, pues la pendiente existente entre el límite del propio polígono y las vías paralelas lo permiten.

En definitiva, al existir un planeamiento previo a la aprobación de la Ley 37/2015 de Carreteras, la situación urbanística del Polígono Industrial de Fbricas tiene como referencia los límites de afección de la anterior ley, pues es de aplicación los artículos 33 y 48 de la norma vigente, al existir un plan existente anterior y además, por la propia consolidación del suelo urbano que implica el mantenimiento de las edificaciones en la línea de afección previstas en el planeamiento vigente.



Aprobado en fecha

22 MAYO 2019

**5. Criterios de Delimitación y Establecimiento de Zona de Protección.**

Tramo Urbano

A los efectos de este Estudio se consideran tramos urbanos aquellos de la carretera CA-33, que discurren por suelo clasificado como urbano por las vigentes NORMAS URBANÍSTICAS de San Fernando, y que se delimitan como tales en este estudio de delimitación de tramos urbanos.

Travesía

A los efectos de este Estudio se consideran travesías las porciones de la carretera CA-33 en las que existen edificaciones consolidadas en al menos dos tercios de la longitud de ambos márgenes y un entramado de calles conectadas con aquella en al menos una de sus márgenes.

Zona de Limitación a la Edificabilidad

A los efectos del presente Estudio, consideramos como zona de limitación a la edificabilidad la franja, de ancho discontinuo, comprendida entre las líneas límite de edificación de los márgenes de la vía tal y como se establece según PGOU vigente (25m), establecidos en este documento, quedando grafiado en los planos correspondientes.

Línea Límite de Edificación

Por motivos socio-económicos derivados de la consolidación urbanística del Polígono Industrial de Fbricas en el municipio de San Fernando, teniendo en cuenta la significativa actividad comercial e industrial que supone para esta localidad; además de la influencia de la CA-33 en su entrada hacia el polígono por la salida 8, paralela a la vía ferroviaria también consolidada en la zona, permite establecer

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	<b>Fecha firma:</b>	17-05-2019
<b>Firmado por:</b>	MAURA CAMPOS CARMELO	<b>Página:</b>	6/9
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>		

Versión imprimible con información de firma



**Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO**  
**Área de Desarrollo Urbano**  
**Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística**

dentro de los límites legales y respecto del Plan General de Ordenación urbana, la posición de los límites se ajustan a los siguientes criterios:

- A 25 metros de la arista exterior de la calzada como norma general.
- A la línea límite de edificación establecida en el planeamiento vigente aprobado conforme a la Ley 25/1988.



**Aprobado en fecha**

**22 MAYO 2019**

**6. Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33 en su margen izquierda con el Polígono Industrial Fadrilas.**

Fdo. M<sup>a</sup> Dolores Larrán Oya

**Motivación:**

**a) Motivos Socio-económicos:** Antes de exponer las razones técnicas que motivan este documento, debemos referirnos a las circunstancias sociales y económicas derivadas de la actividad desarrollada únicamente en dicho polígono, teniendo en cuenta que el resto de ámbitos destinado a actividades económicas (como pueden ser Fadrilas II o Tiro Janer), se encuentran actualmente en proceso de desarrollo, si bien aún no pueden solicitarse licencias sino a largo o medio plazo, al depender el funcionamiento de estos ámbitos de una nueva subestación eléctrica cuya ejecución se prevé para el año 2020; con lo cual, el desarrollo económico del municipio se localiza principalmente en el Polígono Industrial Fadrilas I, donde se encuentran instaladas 121 empresas, en un espacio productivo de 171.233 m<sup>2</sup>; este ámbito es uno de los principales generadores de empleo del municipio, el cual sufre una tasa de desempleo de entorno a 11,106 habitantes, es decir, un 27,57 % de desempleo según datos actualizados en diciembre de 2018.

**b) Motivos geográficos:** La consolidación del terrenos se remonta a su desarrollo en los años 70, posteriormente se desarrolla por el PGOU de 1992 y además, se encuentra en el planeamiento vigente, previo a la entrada en vigor de la nueva Ley de Carreteras. Respecto de su situación geográfica, ya comentada, el Polígono de Fadrilas se sitúa de forma paralela sobre un talud que permite que se establezca una zona de protección respecto de la CA-33, además de esta inclinación en el terreno, el cual se encuentra debidamente vallado, se localiza de forma paralela al margen del polígono la red ferroviaria, por lo que, dicha zona de protección no solo se encuentra asegurada por la propia altura del terreno, sino que además el paso de la vía férrea, también debidamente vallada, separa la línea límite del polígono de la propia carretera, por lo que, la motivación de establecer la

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	<b>Fecha firma:</b>	17-05-2019
<b>Firmado por:</b>	MAURA CAMPOS CARMELO	<b>Página:</b>	7/9
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>	Versión imprimible con información de firma	



**Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO**  
 Área de Desarrollo Urbano  
**Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística**

línea límite de edificación a 25 m tal y como se prevé en el PGOU, encuentra su fundamentación en la propia estructura de los edificios e infraestructuras limítrofes.

Así pues, el tramo de carretera de titularidad estatal afectado por esta propuesta de delimitación de tramo urbano y establecimiento de línea límite de edificación, se centran en su paso por el municipio de San Fernando, que afecta a la zona calificada como suelo urbano por el propio planeamiento vigente. El tramo de la carretera en cuestión se encuentra entre los puntos kilométricos: p.k. 9+225 hacia el p.k 10 en la salida hacia el centro Comercial Bahía Sur. (Ver Plano 01)

Desde la entrada en vigor de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras, en su artículo 33 se establece la línea límite de edificación a 50 metros, lo que supondría una merma de las condiciones previstas en el planeamiento de una zona mas que consolidada. Pero teniendo en cuenta el marco legal al que anteriormente nos referimos, siendo de aplicación el art. 124 del Reglamento General de Carreteras y el art. 33.3 de la nueva Ley de Carreteras, se dan los requisitos necesarios para establecer la línea límite de edificación en 25 metros tal y como se establece con el plan general vigente anterior a la aprobación de la Ley 37/2015 de Carreteras.

En virtud de lo anterior, se delimitaría el tramo urbano y la línea límite de edificación situado paralelamente entre los puntos kilométricos mencionados, situado al margen del final del Polígono Fbricas I.

**Aprobado en fecha**  
**27 MAYO 2019**  
 La Secretaria General  
 Fdo. M<sup>o</sup> Dolores Larrán Oya

**7. Conclusiones**

Consideramos que se justifica adecuada y suficientemente la propuesta de delimitación de tramo urbano y del establecimiento de la línea de edificación acorde al planeamiento vigente en el municipio, de acuerdo al presente Estudio y a los efectos exclusivos de la protección viaria de la carretera, se eleva a superior criterio y de conformidad con el artículo 124.4 del Reglamento General de Carreteras, en relación con el artículo 85.1 y con la Disposición Transitoria segunda del mismo texto legal, teniendo por objeto respetar el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento del terreno colindante el tramo urbano y travesía delimitadas en este documento, siendo la línea límite de edificación propuesta reflejada en el plano que se acompaña.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	<b>Fecha firma:</b>	17-05-2019
<b>Firmado por:</b>	MAURA CAMPOS CARMELO	<b>Página:</b>	8/9
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>		



**Delimitación de tramo urbano y establecimiento de la línea límite de edificación de la CA-33**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO**  
**Área de Desarrollo Urbano**  
**Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística**

- **Anexos**
- **Planos**

- 01 Situación y emplazamiento
- 02 Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando (propuesta)
- 03 Ámbito de actuación Ley de Carreteras

En San Fernando a la fecha de la firma electrónica.

AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
Área de Desarrollo Urbano  
Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística

*Carmelo Maura Campos / arquitecto municipal*



**Aprobado en fecha**

**22 MAYO 2019**

La Secretaría General

Fdo. M<sup>a</sup> Dolores Larrán Oya

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	2H0/DuVrA/UG+3pm3MCT	<b>Fecha firma:</b>	17-05-2019
<b>Firmado por:</b>	MAURA CAMPOS CARMELO	<b>Página:</b>	9/9
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.sanfernando.es">https://sede.sanfernando.es</a>	Versión imprimible con información de firma	





Aprobado en fecha

22 MAYO 2019

La Secretaría General

Fdo. M<sup>a</sup> Dolores Larrán Gyn

AIA.-06 Fadrilas

Carretera CA-33

Carretera CA-33

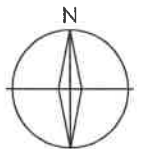
Pk-8

Pk-7

Pk-9

Pk-10

Pk-11



### ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS

ESCALA 1/20.000

CARRETERA CA-33 A SU PASO POR EL MARGEN DEL POLIGONO INDUSTRIAL FADRILAS I (AIA 06 FADRILAS)

PLANO nº

**01**

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

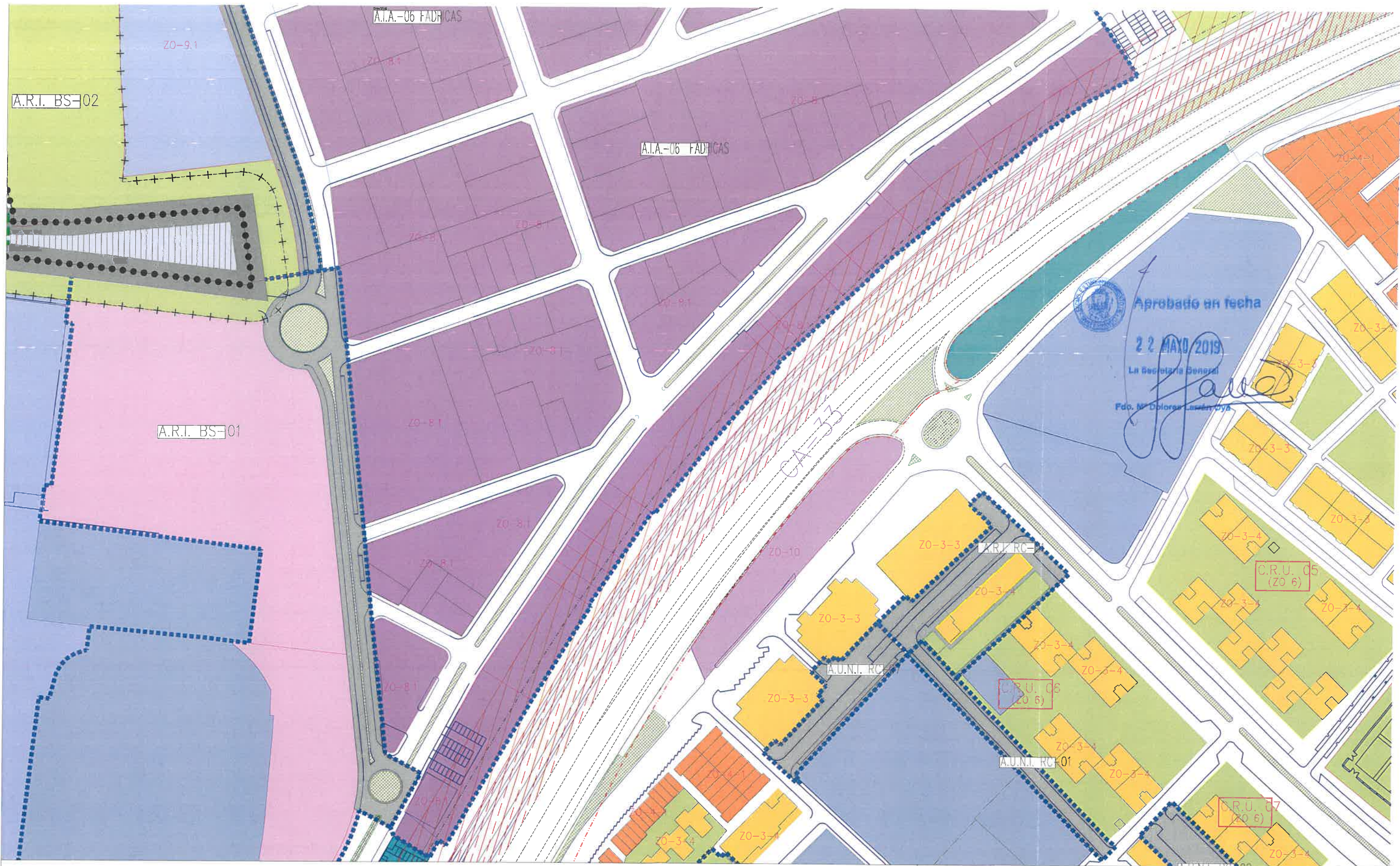
EXMO. AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO




Marzo 2019



ÁREA DE DESARROLLO URBANO







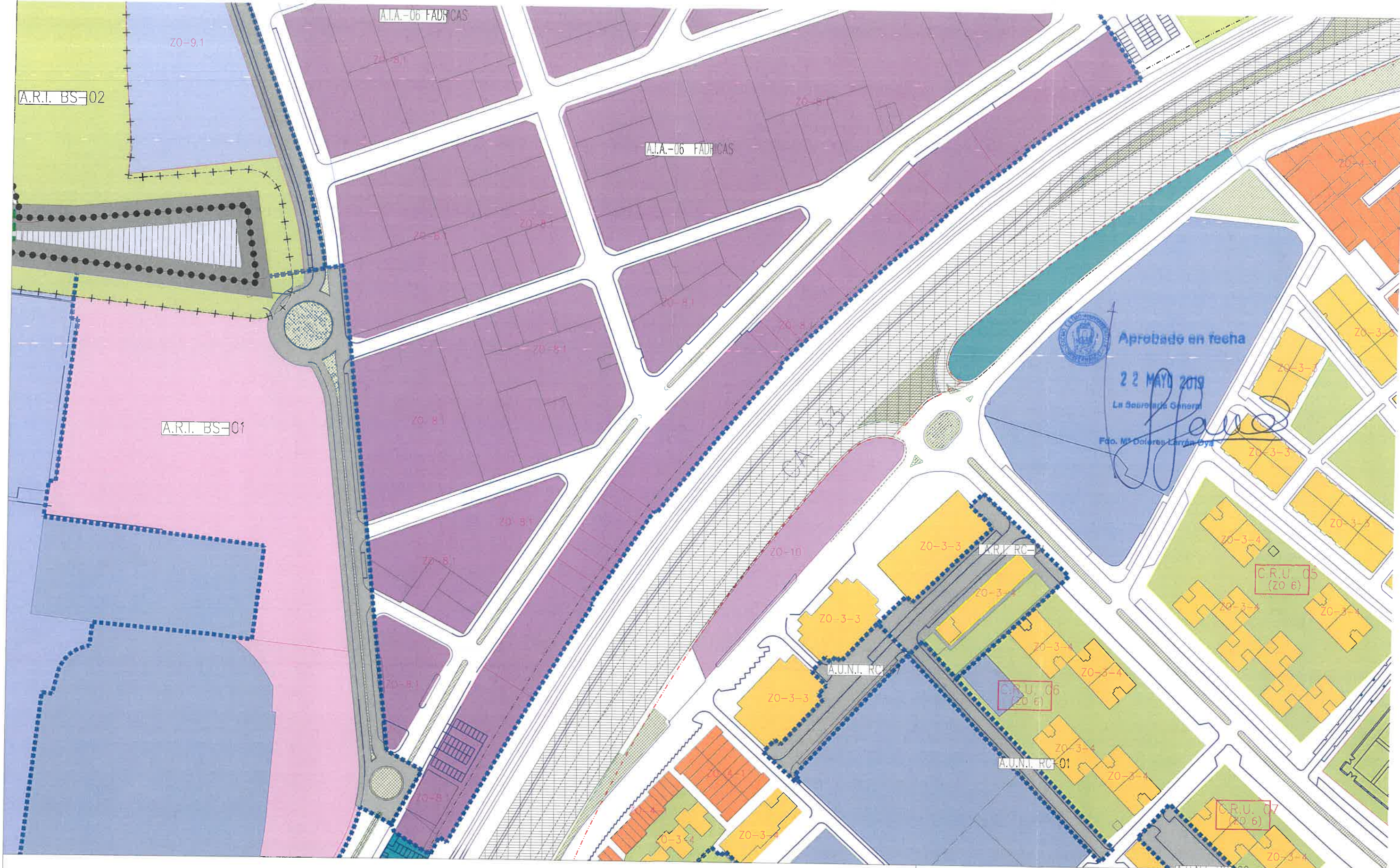
-  DELIMITACIÓN AREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI), ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS (AUNI) Y AREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA)
-  DOMINIO PÚBLICO VIARIO - PGOU-SF
-  LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (Ley de Carreteras) - PGOU-SF

-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN SEGÚN LEY 25/1988, DE 9 DE JULIO, DE CARRETERAS (25 METROS)
-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN SEGÚN LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS (50 METROS)

<b>ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS</b>	
ESCALA 1/2.000	CARRETERA CA-33 A SU PASO POR EL MARGEN DEL POLIGONO INDUSTRIAL FADRICAS I (AIA 06 FADRICAS)
PLANO nº <b>03</b>	<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN LEY DE CARRETERAS</b>
Marzo 2019	EXMO. AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO
	ÁREA DE DESARROLLO URBANO

*[Handwritten Signature]*





- DELIMITACIÓN AREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI), ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS (AUNI) Y AREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA)
- DOMINIO PÚBLICO VIARIO - PGOU-SF
- LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (Ley de Carreteras) - PGOU-SF

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN SEGÚN LEY 25/1988, DE 9 DE JULIO, DE CARRETERAS (25 METROS)
- ÁMBITO DE ACTUACIÓN SEGÚN LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS (50 METROS)

**ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS**

ESCALA 1/2.000	CARRETERA CA-33 A SU PASO POR EL MARGEN DEL POLIGONO INDUSTRIAL FADRICAS I (AIA 06 FADRICAS)	
PLANO nº <b>02</b>	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	
Marzo 2019	EXMO. AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO	
	ÁREA DE DESARROLLO URBANO	

*[Handwritten Signature]*





MINISTERIO DE FOMENTO



5040  
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA

O F I C I O

S/REF.  
N/REF: JDB/FVC IU-CA-09/09\_3

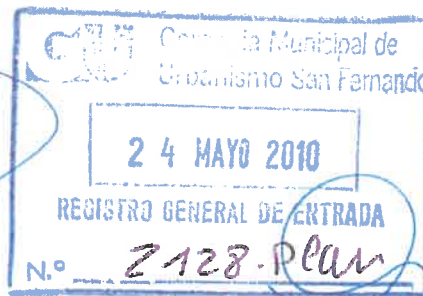
AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO  
PLAZA DEL REY, S/N  
11100- SAN FERNANDO (CÁDIZ)

FECHA: 13 de mayo de 2010  
ASUNTO: REMISIÓN RESOLUCIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN FERNANDO.  
INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO.



VISTO:  
El Alcalde,

21 MAY. 2010



*[Handwritten signature]*

Se remite copia de la Resolución de fecha 30 de abril de 2010 emitida por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, sobre lo referenciado en el Asunto, para su conocimiento y efectos.



EL ING. JEFE DE LA DEMARCACIÓN,

-Rodrigo Vázquez Orellana -



MINISTERIO DE FOMENTO

7 MAY 2010

Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental

ENTRADA 2526

MINISTERIO DE FOMENTO

REGISTRO GENERAL

000023 05.05.10

REGISTRO DE SALIDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

O F I C I O

S/REF.  
N/REF. PU-CA-0410.1  
FECHA 03.05.2010  
ASUNTO

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL  
C/ Américo Vespucio, 5 portal 1 - 1ª pl.  
41071 SEVILLA

**Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando.  
Interesado: Ayuntamiento de San Fernando.**

En relación con el asunto indicado, le comunico que el Sr. Director General de Carreteras, con fecha 30.4.2010, ha resuelto lo siguiente:

- I. Informar favorablemente, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando (Cádiz) con las siguientes prescripciones:
  1. La modificación del enlace de La Ardila sobre la carretera CA-33, y por tanto su inclusión en el planeamiento, en la forma en que se hace en el documento sometido a informe, queda supeditada a la aprobación de la misma por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, previa aportación del correspondiente proyecto por la Administración promotora de dicha modificación y el cumplimiento de los requisitos que para su tramitación y aprobación se establecen en el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, BOE del 23.7.94) y en la Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre (BOE 5.10.2007) sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.
  2. La ejecución -y por tanto su inclusión en el planeamiento- de un carril adicional de trenzado (sentido Sevilla) en la CA-33 a partir del enlace citado en el párrafo anterior, así como de una vía colectora distribuidora al final del mismo para permitir conexiones a las vías Bahía Sur y Cayetano Roldan de acceso a San Fernando, queda supeditada a que se apruebe la modificación de enlace indicada en el punto anterior, sin que en ningún caso su posible inclusión en el



308

308

planeamiento municipal suponga ningún compromiso para su ejecución por el Ministerio de Fomento.

3. En caso de que tanto la remodelación del enlace de La Ardila (punto 1º) como el carril adicional y vía colectora de la CA-33 (punto 2º) se llevasen a cabo, los terrenos contiguos a las vías resultantes quedarán sometidos a las limitaciones establecidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, en cuanto a las zonas de protección de carreteras (zonas de dominio público, de servidumbre, de afección y de inedificabilidad), debiendo incluirse en el Plan tanto en sus Ordenanzas de edificación como en la documentación gráfica (planos) del mismo.
4. Deberán incluirse en el planeamiento las medidas de protección acústica derivadas del Estudio de ruido que habrá de realizarse por el ente promotor del desarrollo urbanístico, de acuerdo con la legislación vigente, derivadas de las modificaciones de la red viaria incluidas en el planeamiento.
5. Deberá suprimirse del planeamiento la ubicación propuesta para el Depósito Regulador de Agua denominado "Venta de Vargas".

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con el ruego de su traslado al interesado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL ADJUNTO  
DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN,

Fdo.: Agustín Sánchez Rey

ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN SU TRAMO COLINDANTE CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.I.A. 06 POLÍGONO INDUSTRIAL FADRICAS" DEL P.G.O.U., EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA AUTOVÍA CA-33, ENTRE LOS PP.KK. 9+127 Y 9+713. T.M. SAN FERNANDO (CÁDIZ).

---



## **ANEJO 2:**

Planos de clasificación del PGOU de San Fernando y de ordenación completa del ámbito AIA 06 Polígono Industrial Fadricas.

---



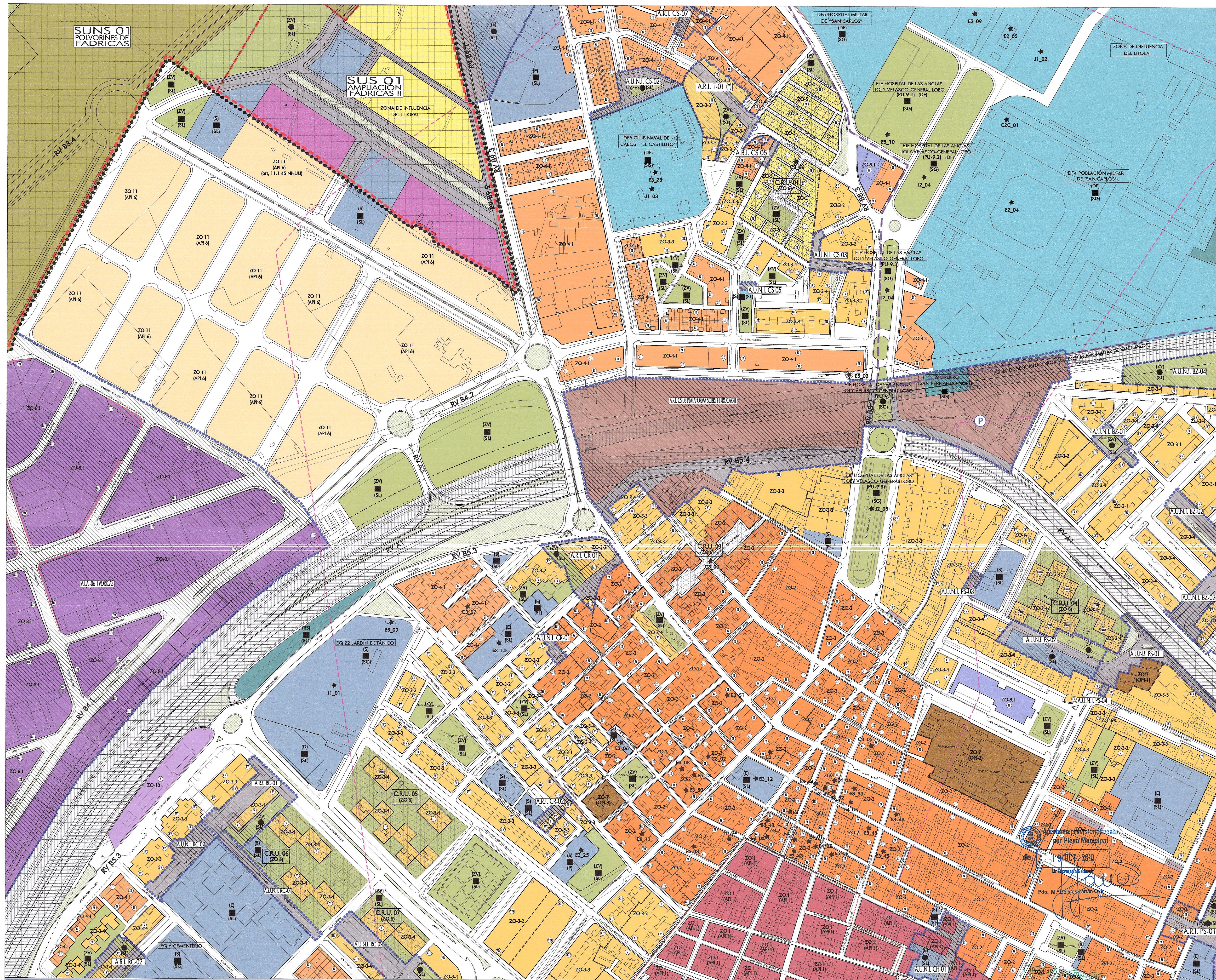


APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 CON SUjecION AL ORDENAMIENTO  
 24 SEP 2011  
 LA SECRETARIA GENERAL DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DEPARTAMENTO DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Aprobado provisionalmente  
 por Pleno Municipal  
 de 19 OCT 2010  
 La Secretaria General  
 Fdo. M.ª Dolores Carrón Oya

- 1.- SUELO URBANO**
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
  - ÁREA DE MEJORA AMBIENTAL (A.M.A)
  - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI), ACTUACIONES UNITARIAS NO INTEGRADAS (AUNI) Y ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AI)
  - 1.1.- ZONAS DE ORDENANZA EN S.U. CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
    - ZO-1 CASCO ANTIGUO, P.E.P.R.I.C.H
    - ZO-2 ENSANCHE TRADICIONAL
    - ZO-3 EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL
      - ZO-3.1 ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANA CERRADA
      - ZO-3.2 ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANA ABIERTA
      - ZO-3.3 BLOQUE VERTICAL EN PARCELA: MANZANA COMPACTA
      - ZO-3.4 BLOQUE LINEAL
      - ZO-3.5 TORRE
    - ZO-4 EXISTENCIA PERIFERICA I.MANZANA COMPACTA
      - ZO-4.1 EDIFICACIÓN TRADICIONAL LA CASERIA REYES CATÓLICOS BUEN PASTOR
      - ZO-4.2 EDIFICACIÓN TRADICIONAL CAMPOSOTO-GALLINERAS
    - ZO-5 EXISTENCIA PERIFERICA II.MANZANA CON EDIFICACIÓN AGUADA
    - ZO-6 CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS (C.R.U.)
    - ZO-7 ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (O.M.)
    - ZO-8 ACTIVIDADES ECONÓMICAS, INDUSTRIA
      - ZO-8.1 POLÍGONO INDUSTRIAL FÁBRICAS I
      - ZO-8.2 INDUSTRIAS SINGULARES
    - ZO-9 ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS TERCIARIOS
      - ZO-9.1 SERVICIOS TERCIARIOS I
      - ZO-9.2 CENTRO DE OCIO BAHÍA SUR
    - ZO-10 ACTIVIDADES ECONÓMICAS, ESTACIÓN DE SERVICIO
    - ZO-11 ORDENANZAS PARTICULARES DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. (A.P.I.)
    - ZO-12 LA ALMADRABA
  - 1.2.- SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DIFERIDA, USOS GLOBALES
    - ACTIVIDADES ECONÓMICAS
    - RESIDENCIAL
    - USO MIXTO.SG TRANSPORTE-RESIDENCIAL-SERV.TERCARIOS
- 2.- SUELO URBANIZABLE**
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
  - 2.1.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA(SUO)(SUOT)
    - ZO-3.1 ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANA CERRADA
    - ZO-3.3 BLOQUE VERTICAL EN PARCELA: MANZANA COMPACTA
    - ZO-4.2 EDIFICACIÓN TRADICIONAL CAMPOSOTO-BUEN PASTOR
    - ZO-11 ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
  - 2.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, USOS GLOBALES (SUS)
    - RESIDENCIAL
    - ACTIVIDADES ECONÓMICAS
  - 2.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.USOS GLOBALES INCOMPATIBLES(SUNS)
    - USO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
    - USO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y TURÍSTICO
- 3.- SUELO NO URBANIZABLE**
- SUELO NO URBANIZABLE
- 4.- SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- PUERTO DE GALLINERAS, DELIMITACIÓN DE ZONA DE SERVICIO Y AGUAS
- 5.- SISTEMAS DOTACIONALES**
- 5.1.- SISTEMA VIARIO
    - VIARIO PROPUESTO
    - ZONAS AJARDINADAS ASOCIADAS AL VIARIO
    - RED APARCAMIENTOS
      - ROTACIÓN ● RESIDENTES ● PROPUUESTOS: ROTACIÓN + RESIDENTES
  - 5.2.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
    - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
      - PARQUE METROPOLITANO
      - PARQUE SUBURBANO
      - PARQUE URBANO
      - JARDINES Y ZONAS VERDES
  - 5.3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
    - EQUIPAMIENTOS
      - RECREATIVO (R)
      - EDUCATIVO (E)
      - SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL EDUCATIVO DE CARÁCTER TRANSITORIO (E')
  - 5.4.- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS
    - INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
      - ELÉCTRICA (E)
      - TELECOMUNICACIONES (T)
      - RESIDUOS SÓLIDOS (RS)
      - ABASTECIMIENTO SANITARIO (SA)
    - CENTRO E INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES
  - 5.5.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A LA DEFENSA NACIONAL
    - DEFENSA NACIONAL (D)
    - DEFENSA NACIONAL CON CARÁCTER TRANSITORIO (D')
- 6.- DETERMINACIONES GRÁFICAS**
- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
  - PARQUE NATURAL DE LA BAHÍA DE CÁDIZ
  - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
  - + + LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
  - - ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL
  - ▶▶▶ LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO ADSCRITO AL PUERTO DE GALLINERAS
  - LÍMITE DE ZONA DE SEGURIDAD MILITAR
  - ..... LÍMITE CASCO HISTÓRICO
  - ..... DELIMITACIÓN PEPRICH
  - DOMINIO PÚBLICO VIARIO
    - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (LEY DE CARRETERAS)
    - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (REGLAMENTO SECTOR FERROVIARIO)
  - ALINEACIÓN EXTERIOR
  - ALINEACIÓN INTERIOR/VIRTUAL
  - ..... LÍNEA DE CAMBIO DE ZONA Y SUBZONA DE ORDENANZAS
  - ..... CAMBIO DE ALTURA
  - LÍNEA CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
  - ÁMBITO AFECTADO POR CORRECCIÓN DE ALINEACIONES
  - ① ALTURA MÁXIMA (SU) SISTEMA LOCAL
  - ★ ELEMENTO CATALOGADO (SG) SISTEMA GENERAL
  - PROPUUESTO (P) PRIVADO
  - EXISTENTE (E) VER NORMAS URBANÍSTICAS





- 1.- SUELO URBANO**
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
  - ÁREA DE MEJORA AMBIENTAL (A.M.A.)
  - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI), ACTUACIONES PARTICULARES NO INTEGRADAS (API) Y ÁREAS DE CRECIMIENTO DE PROYECTOS (AP)
  - 1.1.- ZONAS DE ORDENANZA EN S.U. CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
    - ZO-1 CASCO ANTIGUO. P.E.P.R.I.C.H
    - ZO-2 ENSANCHE TRADICIONAL
    - ZO-3 EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL
    - ZO-3.1 ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANA CERRADA
    - ZO-3.2 ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANA ABIERTA
    - ZO-3.3 BLOQUE VERTICAL EN PARCELA. MANZANA COMPACTA
    - ZO-3.4 BLOQUE LINEAL
    - ZO-3.5 TORRE
    - ZO-4 EXISTENCIA PERIFÉRICA (MANZANA COMPACTA)
    - ZO-4.1 EDIFICACIÓN TRADICIONAL LA CASERÍA REYES CATÓLICOS. BUEN PASTOR
    - ZO-4.2 EDIFICACIÓN TRADICIONAL CAMPOSOTO. GALINERAS
    - ZO-5 EXISTENCIA PERIFÉRICA (MANZANA CON EDIFICACIÓN ASUADA)
    - ZO-6 CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS (C.R.U.)
    - ZO-7 ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (O.M.)
    - ZO-8 ACTIVIDADES ECONÓMICAS. INDUSTRIA
    - ZO-8.1 POLÍGONO INDUSTRIAL FÁBRICAS I
    - ZO-8.2 INDUSTRIAS SINGULARES
    - ZO-9 ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS
    - ZO-9.1 SERVICIOS TERCIARIOS I
    - ZO-9.2 CENTRO DE OCIO BAHÍA SUR
    - ZO-10 ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ESTACIÓN DE SERVICIO
    - ZO-11 ORDENANZAS PARTICULARES DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. (A.P.I.)
    - ZO-12 LA ALMADRABA
  - 1.2.- SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DIFERIDA. USOS GLOBALES
    - ACTIVIDADES ECONÓMICAS
    - RESIDENCIAL
    - USO MIXTO SG TRANSPORTE-RESIDENCIAL-SERV.TERCARIOS
- 2.- SUELO URBANIZABLE**
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
  - 2.1.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SUOT)
    - ZO-3.1 ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANA CERRADA
    - ZO-3.2 BLOQUE VERTICAL EN PARCELA. MANZANA COMPACTA
    - ZO-4.2 EDIFICACIÓN TRADICIONAL. CAMPOSOTO-BUEN PASTOR
    - ZO-11 ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API
  - 2.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. USOS GLOBALES (SUS)
    - RESIDENCIAL
    - ACTIVIDADES ECONÓMICAS
  - 2.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES (SUNS)
    - USO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
    - USO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y TURÍSTICO
- 3.- SUELO NO URBANIZABLE**
- SUELO NO URBANIZABLE
- 4.- SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- PUERTO DE GALINERAS. DELIMITACIÓN DE ZONA DE SERVICIO Y AGUAS
- 5.- SISTEMAS DOTACIONALES**
- 5.1.- SISTEMA VIARIO
    - VIARIO PROPUESTO
    - ZONAS AJORNADAS ASOCIADAS AL VIARIO
    - RED APARCAMIENTOS
    - ROTACIÓN ● RESIDENTES ● PROPUUESTOS: ROTACIÓN + RESIDENTES
  - 5.2.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
    - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
    - PARQUE METROPOLITANO
    - PARQUE SUBURBANO
    - PARQUE URBANO
    - JARDINES Y ZONAS VERDES
  - 5.3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
    - EQUIPAMIENTOS
    - SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
    - EDUCATIVO
    - EDUCATIVO DE CARÁCTER TRANSITORIO
  - 5.4.- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS
    - INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
    - ELÉCTRICA
    - TELECOMUNICACIONES
    - RESIDUOS SÓLIDOS
    - ABASTECIMIENTO
    - SANITARIO
    - CENTRO E INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES
  - 5.5.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A LA DEFENSA NACIONAL
    - DEFENSA NACIONAL
    - DEFENSA NACIONAL CON CARÁCTER TRANSITORIO
- 6.- DETERMINACIONES GRÁFICAS**
- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
  - PARQUE NATURAL DE LA BAHÍA DE CÁDIZ
  - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
  - LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
  - ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL
  - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO ADSCRITO AL PUERTO DE GALINERAS
  - LÍMITE DE ZONA DE SEGURIDAD MILITAR
  - LÍMITE CASCO HISTÓRICO
  - DELIMITACIÓN PERIRCH
  - DOMINIO PÚBLICO VIARIO
  - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (LEY DE CARRETERAS)
  - DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO
  - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (REGLAMENTO SECTOR FERROVIARIO)
  - ALINEACIÓN EXTERIOR
  - ALINEACIÓN INTERIOR/VIRTUAL
  - LÍNEA DE CAMBIO DE ZONA Y SUBZONA DE ORDENANZAS
  - CAMBIO DE ALTURA
  - LÍNEA CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
  - ÁMBITO AFECTADO POR CORRECCIÓN DE ALINEACIONES
  - ALTURA MÁXIMA
  - ELEMENTO CATALOGADO
  - PROPUUESTO
  - EXISTENTE
  - SISTEMA LOCAL
  - SISTEMA GENERAL
  - PRIVADO
  - VER NORMAS URBANÍSTICAS



ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN SU TRAMO COLINDANTE CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.I.A. 06 POLÍGONO INDUSTRIAL FADRICAS" DEL P.G.O.U., EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA AUTOVÍA CA-33, ENTRE LOS PP.KK. 9+127 Y 9+713. T.M. SAN FERNANDO (CÁDIZ).

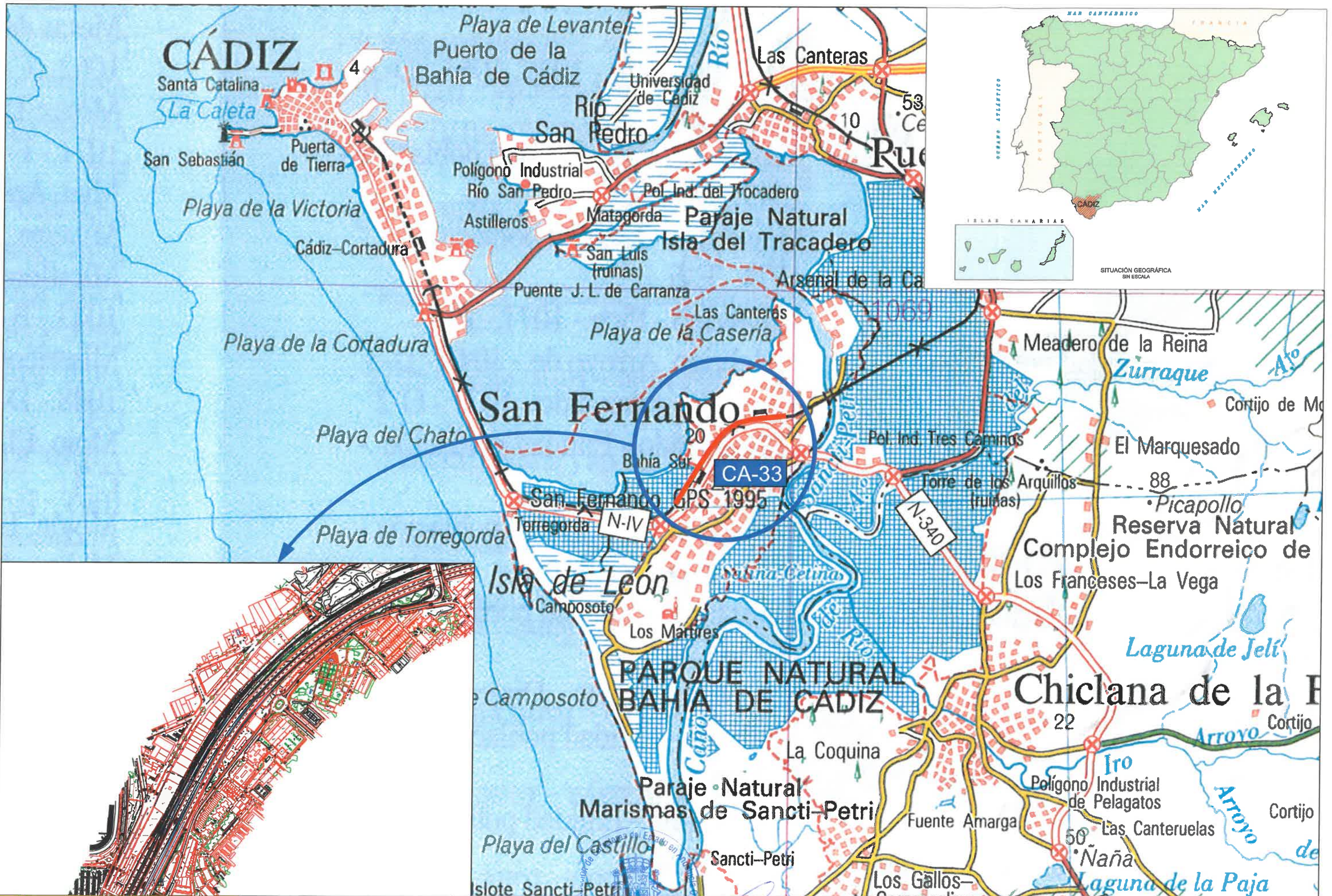
---



**PLANOS**

---





SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA  
 SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS  
 DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS  
 DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Encargado: Asistencia Técnica Demarcación Andalucía Occidental  
 ING. AUTOR DEL ESTUDIO: JOSÉ MANUEL CANSINO PÉREZ  
 ING. DIRECTOR DEL ESTUDIO: DOÑA MARÍA PADILLA JIMÉNEZ  
 ING. JEFE DE LA DEMARCACIÓN: D. PEDRO C. RODRÍGUEZ ARMENTEROS

ESCALA: S/E

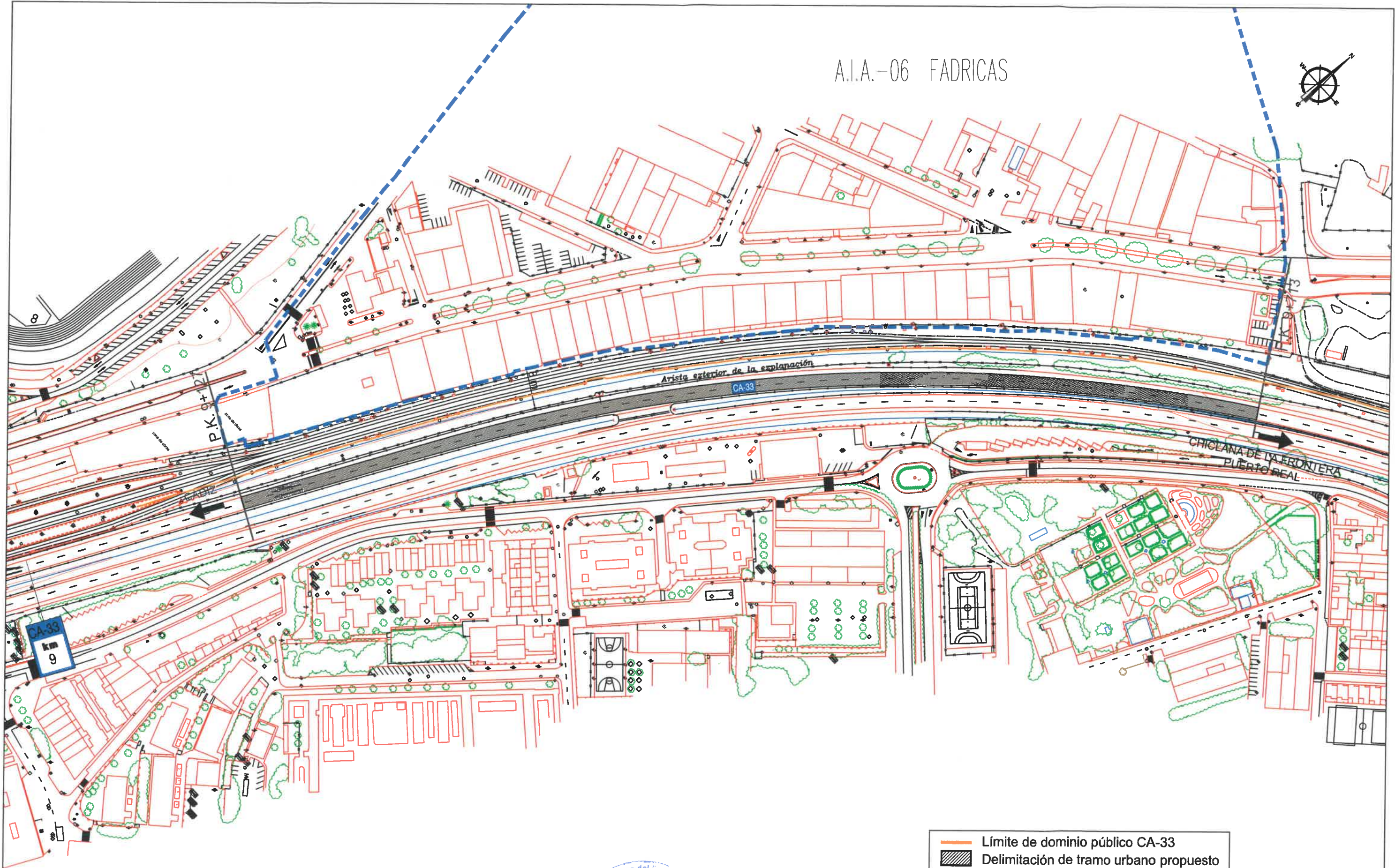
TÍTULO DEL ESTUDIO: ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN SU TRAMO COLINDANTE CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.I.A.-06 FABRICAS" DEL P.G.O.U., EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA AUTOVÍA CA-33, ENTRE LOS PP.KK. 9+127 Y 9+713. T.M. SAN FERNANDO (CÁDIZ).

Nº DE PLANO: 1  
 TÍTULO DEL PLANO: PLANO DE SITUACIÓN  
 FECHA: SEPTIEMBRE 2019

Logo of INECO (Instituto Tecnológico de Estudios de Carreteras)



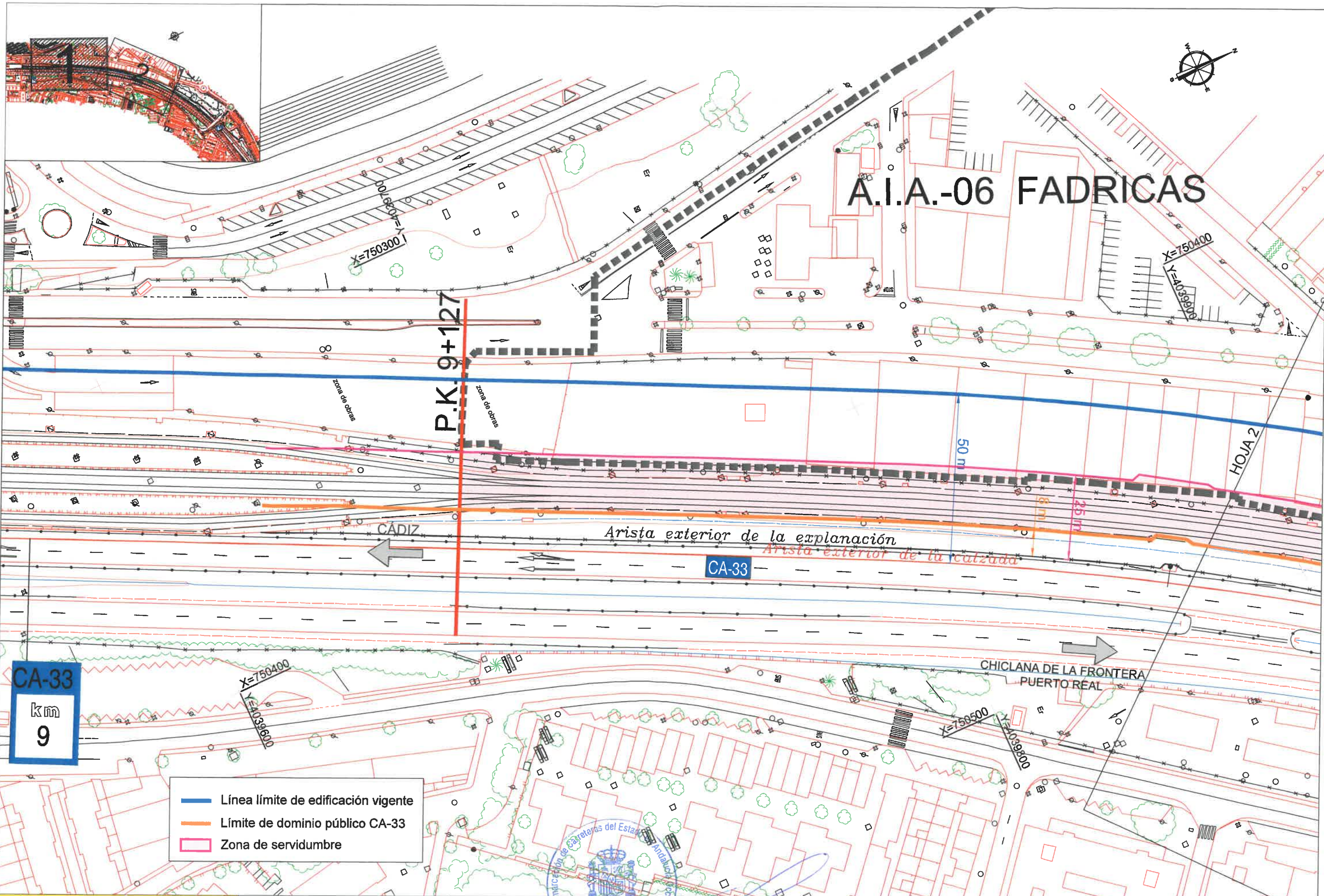
# A.I.A.-06 FÁBRICAS



- Límite de dominio público CA-33
- Delimitación de tramo urbano propuesto







# A.I.A.-06 FADRICAS

P.K. 9+127

CA-33

Arista exterior de la explanación

Arista exterior de la catzada

CÁDIZ

CHICLANA DE LA FRONTERA  
PUERTO REAL

CA-33  
km  
9

- Línea límite de edificación vigente
- Límite de dominio público CA-33
- Zona de servidumbre



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA  
SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS  
DEMARCAIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Encargo: Asistencia Técnica Demarcación Andalucía Occidental

ING. AUTÓNOMO DEL ESTADO: D. JOSÉ MANUEL CANSINO PÉREZ  
ING. DE PROYECTO: D. J. J. M. JIMÉNEZ  
ING. JEFE DE LA DEMARCACIÓN: D. PEDRO C. RODRÍGUEZ ARMENTEROS

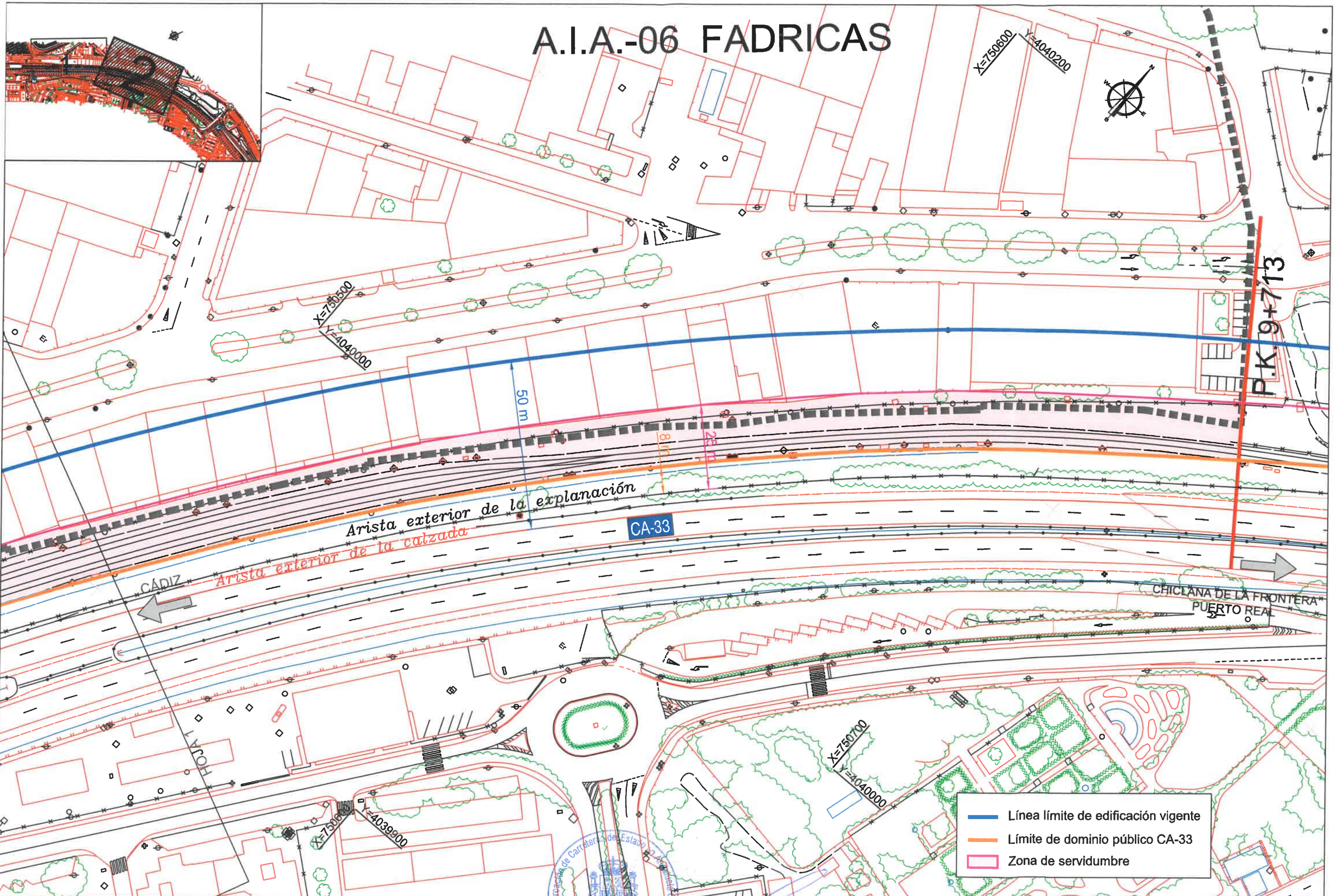
ESCALA: 1:1.000  
0 5 10 15 20m  
GRÁFICAS ORIGINAL DIN A-3

TÍTULO DEL ESTUDIO:  
ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN SU TRAMO COLINDANTE CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.I.A.-06 FADRICAS" DEL P.G.O.U., EN LA MARGEN IZQUIERDA DE LA AUTOVÍA CA-33, ENTRE LOS PP.KK. 9+127 Y 9+713, T.M. SAN FERNANDO (CÁDIZ).

Nº DE PLANO	3	TÍTULO DEL PLANO	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN VIGENTE	FECHA	SEPTIEMBRE 2019
HOJA	1 DE 2				

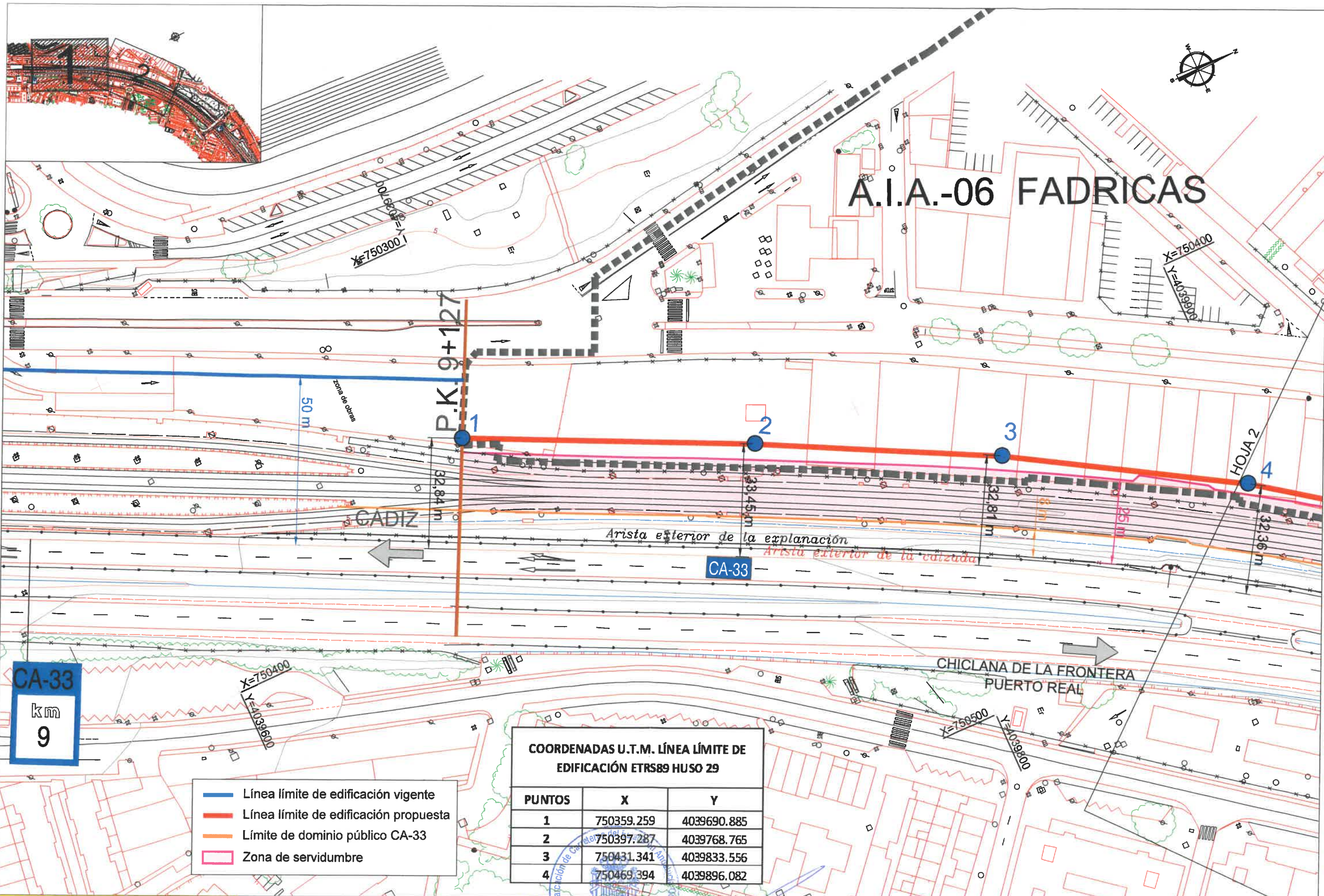


# A.I.A.-06 FADRICAS



- Línea límite de edificación vigente
- Límite de dominio público CA-33
- Zona de servidumbre





# A.I.A.-06 FADRICAS

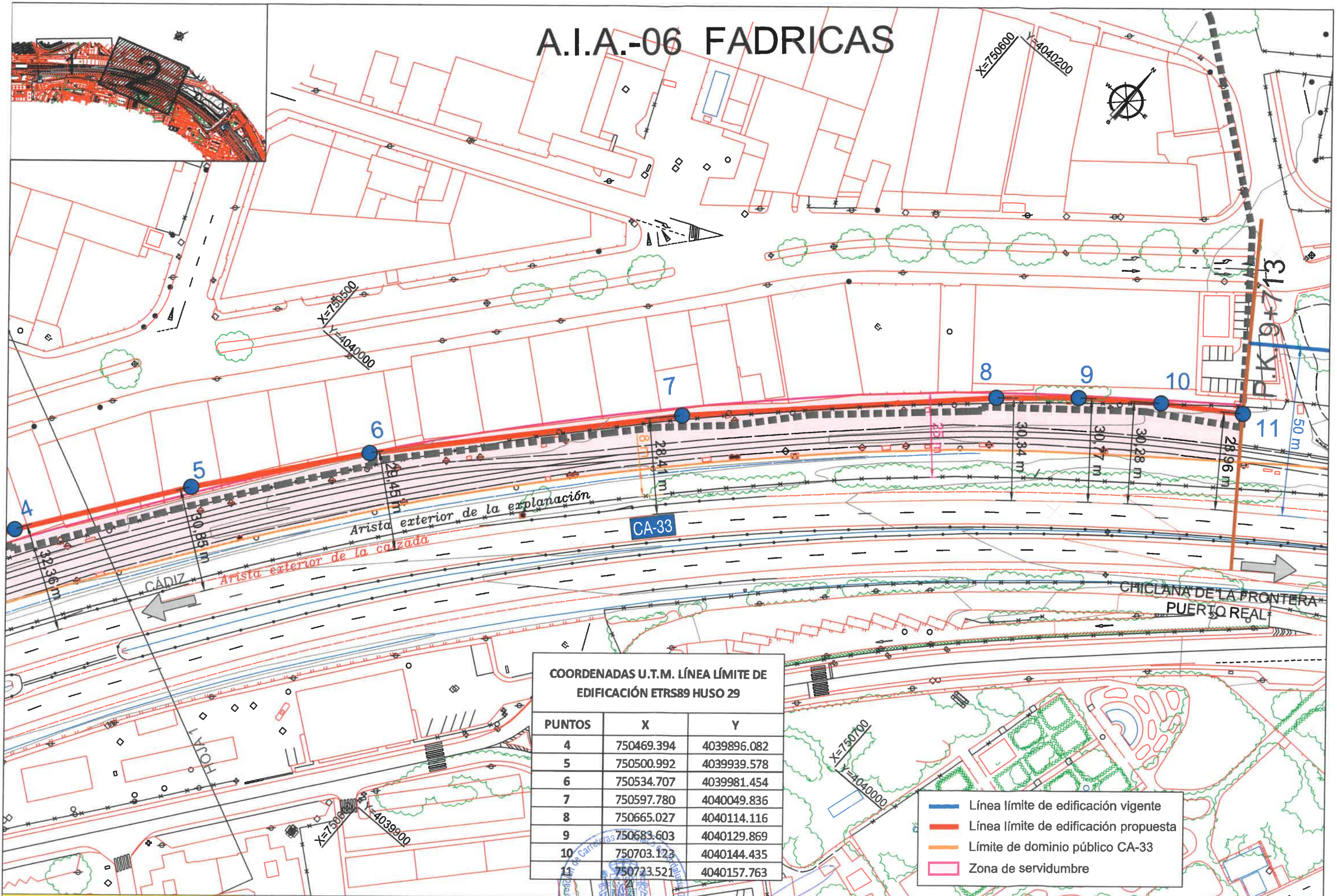
CA-33  
km  
9

- Línea límite de edificación vigente
- Línea límite de edificación propuesta
- Límite de dominio público CA-33
- Zona de servidumbre

COORDENADAS U.T.M. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN ETRS89 HUSO 29		
PUNTOS	X	Y
1	750359.259	4039690.885
2	750397.287	4039768.765
3	750431.341	4039833.556
4	750469.394	4039896.082



# A.I.A.-06 FADRICAS



**COORDENADAS U.T.M. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN ETRS89 HUSO 29**

PUNTOS	X	Y
4	750469.394	4039896.082
5	750500.992	4039939.578
6	750534.707	4039981.454
7	750597.780	4040049.836
8	750665.027	4040114.116
9	750683.603	4040129.869
10	750703.123	4040144.435
11	750723.521	4040157.763

- Línea límite de edificación vigente
- Línea límite de edificación propuesta
- Límite de dominio público CA-33
- Zona de servidumbre





# A.I.A.-06 FABRICATIONS

CA-33  
km  
9

- Línea límite de edificación vigente
- Línea límite de edificación propuesta
- Límite de dominio público CA-33
- Zona de servidumbre

COORDENADAS U.T.M. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN ETRS89 HUSO 29		
PUNTOS	X	Y
1	750359.259	4039690.885
2	750397.287	4039768.765
3	750431.341	4039833.556
4	750469.394	4039896.082



# A.I.A.-06 FADRICAS



**COORDENADAS U.T.M. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN ETRS89 HUSO 29**

PUNTOS	X	Y
4	750469.394	4039896.082
5	750500.992	4039939.578
6	750534.707	4039981.454
7	750597.780	4040049.836
8	750665.027	4040114.116
9	750683.603	4040129.869
10	750703.123	4040144.435
11	750723.521	4040157.763

- Línea límite de edificación vigente
- Línea límite de edificación propuesta
- Límite de dominio público CA-33
- Zona de servidumbre