

ORDEN POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CÁDIZ

El Puerto de la Bahía de Cádiz es un puerto de interés general del Estado, conforme al Anexo I, en relación con el artículo 4, del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. En dicho anexo se recoge como tal «... Cádiz y su Bahía (que incluye El Puerto de Santa María, la zona franca de Cádiz, Puerto Real, el Bajo de la Cabeza y Puerto Sherry)».

La zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz afecta a los términos municipales de Cádiz, Puerto Real y El Puerto de Santa María. Dicha zona de servicio viene definida por la vigente Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz, aprobada por Orden FOM/809/2019, de 12 de julio de 2019 (BOE núm. 180, de 29 de julio) y la modificación sustancial puntual de la misma, adscripción El Trocadero, aprobada por Orden TMA/271/2022, de 14 de marzo de 2022 (BOE núm. 82, de 6 de abril). Conforme a la citada Orden FOM/809/2019, la referida zona de servicio aparece estructurada en diversas áreas, recogiendo la asignación de usos de los siguientes ámbitos: Dársena de Cádiz; Barriada de la Paz; Zona Franca; Cabeza-Puerto Real; Puerto Real-Ciudad; El Puerto de Santa María y Puerto Sherry.

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 18 de junio de 2020 tuvo entrada en la Delegación Territorial en Cádiz de esta Consejería escrito de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, solicitando el inicio del procedimiento de tramitación de la innovación del Plan Especial del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de Cádiz, adjuntando borrador del plan y el documento inicial estratégico, una vez formulada por la referida Autoridad Portuaria.

Conforme a la documentación presentada el objeto del instrumento de planeamiento es la ordenación urbanística de los terrenos de la zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz incluidos en el término municipal de Cádiz, definida por la vigente Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz, e incluye los siguientes ámbitos: Instalaciones portuarias Dársena de Cádiz; Instalaciones náutico-deportivas Barriada de la Paz y las Instalaciones portuarias de la Zona Franca, innovando el Plan Especial de ordenación del Puerto de Cádiz aprobado en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2004 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cádiz (BOP de Cádiz núm. 35, de 12 de febrero de 2005).

Segundo.- Previos trámites de consulta pública previa y la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, mediante Orden de 15 de noviembre de 2021 (BOJA núm. 225, de 23 de noviembre de 2021) de la entonces Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio se acuerda la admisión a trámite de la innovación del Plan por su incidencia e interés supramunicipal y de conformidad con el 31.2.A.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 4.3.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como lo preceptuado en el artículo 56 del mencionado Real Decreto Legislativo 2/2011.



FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	04/09/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmT8WRQA36K3CLX7YRMMNAUQS3L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La aprobación inicial y, en su caso, la que se realizara tras los trámites del artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, corresponden a la persona titular de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- Mediante Resolución de 29 de abril de 2022 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Consejería, se acuerda aprobar inicialmente la innovación del Plan Especial y el Estudio Ambiental Estratégico.

La citada resolución dispone someter el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública y audiencia durante el plazo de cuarenta y cinco días hábiles. Se requieren los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos y simultáneamente se comunica el acuerdo de aprobación inicial a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que pudieran comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que derivan de los intereses que representan.

Se notificó dicho acuerdo a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz y se solicitó informe a los organismos gestores de infraestructuras en el ámbito del plan, por entenderse necesarios para la correcta ordenación del mismo.

Se han realizado las consultas según lo previsto en el artículo 40.5 g) y 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y de acuerdo con el artículo 22.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de la innovación del plan especial, estudio ambiental estratégico y resumen no técnico del estudio ambiental estratégico a los organismos que habían sido consultados por el órgano ambiental en la fase de consultas (art. 38.2 de la referida Ley 7/2007, de 9 de julio).

Durante el trámite de información pública no consta la presentación de alegación alguna.

Cuarto.- Constan en el expediente informe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y el de la Sección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz.

De los organismos a los que se solicitó informe, se recibieron los siguientes: el de la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa; el de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital; el de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; el del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) adscrito al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; el del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca; el de la Secretaría General Provincial de Salud y Familias de la Delegación Territorial en Cádiz de Salud y Familias; el de la Delegación Territorial en Cádiz de Cultura y Patrimonio Histórico; el de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico; y finalmente el de Carreteras del Estado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	04/09/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmT8WRQA36K3CLX7YRMMNAUQS3L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El 29 de junio de 2022 se emite informe del Servicio de Planificación Subregional del Litoral de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el cual el Plan Especial es coherente con los objetivos y el modelo de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, en el que está incluido el municipio de Cádiz, y se encuentra en sintonía con los criterios y directrices territoriales. En cuanto a los organismos gestores de infraestructuras, ha emitido informe la Suministradora Eléctrica de Cádiz S.A., y Aguas de Cádiz S.A.

Respecto a las consultas realizadas según lo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se emitió informe del Servicio de Calidad de Aguas, de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Cádiz.

Quinto.- Mediante Resolución de 31 de octubre de 2022, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana aprueba la documentación presentada por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz de la innovación de Plan Especial, ampliada y modificada de manera no sustancial, tras los trámites establecidos en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y resuelve solicitar, con carácter previo a la aprobación definitiva, la ratificación de los informes preceptivos de carácter vinculante emitidos tras la aprobación inicial del plan.

Sexto.- Con fecha 22 de noviembre de 2022 se emitió por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul la Declaración Ambiental Estratégica, en la que se considera que la innovación del Plan Especial no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico.

Séptimo.- Constan en el expediente los informes de ratificación siguientes: el de la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico en Cádiz del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico; el de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital; el de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; y el de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Además, consta en el expediente el pronunciamiento único de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Cádiz que verifica el carácter favorable de los informes sectoriales de carácter preceptivo y vinculante emitidos por organismos adscritos a la administración autonómica en relación con la innovación del Plan Especial de referencia. Al citado informe de la Comisión Provincial se adjuntan, para su incorporación al expediente, los referidos informes de verificación del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, el de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Salud y Consumo y el de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

Octavo.- Con fecha 5 de julio de 2023, la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz presenta escrito adjuntando documentación y el expediente correspondiente a la innovación del Plan Especial, solicitando la aprobación definitiva. Consta informe favorable, de 26 de mayo de 2023, del Presidente de Puertos del

FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	04/09/2023	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmT8WRQA36K3CLX7YRMMNAUQS3L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Estado de conformidad con el artículo 56.2.c) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Noveno.- Analizado el expediente por el Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, mediante oficio de 18 de julio de 2023 se requiere completar el plan con diversa documentación. Con fecha de 7 de agosto de 2023 tiene entrada la documentación requerida.

Décimo.- El Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, con fecha 9 de agosto de 2023, ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva de la presente innovación de Plan Especial por adecuarse a lo previsto en la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

En base a dicho informe, con fecha 23 de agosto de 2023, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana ha propuesto la aprobación definitiva de la referida innovación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- De conformidad con el artículo 4.3.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la persona titular de la Consejería es la competente para formular y resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, que por su objeto, naturaleza o entidad tengan incidencia o interés supramunicipal y afecten a algún municipio que reúna las características señaladas en el apartado a) del referido artículo 4.3: los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y que se relacionan en el Anexo del referido Decreto, entre los que se encuentra la ciudad de Cádiz, todo ello de conformidad con el artículo 31, apartados 2.A.a) y 2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo.- Conforme a lo establecido en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el sistema general portuario debe ser desarrollado a través de un plan especial o instrumento equivalente formulado por la Autoridad Portuaria correspondiente. La tramitación y aprobación del referido plan especial se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo, con las particularidades que se recogen en el referido artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	04/09/2023	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmT8WRQA36K3CLX7YRMMNAUQS3L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Tercero.- De acuerdo con la disposición adicional tercera de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, la ordenación del sistema general portuario en los puertos de interés general de competencia estatal se llevará a cabo a través de un plan especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.1 a) de la referida Ley 7/2002, de 17 de diciembre, teniendo, a los efectos previstos en la citada normativa, por su objeto y naturaleza incidencia e interés supramunicipal.

Cuarto.- De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vistos los antecedentes, las disposiciones legales de aplicación y de conformidad con las competencias que tengo atribuidas, por el artículo 4.3.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

RESUELVO

Primero.- Aprobar definitivamente la innovación del Plan Especial de ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz en el Término Municipal de Cádiz, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según la documentación presentada por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz con fecha 5 de julio y 7 de agosto de 2023.

Segundo.- De conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento aprobado, de manera previa a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Tercero.- La presente orden se notificará a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.

Contra la presente Orden de aprobación definitiva de la innovación del Plan Especial, por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44 en relación con el artículo 46.6 de dicha Ley, para los litigios entre administraciones públicas.

LA CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
Fdo.: Rocío Díaz Jiménez.

FIRMADO POR	ROCIO DIAZ JIMENEZ	04/09/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmT8WRQA36K3CLX7YRMMNAUQS3L	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN EJECUTIVO



	<i>Plan Especial del Puerto de Cádiz</i>	
---	--	---

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 1/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	Antecedentes y justificación de la necesidad de redacción de un nuevo Plan Especial	2
1.2	Ámbito del Plan Especial	2
1.3	Relación con los instrumentos de planificación vigentes	2
2	CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL	3
3	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
3.1	Alternativas	4
3.2	Propuesta de ordenación por Áreas funcionales	5
3.2.1	Área 1: Terminal de cruceros, instalaciones náuticas-deportivas y espacios puerto-ciudad	5
3.2.2	Área 2: Terminal Ro-Ro/RO-Pax	6
3.2.3	Área 3: Dársena pesquera	6
3.2.4	Área 4: Zona Reparación y mantenimiento de embarcaciones	6
3.2.5	Área 5: Nueva Terminal de Contenedores	7
3.2.6	Área 6: Instalaciones Náutico-deportivas de la Barriada de la Paz	7
3.2.7	Área 7: Instalaciones portuarias de la Zona Franca	7
3.3	Medidas medioambientales	7
3.4	Definición de la red viaria	7
3.5	Definición de las infraestructuras y servicios	8
4	RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LOTES Y ZONAS	8
5	PLANOS RESUMEN EJECUTIVO	11

LISTA DE FIGURAS Y TABLAS

Figura 1:	Esquema de áreas funcionales	4
Tabla 1:	Resumen de la ordenación del Plan Especial del puerto de Cádiz	9



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 2/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

Siglas	Nombre
APBC	Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz
BIC	Bien de Interés Cultural
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
DAE	Declaración Ambiental Estratégica
DEUP	Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios
LOUA	Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
POTA	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
TRLPEMM	Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante
UTE	Unión Temporal de Empresas



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 3/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes y justificación de la necesidad de redacción de un nuevo Plan Especial

El presente documento constituye el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto de Cádiz, redactado por la Unión Temporal de Empresas (UTE): Estrada Port Consulting SL - Antonio González Ballester, mediante contrato de **"Elaboración, formulación y tramitación del Plan Especial del Puerto de Cádiz"** (CA-046-18), suscrito con la Autoridad Portuaria Bahía de Cádiz.

La redacción de este nuevo Plan Especial, para ordenar la zona de servicio del puerto Bahía de Cádiz, ha sido un objetivo permanente de la Autoridad Portuaria en los últimos años, en orden a concertar con las autoridades urbanísticas la solución a los problemas de encaje Puerto-Ciudad y contar con un instrumento válido que regule y precise las determinaciones urbanísticas y los procesos administrativos adecuados para llevarlas a la práctica.

El documento sujeto a revisión es el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz (PEOPC), aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz el 5 de noviembre de 2004, y que se hizo en desarrollo del planeamiento general del municipio del PGOU 95.

El 24 de noviembre de 2011 se aprobó la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, entrando en vigor el 4 de mayo de 2012 (en adelante Revisión PGOU 2012). En dicho documento se incluye como objetivo la revisión del PEOPC. Con la entrada en vigor de este PGOU se deroga automáticamente el anterior PGOU del 1995, si bien excepcionalmente se mantiene la vigencia del PEOPC con carácter transitorio, condicionada a la redacción de la nueva Delimitación de Espacios y Usos Portuarios.

El 12 de julio de 2019 se aprobó la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (en adelante DEUP 2019) por Orden FOM/809/2019.

Junto al cambio normativo reflejado anteriormente, la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz ha definido una nueva estrategia de reordenación de sus tráficos en las diferentes dársenas que lo conforman de acuerdo con el Plan Estratégico del Puerto elaborado en 2015.

Asimismo, es relevante el cambio derivado de la ejecución de la plataforma para la reubicación de la actual Terminal de Contenedores, que una vez sea efectivo su traslado y puesta en funcionamiento en su nueva ubicación, liberará los muelles Ciudad, Alfonso XIII y Reina Sofía para destinarlos a usos compatibles con el tráfico de cruceros y con el proceso de interacción puerto-ciudad.

En este sentido la APBC en coordinación con el Ayuntamiento ha estado trabajando en la Estrategia de la actuación Puerto-Ciudad de la dársena de Cádiz, trabajos cuyo resultado se han tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de este ámbito.

En definitiva, por lo mencionado anteriormente es ineludible para la APBC la redacción de este nuevo Plan Especial de Ordenación para dar respuesta a las nuevas necesidades de reordenación de los espacios de tierra de la actual zona de servicio conforme a la DEUP 2019 y a la Revisión PGOU 2012.

1.2 Ámbito del Plan Especial

El Plan Especial del Puerto de Cádiz se redacta para determinar la ordenación de la zona de servicio portuaria; de acuerdo con lo establecido en el TRLPEMM y en la legislación urbanística estatal, autonómica y municipal.

El ámbito de aplicación de la nueva formulación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz abarca la zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz comprendida en el término municipal de Cádiz, y definida por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Cádiz, que incluye los siguientes ámbitos:

- Instalaciones portuarias dársena de Cádiz
- Instalaciones náutico-deportivas Barriada de la Paz
- Instalaciones portuarias de la Zona Franca

1.3 Relación con los instrumentos de planificación vigentes

El presente Plan Especial está condicionado, responde y desarrolla los siguientes instrumentos de planificación general:

- Delimitación de Espacios y Usos Portuarios vigente (DEUP 2019)

La Delimitación de Espacios Portuarios del Puerto es la figura que determina, según la legislación portuaria (TRLPEMM), entre otros aspectos, el límite de la zona de servicio terrestre, la zona de aguas, afectaciones o desafecciones, y finalmente sobre los usos propuestos.

La vigente Delimitación de Espacios Portuarios del Puerto de Cádiz, se aprobó por Orden FOM/809/2019, de 12 de julio de 2019 (DEUP 2019).

La DEUP 2019 tiene como objetivo regularizar los usos y espacios portuarios de forma acorde con la estrategia, definida por la APBC, de reordenación de tráficos en las diferentes dársenas que conforman el Puerto. El principal cambio deriva de la Nueva Terminal de Contenedores que, una vez ejecutada y trasladada a su nueva ubicación, liberará los muelles Ciudad y Alfonso XIII y Reina Sofía. Por tanto, la propuesta de DEUP ha de definir los usos en esta zona (tráfico de cruceros y espacios puerto ciudad), así como regularizar los nuevos accesos viarios y ferroviarios a la zona de servicio. Asimismo, en la DEUP se delimita la zona de servicio teniendo en cuenta los procesos de desafección llevados a cabo.

El presente Plan Especial se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en la DEUP 2019.

- Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC)

El Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz fue aprobado por Decreto 262/2004, de 27 de julio, establece un modelo territorial para incardinar el sistema urbano de la Bahía en el sistema regional. Asimismo, plantea actuaciones y estrategias para fortalecer el sistema urbano y las relaciones internas entre los municipios comprendidos en su ámbito territorial.

Parte de las actuaciones y estrategias previstas en ese modelo han sido ejecutadas o se están poniendo en marcha mediante nuevos proyectos y en los recientes planeamientos municipales.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 4/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los criterios y objetivos establecidos en el POTBC se han valorado a hora de establecer la ordenación de del Plan Especial, teniendo en cuenta actuales necesidades del puerto y de la ciudad.

- **Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz (Revisión PGOU 2012)**

La aprobación parcial de la revisión del Plan General, se llevó a cabo por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda mediante Orden de 24 de noviembre de 2011, entrando en vigor el 4 de mayo de 2012 (en adelante PGOU 2012).

La revisión PGOU 2012, de acuerdo con la regulación recogida en la LPEMM y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), excluye la zona de servicio terrestre del Puerto de la Bahía de Cádiz ubicadas en su término municipal de la clasificación de suelo, asignándole el régimen de sistema general portuario y remitiendo su ordenación al preceptivo Plan Especial de Ordenación.

La revisión PGOU 2012, recoge el ámbito del Sistema General Portuario como un Área de Planeamiento de Desarrollo. En concreto, en el Fichero de ámbitos de planeamiento la ficha APD-PE-01, especificando las determinaciones futuras para la revisión del mismo. En la medida de lo posible la Autoridad Portuaria ha intentado en su propuesta de Plan Especial mantener la coherencia con los objetivos marcados por dicha ficha.

Al mismo tiempo, se ha tenido muy en cuenta el proceso de estudio y participación ciudadana en la integración del Puerto-Ciudad y lo recogido en la Revisión del PGOU 2012, para establecer la transición entre Casco histórico y suelo portuario, así como se han proyectados los accesos rodados y ferroviarios a la nueva terminal de contenedores.

2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

Resultado del análisis de la situación actual del puerto, se establecen los siguientes criterios y objetivos generales que regirán la ordenación propuesta:

Dotar de una herramienta urbanística a la APBC y al Ayuntamiento de Cádiz para la correcta gestión y explotación del dominio público portuario, conforme a la legislación vigente y coherente con los documentos normativos de rango superior (DEUP 2019, POTBC y PGOU 2012).

Ordenar la zona de servicio de forma coherente con la estrategia de reorganización de los tráficos en las distintas dársenas que conforman el puerto de Cádiz, de acuerdo con la DEUP aprobada en julio de 2019. El traslado de la Terminal de Contenedores, de su ubicación actual en muelle Reina Sofía y explanada asociada, a la nueva al noreste de la dársena de Cádiz, producen la necesidad de la ordenar los suelos de la Nueva Terminal de Contenedores (NTC), y reordenar los muelles liberados: Ciudad, Alfonso XIII y Reina Sofía, así como la plataforma asociada a este último.

La ordenación propuesta debe regirse por un principio de **flexibilidad para adaptarse a la demanda cambiante**.

Fomentar la integración puerto-ciudad en desarrollo de la Estrategia de Actuación puerto-ciudad en la dársena de Cádiz, llevada a cabo APBC de forma coordinada con Ayuntamiento de Cádiz y

que ha incluido un proceso de participación en el que se ha analizado las principales demandas de la ciudadanía. La disponibilidad de los nuevos espacios liberados de la terminal de contenedores, muy próximos a la ciudad es una oportunidad para dedicarlos a usos vinculados a puerto-ciudad a la vez que permitir la incorporación de equipamientos, espacios libres y otros elementos que difícilmente tienen cabida en el compacto tejido urbano de Cádiz.

Racionalizar los espacios dedicados al tráfico de cruceros y dotar de los servicios complementarios necesarios. La APBC está trabajando para la consolidar este tráfico de cruceros, siendo uno de los objetivos conseguir que aumente el porcentaje de pasajeros de base, con los benéficos socio-económicos que ello representa. Para ello es necesario mejorar la operativa de este tráfico, adecuando tanto las Estaciones Marítimas como las explanadas anexas y resto de servicios asociados (estacionamiento, comercios, restauración,...)

Mejorar la accesibilidad y movilidad interior de las instalaciones portuarias actuales y previstas y de la explanada asociada al muelle Reina Sofía donde se implementarán nuevos usos vinculados a la interacción puerto-ciudad. La ubicación del puerto junto a la ciudad conlleva que la actividad portuaria afecta de forma directa a la estructura urbana. La puesta en servicio del nuevo acceso de la avenida Astilleros y el acceso viario y ferroviario a la Nueva Terminal de Contenedores, son dos de los temas relevantes que priorizará el Plan Especial, junto con la definición de los accesos y nueva vialidad de la plataforma asociada al Muelle Reina Sofía.

Buscar la máxima sostenibilidad ambiental, promoviendo el uso de energías renovables y limpias, y fomentado la eficiencia y programas específicos de ahorro energético inteligente para la ordenación propuesta (urbanización, edificaciones e instalaciones), para colaborar a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Dotar a la nueva ordenación propuesta con las infraestructuras y los servicios necesarios para su funcionamiento (suministro de electricidad, red de agua, sistemas de saneamiento, tratamiento de aguas, ...), **buscando su integración con los sistemas generales existentes en la ciudad.**

Para establecer los objetivos específicos se ha dividido la zona de servicio del puerto de Cádiz en 7 áreas funcionales, en aras de realizar un mejor análisis de las particulares en las distintas zonas que conforman el puerto (ver Figura 1). Estas áreas tienen como base los usos asignados en la DEUP 2019, e intentan reflejar las actividades más o menos especializadas de cada área de la zona de servicio.



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 5/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Figura 1: Esquema de áreas funcionales



*La delimitación de las áreas responde al carácter funcional y operativo del puerto.

Fuente: Equipo redactor

3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1 Alternativas

Previo a la definición de la ordenación propuesta se han estudiado las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, en cumplimiento de lo exigido por la normativa ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha elaborado una descripción de las distintas opciones o alternativas propuestas, entre las que se encuentra la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento. En las mismas se ha teniendo en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas.

Para el planteamiento del resto de alternativas se ha tomado como base el trabajo realizado dentro de la Estrategia de Integración Puerto-Ciudad iniciada a partir de la suscripción por parte de la APBC y Ayuntamiento de Cádiz de los convenios marco y específico, ambos firmados el 12 de julio de 2.016 por la Estrategia de Integración Puerto-Ciudad y del consenso de los intereses del Puerto y de la Ciudad se proponen las siguientes alternativas;

- **Alternativa 0 o de no actuación.** No se produciría el traslado de la terminal actual del muelle Reina Sofía a las instalaciones de la nueva terminal de contenedores, junto al puesto de inspección fronteriza, manteniendo la ordenación y usos actuales de la dársena comercial de Cádiz. El documento de ordenación del Puerto de Cádiz seguiría siendo el actual Plan.
- **Alternativa A:** Recinto Ferial de Exposiciones y Congresos. Casino y Hotel de Convenciones.
- **Alternativa B:** Museo y Parque Tecnológico.
- **Alternativa C:** Comercio, hotelero, ocio y restauración.

Respecto a la ordenación general y al uso principal la Alternativa "C" es la elegida con respecto a las otras dos, ya que, adopta una ordenación más flexible y abierta en respuesta a las posibles demandas futuras. La alternativa elegida sugiere un uso global de Actividades Económicas como motor de desarrollo, basándose en criterios de sostenibilidad, accesibilidad y movilidad propios de una ciudad amable, con especial protagonismo de los espacios libres. Ello redundará en una mayor integración y adecuación puerto-ciudad en el presente, satisfaciendo las necesidades actuales, pero también abriendo la puerta a futuras demandas de la sociedad.

Desde el punto de vista ambiental y teniendo en cuenta los valores como, adaptación a la capacidad de uso de cada unidad ambiental, la inducción de riesgos naturales, las afecciones y oportunidades de utilización de los recursos naturales y las previsiones de protección y mejora de los indicadores de calidad ambiental y del paisaje, la alternativa "C" es, según la matriz de valoración, la más favorable.

Respecto de la viabilidad económica, el modelo propuesto en la alternativa "C" presenta una viabilidad económica muy superior al contemplado en las otras, principalmente debido a la adaptación del modelo a la topografía existente, lo cual ofrece, además de la flexibilidad en la

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 6/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ordenación prevista referida anteriormente, una mayor garantía ante la llegada de inversores que permita el desarrollo del ámbito referido, el cual será clave y servirá de impulso para el desarrollo del resto del ámbito del Plan Especial.

3.2 Propuesta de ordenación por Áreas funcionales

A continuación, se describen las actuaciones propuestas por áreas funcionales y operativas del puerto.

3.2.1 Área 1: Terminal de cruceros, instalaciones náuticas-deportivas y espacios puerto-ciudad

Descripción y estado actual

La conforman los muelles Reina Sofía, Alfonso XIII, Ciudad y Reina Victoria y los espacios terrestres asociados a estos muelles, el dique y el espigón de San Felipe.

Actualmente la mayor parte del área 1 está ocupada por la terminal de contenedores que opera en el muelle Reina Sofía, tráfico que se compatibiliza con el de cruceros (muelle Reina Sofía, Alfonso XIII y Ciudad) y el tráfico de interior de bahía (muelle Reina Victoria).

Esta área incluye también las marinas náutico-deportivas de Puerto América y del Real Club Náutico.

Criterios y objetivos de ordenación

- **Ordenar la zona central asociada del muelle Reina Sofía para adecuarse al uso de interacción puerto-ciudad** establecido en la DEUP 2019. Aprovechar las ventajas del emplazamiento y características del suelo para la **implantación de actividades económicas complementarias a las portuarias y actividades urbanas compatibles**, dando continuidad con la zona de la punta de San Felipe donde se ubican las instalaciones náutico- deportivas.
- **Mejorar la capacidad operativa de la dársena** aumentando la superficie destinada a cruceros y haciéndola más atractiva mediante la implantación de servicios, actividades comerciales y de ocio al servicio de los cruceros y de las instalaciones náutico-deportivas. Se contribuye con ello a mejorar, tanto la oferta turística de la ciudad, como el potencial del Puerto de la Bahía cara a su conversión en puerto base de cruceros y a la celebración de eventos náutico -deportivos.
- **Definir los accesos** a la plataforma asociada al muelle Reina Sofía y a las zonas asociadas a la punta de San Felipe y **dar continuidad del viario rodado, carriles bici y red de transporte público de la ciudad**. Asimismo, **conectar los itinerarios peatonales e infraestructuras verdes** del ámbito y con los del Casco histórico. Dotar de la oferta de plazas de aparcamientos necesaria para dar respuesta a la demanda generada por los nuevos usos propuestos.

- **Implementar un diseño unitario de los elementos de urbanización** del conjunto de la actuación independientemente de que se encuentren en suelo urbano o portuario, buscando una imagen propia e identificable del área.

Descripción de la ordenación propuesta

- Se definen los accesos a la plataforma asociada al muelle Reina Sofía y a las zonas asociadas a la punta de San Felipe
- Se propone la reordenación de la zona central asociada del muelle Reina Sofía para adecuarse al uso de interacción puerto-ciudad establecido en la DEUP 2019, una vez se produzca el traslado de la actual terminal de contenedores, dando continuidad a la misma con la zona de la punta de San Felipe donde se ubican las instalaciones náutico-deportivas. Dada la incertidumbre existente sobre la ordenación pormenorizada de estos terrenos, el Plan Especial opta por definir una ordenación general flexible que posibilite una ordenación posterior con mayor grado de detalle.

Para ello, se define el viario estructurante en el cual se apoya en la nueva ordenación propuesta (ver planos de Ordenación).

De esta forma, se propone una distribución y ocupación equilibrada mediante la implantación del uso global de Actividades Económicas (uso definido por el PGOU vigente) en la parte central, concentrando la zona de mayor altura en las proximidades del Paseo Pascual Pery, donde la diferencia de cota existente en el ámbito se hace más notable, mientras que en la zona próxima al Muelle Reina Sofía se prevén alturas menores que permitan una transición más suave con la Dársena de Cádiz.

En esta zona, en la que será compatible la reserva para Equipamientos, se incorpora una gran cantidad de zonas verdes y espacios públicos para el uso del ciudadano, cuya situación y características permiten potenciar los movimientos de los ciudadanos en todo el ámbito de la plataforma y también la relación de estos espacios con la ciudad. Cabe destacar en este sentido el rediseño del Paseo Pascual Pery, que propone convertir en un eje peatonal/mirador con vistas a la Bahía y a la Alameda Apodaca, que incluye la reforma parcial de la zona de ocio existente con el fin de dar continuidad a dicho paseo y abrir las vistas a la Alameda. Al mismo tiempo, se proyecta la creación de un paseo peatonal público que, partiendo de un gran espacio libre ubicado al final del muelle Reina Sofía, donde se pueden celebrar eventos al aire libre como festivales, conciertos, etc., bordea y potencia las instalaciones náutico-deportivas en el que se apoyan pequeñas edificaciones destinadas a servicios terciarios y comerciales asociadas a dichas instalaciones, desembocando en otra zona de expansión situada junto al espigón de la Punta de San Felipe.

Se propone, al mismo tiempo, incrementar la oferta de plazas de aparcamientos para dar respuesta a la demanda generada por los nuevos usos propuestos, así como para absorber parte de la demanda actual del Centro Histórico de la ciudad. Para ello, además de las plazas en superficie asociadas al viario, se contempla la creación de una pastilla edificable en la zona de contacto entre la plataforma de la actual terminal de contenedores y el Paseo Almirante Pascual Pery destinada a aparcamientos que absorba la diferencia de cota existente y que se eleve una planta sobre el nivel del paseo, destinando parte de esta última planta a usos terciarios y comerciales vinculados al espacio libre.



Plan Especial del Puerto de Cádiz -Resumen Ejecutivo -

Página
5 de 12

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 7/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En los extremos de la pastilla de aparcamiento se disponen sendas parcelas irregulares destinadas a albergar las infraestructuras y servicios generales necesarios para el funcionamiento autónomo de la zona (subestación eléctrica, sistemas de saneamiento y depuración/tratamiento de aguas...). Estas parcelas deberán tener un diseño singular que permita resolver la diferencia de cota y la conexión con del Paseo Pascual Pery con el resto del ámbito, así como ocultar las infraestructuras que alberguen.

También se proyecta la reordenación de la zona del Muelle Reina Sofía, actualmente dedicado al tráfico comercial de contenedores, para dedicarla al atraque de cruceros con la posibilidad de implantar una nueva Estación Marítima, satélite de la Estación Marítima principal ubicada en el muelle Alfonso XIII, así como pequeñas edificaciones destinadas al uso portuario complementario. Sobre esta zona, se prevé al mismo tiempo un paseo peatonal público, de conexión entre el Muelle Ciudad y el Paseo Náutico-Deportivo.

- Reordenación de la zona donde actualmente se opera el tráfico de cruceros en el Muelle Alfonso XIII, así como adecuación del Muelle Reina Sofía, actualmente dedicado al tráfico comercial de contenedores, para dedicarla al atraque de cruceros. Se contempla la posibilidad de ubicar en el Muelle Reina Sofía, una nueva Estación Marítima, satélite de la Estación Marítima principal ubicada en el muelle Alfonso XIII. Cabe destacar la concepción del espacio portuario en estas zonas, que siguiendo las directrices establecidas en el DEUP 2019, responde a dos situaciones distintas: mientras que la franja situada entre la actual terminal principal de cruceros y el final del Reina Sofía se mantienen usos vinculados directamente con el tráfico portuario de cruceros, la franja situada entre ésta y el final del Alfonso XIII se destina a Espacio Libre directamente vinculado con la trama de la ciudad, proponiendo la demolición del antiguo Almacén nº1 y previendo en su lugar la implantación de un equipamiento que dote a la zona y configuración evite la creación del efecto pantalla, como ocurre actualmente con la edificación existente, permitiendo la permeabilidad entre la dársena y la ciudad. La composición de esta zona potenciará la conexión peatonal de los cruceristas con la Plaza de España, a lo que contribuirá la reordenación del espacio libre ajardinado situado frente al edificio administrativo de la APBC.

Se prevé la reordenación de la explanada del Muelle Ciudad, que se destinará, al igual que los Muelles Alfonso XIII y Reina Sofía en su totalidad al tráfico de cruceros. Esta zona, en la que se mantiene la terminal satélite existente, se destina prácticamente en su totalidad a Espacio Libre vinculado directamente con la ciudad y que da continuidad al previsto en la zona del Alfonso XIII, en el que se prevé la posible implantación de pequeñas edificaciones que alberguen usos terciarios y/o dotacionales que contribuyan a su dinamización. En el encuentro con la margen derecha de la dársena se encuentra la terminal de transporte marítimo metropolitano, frente a la cual se sitúa la zona de contacto con la Plaza de Sevilla y en la que se prevé la delimitación de una zona de ordenación condicionada a la ordenación definitiva de la Plaza de Sevilla.

3.2.2 Área 2: Terminal Ro-Ro/Ro-Pax

Descripción y estado actual

El área 2 corresponde a la Terminal de carga rodada ubicada en el Muelle Marqués de Comillas, Muelle Libertad, Muelle de las Américas y Muelle Diego Fernando Montañés.

Criterios y objetivos de ordenación

- **Mejorar la accesibilidad** de la zona con la puesta en marcha del nuevo acceso de la avenida Astilleros y **racionalizar los viales interiores** de la Terminal Ro-Ro y Ro-Pax.

Descripción de la ordenación propuesta

- Consolidar básicamente la ordenación existente actualizándolo con ampliación de dicha Terminal y con el nuevo acceso a esta área 2 y a la dársena pesquera (Área 3) y a la zona de construcción reparación de embarcaciones (Área 4).

3.2.3 Área 3: Dársena pesquera

Descripción y estado actual

Incluye los muelles que conforman la dársena pesquera de las instalaciones del Puerto de Cádiz que son: Muelle G. Fernández Ladreda, el Muelle de la Lonja y el Muelle de Levante. La línea de atraque se destina a las embarcaciones pesqueras, y la superficie anexa a estos muelles y las edificaciones que allí se emplazan acogen las actividades propias del uso pesquero.

Criterios y objetivos de ordenación

- **Consolidar la edificación existente** que da apoyo al uso pesquero, permitiendo **aumentar la superficie edificable** añadiendo una planta más de altura a estas edificaciones.

Descripción de la ordenación propuesta

- Consolidar la edificación existente, incorporando ciertos ajustes en la zona pesquera polivalente, para darle mayor flexibilidad para la incorporación de nuevos usos como es el uso de varadero.

3.2.4 Área 4: Zona Reparación y mantenimiento de embarcaciones

Descripción y estado actual

Incluye las instalaciones actualmente concesionadas a Navantia, especializadas en el mantenimiento y reparación naval, y el conjunto de naves de la calle Levante donde se desarrollan actividades también vinculadas a la reparación naval, a empresas transitarias y a actividades auxiliares de logística.

Criterios y objetivos de ordenación

- **Mantener los parámetros generales de ordenación para la zona concesionada a Navantia** con uso de reparación y mantenimiento de embarcaciones.
- **Reconfigurar la manzana de actividades productivas** en la calle Levante y anexa a las instalaciones de Navantia, para **mejorar su accesibilidad y regular su ordenación.**

Descripción de la ordenación propuesta

- Para las instalaciones de construcción y reparación de embarcaciones, concesionado actualmente a Navantia, se mantiene la ordenación vigente. Se propone la reconfiguración de la manzana de actividades productivas anexa a las instalaciones de Navantia, para mejorar su accesibilidad y regular su ordenación.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 8/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.2.5 Área 5: Nueva Terminal de Contenedores

Descripción y estado actual

El área 5 se ubica al noroeste de la dársena comercial, en la prolongación del Dique de Levante. Se trata de la nueva Terminal de Contenedores del Puerto de Cádiz, actualmente en fase de construcción y que está previsto empiece a operar a finales de 2020 o principios de 2021.

Criterios y objetivos de ordenación

- **Ordenar la explanada que ha de albergar la Nueva Terminal de Contenedores**, permitiendo la construcción de las edificaciones que den apoyo a la operativa de este tráfico (PIF, Casetas de acceso, ...).
- **Dotar de los accesos viales y ferroviarios conectan la Nueva Terminal de Contenedores** con las vías principales de acceso de la ciudad, de forma que se creen las mínimas interferencias con la movilidad urbana.

Descripción de la ordenación propuesta

- **Ordenación de estos nuevos terrenos ganados al mar**, asignándoles los correspondientes parámetros urbanísticos (edificabilidad, ocupación, altura máxima) adecuados para el desarrollo de la actividad prevista.
- **Definición de los accesos viarios y ferroviarios al ámbito.**

3.2.6 Área 6: Instalaciones Náutico-deportivas de la Barriada de la Paz

Descripción y estado actual

Ubicada junto al paseo Marítimo de la Bahía, incluye el edificio de la Piscina Municipal del Barrio de Astilleros y los espacios ganados al mar por el área de desembarco del puente de la Constitución de 1812 y las instalaciones del Club Deportivo Viento de Levante, que disponen de su propio dique de abrigo.

Criterios y objetivos de ordenación

- **Consolidar las edificaciones existentes en el área y mantener los usos actuales**, esencialmente de apoyo al uso náutico- deportivo y usos vinculados a la interacción puerto-ciudad.

Descripción de la ordenación propuesta

- Consolidar los parámetros urbanísticos del área (edificabilidad, ocupación, altura máxima).

3.2.7 Área 7: Instalaciones portuarias de la Zona Franca

Descripción y estado actual

Instalaciones ubicadas en la parte suroeste del Puerto de la Bahía de Cádiz, en la embocadura de la Bahía junto al puente José León de Carranza. La Zona Franca de Cádiz es un importante centro logístico donde se aplica un régimen aduanero especial. Distinguimos la parte Comercial de los muelles de Levante y de Ribera de las instalaciones náutico-deportivas del Club Juan Sebastián Elcano.

Criterios y objetivos de ordenación

- **Ajustar la delimitación del área**, y consecuentemente del conjunto de ámbito del Plan Especial, **a la definición del límite de la zona de servicio de la DEUP 2019**, que en este ámbito ha sido modificado respecto al PUEP anterior, por la desafectación de una parcela limítrofe con el recinto fiscal del Consorcio de la Zona Franca.
- **Consolidar los usos dotacionales y de espacios libres** en la plataforma sur y Dique de Levante, compatibilizando como se produce actualmente estos usos vinculados con la interacción puerto -ciudad con las instalaciones náutico – deportivas del Club Elcano.

Descripción de la ordenación propuesta

- Básicamente se consolida la ordenación existente, dejando una reserva de edificabilidad para nuevas edificaciones vinculadas a las actividades náutico-deportivas y de equipamientos del ámbito.

3.3 Medidas medioambientales

En todas las áreas, para atender a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, tales como:

- La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

3.4 Definición de la red viaria

El Plan Especial del puerto de Cádiz incorpora modificaciones sobre la red viaria, concentradas mayormente en la explanada del muelle Reina Sofía. En este ámbito, se define un nuevo vial estructural que ha de servir de acceso a los terrenos con usos vinculados a la interacción puerto-ciudad.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 9/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En cuanto a los aparcamientos, además de las plazas en superficie asociadas al viario, está prevista la creación de una pastilla edificable en la zona de contacto entre la explanada del muelle Reina Sofía y el paseo Almirante Pascual Pey destinada a aparcamientos que ha de absorber la diferencia de cota existente y con una planta sobre el nivel del paseo destinada a usos terciarios y comerciales.

Otro ámbito donde se realizan cambios en la movilidad actual es con la puesta en servicio del acceso a las áreas 2 y 3 desde la avenida Astilleros. La sección prevista en este acceso es de dos carriles por sentido hasta conectar con una rotonda a partir del cual se bifurca entre los accesos: a la zona pesquera (Área 3), a la terminal ro-pax (Área 2) y a la zona de actividades productivas de la calle Levante (Área 4).

En relación a este último ámbito la propuesta del Plan Especial consiste en la definición de un nuevo vial que recorre el perímetro de la pastilla edificable con una sección de un carril de un único sentido, con una acera para el acceso de los peatones a estas naves y una línea de aparcamiento.

Finalmente, para dar acceso a la Terminal de contenedores (Área 5) está previsto un vial de un carril por sentido.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, como queda recogido en el Estudio de Evaluación de la Movilidad generada, en el Área 1 la demanda prevista se cubre con el aparcamiento contemplado en el Lote 9 y las plazas asociadas a los viarios. En el resto de áreas funcionales la demanda prevista se cubre con las plazas asociadas a viarios interiores de circulación del puerto y zonas de estacionamiento complementarias, incluidas las próximas a las terminales.

3.5 Definición de las infraestructuras y servicios

El Plan Especial establece las condiciones básicas a tener en cuenta para el diseño de la red de energía eléctrica, tanto de suministro como de alumbrado público, de la red de saneamiento y de la red de abastecimiento de agua, que servirán de base para su desarrollo detallado en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Para cada una de las redes existentes se realiza el análisis general de la situación actual y de las necesidades futuras, una estimación de la demanda, y finalmente la descripción de la red propuesta.

Las nuevas infraestructuras y servicios propuestos en desarrollo del Plan Especial se integrarán con los sistemas los sistemas generales existentes de la ciudad.

En cuanto a la red eléctrica, el Plan Especial consolida básicamente las instalaciones existentes en los ámbitos de la Barriada de la Paz y de la Zona Franca. Para el desarrollo de las nuevas instalaciones y edificaciones de la dársena de Cádiz, se ha previsto un desarrollo por fases conforme al Programa de Desarrollo incluido en el Plan Especial.

Para la red de saneamiento, el Plan Especial propone consolidar básicamente las instalaciones existentes (permitiendo ciertas ampliaciones), en los de la Barriada de la Paz y de la Zona Franca. No se contemplan actuaciones en la red existente en dichas zonas, manteniendo las condiciones actuales mediante red interior separativa conectada a la red general de alcantarillado del municipio.

Para los nuevos edificios e instalaciones previstos en dársena de Cádiz, se proyecta una red separativa de aguas residuales y pluviales derivadas de las mismas, así como las pluviales de los viales, integrando, cuando resulte posible, los tramos de redes existentes. En cuanto a la red de aguas pluviales existente, con carácter general, seguirá vertiendo directamente a las aguas de la propia dársena.

Finalmente, para la red de abastecimiento de aguas, el Plan Especial propone consolidar básicamente las instalaciones existentes en la Barriada de la Paz y en la Zona Franca, no siendo necesaria la ejecución de nuevas actuaciones.

En dársena de Cádiz, para los nuevos edificios e instalaciones previstas, se ha proyectado una nueva red de abastecimiento que satisfaga las nuevas demandas y que se conectará a la red municipal de abastecimiento. Se eliminará la red de agua salada que actualmente presta servicio para baldeo de la lonja y otras instalaciones pesqueras.

4 RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LOTES Y ZONAS

En la siguiente tabla se muestra el cuadro resumen del Plan Especial del puerto de Cádiz con los índices generales de los parámetros urbanísticos de lotes, zonas, ordenados por las áreas funcionales en las que se divide el puerto:



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 10/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Tabla 1: Resumen de la ordenación del Plan Especial del puerto de Cádiz

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ						
LOTE	USO	SUP (m ²)	OCUP. (%)	ALTURA	EDIFICABILIDAD	EDIF TOTAL (m ²)
1	PORT. NÁUTICO-DEP.	519	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	778
2	PORT. NÁUTICO-DEP.	411	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	616
3	PORT. NÁUTICO-DEP.	117	100	I	Ocupación x Altura	117
4	PORT.COMP. TERC	896	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	1344
5	PORT.COMP. TERC	485	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	727
6	PORT.COMP. TERC	485	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	727
7	PORT.COMP. TERC	485	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	727
8	INTERACC. PUERTO-CIUDAD ATC. ECON.	9.318	70	IV + ático	1,985 m ² /m ²	18.496
9	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES - APARCAMIENTO / INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	12.646	100 Nivel 1 100 Nivel 2 70 Nivel 3	III	Ocupación x Altura	34.144
10	INTERACC. PUERTO-CIUDAD ATC. ECON.	2.508	100	I	1,25 m ² /m ²	3.135
11	PORT. COMP. TERC.	2.700	75	I	Ocupación x Altura	2.025
12	PORTUARIO PASAJEROS	1.004	100	I	Ocupación x Altura	1.004
13	PORTUARIO PASAJEROS	2.716	100	Consolidada	-	Consolidada 4.852 Se admite incrementar la superficie edificada un máx. del 15% en obras interiores a la edificación existente.
14	PORTUARIO PASAJEROS	432	100	I	Consolidada	432
15	PORTUARIO PASAJEROS	1.066	100	I	Consolidada	1.066
16	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	10.337	100	II	Ocupación x Altura	20.674
17	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	4.258	100	II	Ocupación x Altura	8.516
18	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	5.779	100	II	Ocupación x Altura	11.558
19	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	3.396	100	II	Ocupación x Altura	6.792
20	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	4.975	100	II	Ocupación x Altura	9.950
21	PORTUARIO COMPLEMENTARIO TERCIARIO	1.303	100	II	Ocupación x Altura	2.606
22	PORTUARIO COMPLEMENTARIO TERCIARIO	1.519	100	II	Ocupación x Altura	3.038
23	PORTUARIO PESQUERO COMERCIALIZACIÓN	16.660	Consolidada	Consolidada	-	Consolidada Se admite incrementar la superficie edificada en un máximo del 20% en obras interiores a la edificación existente.
24	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	1.507	100	II	Ocupación x Altura	3.014

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 11/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ

LOTE	USO	SUP (m ²)	OCUP. (%)	ALTURA	EDIFICABILIDAD	EDIF TOTAL (m ²)
25	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	1.507	100	II	Ocupación x Altura	3.014
26	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	993	100	II	Ocupación x Altura	1.986
27	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	993	100	II	Ocupación x Altura	1.986
28	PORTUARIO COMPLEMENTARIO TERCIARIO	1.091	Consolidada	Consolidada	Consolidada	2.844
29	EQUIPAMIENTO	2.255	65	Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	2.198
ZONA	USO	SUP (m ²)	OCUP. (%)	ALTURA	EDIF	EDIF TOTAL (m ²)
Z-1	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCÍAS	86.987	20	II	0,20 m ² /m ²	17.397
Z-2	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCÍAS	341.367	20	II	0,20 m ² /m ²	68.273
Z-3	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	20.815	20	II	0,20 m ² /m ²	4.163
Z-4	PORTUARIO COMERCIAL CONST/REP NAVAL	304.656	20	II	0,20 m ² /m ²	60.931
Z-5	PORTUARIO COMPLEMENTARIO LOG/ALM/PROD	10.847	100	II	1,25 m ² /m ²	13.559
Z-6	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	5.248	40	Consolidada Ampliaciones: I (Se permitirá una segunda planta en ampliaciones con una ocupación máxima del 20% sobre la planta baja)	0,45 m ² /m ²	2.362 (Consolidada 1.670)
Z-7	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	1.703	-	-	-	-
Z-8	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	1.832	Consolidada	Consolidada	-	Consolidada (365)
Z-9	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCÍAS	78.772	20	II	0,20 m ² /m ²	15.754
Z-10	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	19.329	20	Consolidada Ampliaciones: II	0,40 m ² /m ²	7.732
Z-11	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	19.837,29	60	III (12 metros)	1,25 m ² /m ²	24.796,61
Z-12	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	21.209,25	40	V (20 metros)	1,25 m ² /m ²	26.511,56
Z-13	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	26.582,67	40	V (20 metros)	1,25 m ² /m ²	33.228,34
Z-14	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	15.382,02	40	V (20 metros)	1,25 m ² /m ²	19.227,52
Z-15	PORTUARIO COMPLEMENTARIO TERCIARIO	5.102,75	60	III (12 metros)	1,80 m ² /m ²	9.184,95

Fuente: Equipo redactor



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 12/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5 PLANOS RESUMEN EJECUTIVO



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 13/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



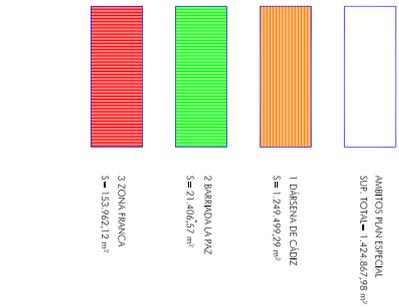
AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ

DISEÑO DE CÁDIZ, BDA, DE LA PVZ Y ZONA FRANCA.

RESUMEN EJECUTIVO
 INFORMACIÓN, SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS.

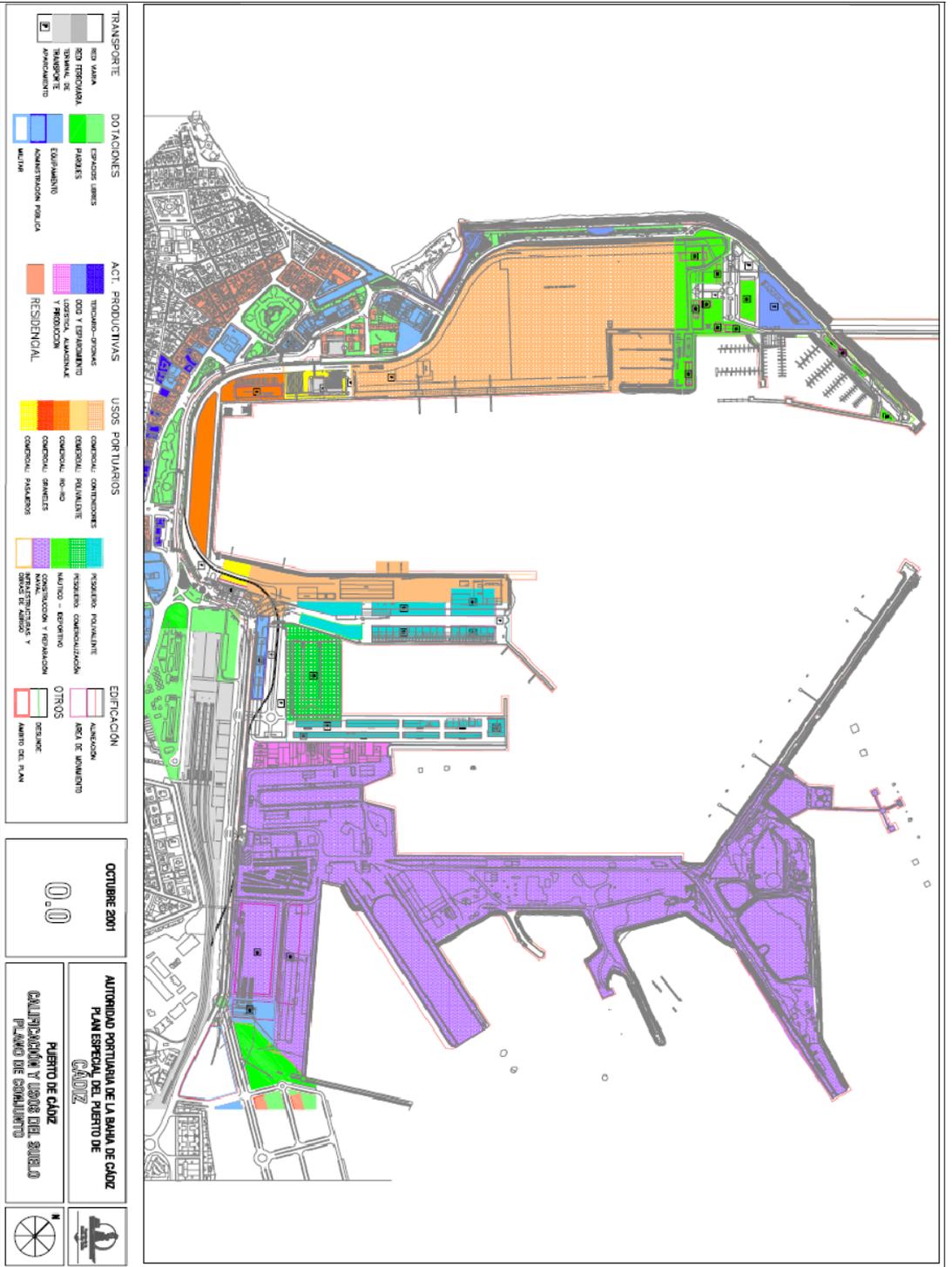
FECHA: JUNIO 2023
 ESCALA: 1:10000

PLANO Nº RE-00



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
 04 SEPTIEMBRE 2023
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
 SERVICIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
JUNTA DE ANDALUCÍA

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 14/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



PLAN ESPECIAL 2004. INSTALACIONES PORTUARIAS DE LA DARSENA DE CÁDIZ.

TRANSPORTE	DOTACIONES	ACT. PRODUCTIVAS	USOS PORTUARIOS	EDIFICACION
<ul style="list-style-type: none"> Red viaria Red ferroviaria Terminal de transporte Aparcamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Edificios limpios Paseos Equipamiento Administración pública Meliora 	<ul style="list-style-type: none"> Tiempo-ocupados Industria y producción Industria, actividades y producción Residencial 	<ul style="list-style-type: none"> Comercial, contenedores Comercial, equivalente Comercial, menor Comercial, grandes Comercial, pequeños 	<ul style="list-style-type: none"> Almacenamiento Edificio de mercancías Otros Estacionamiento Almuerzo del TCA

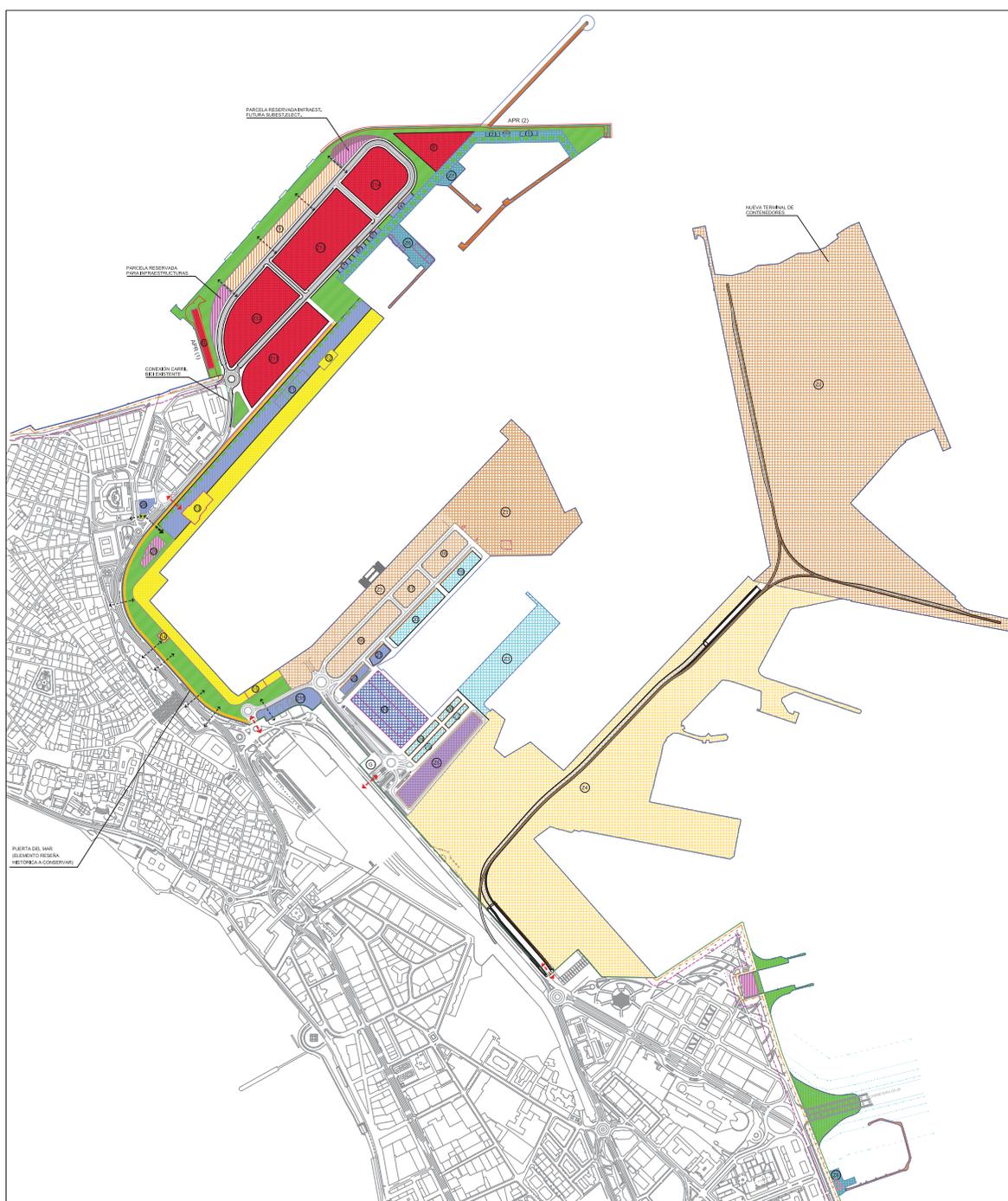
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
 04 SEPTIEMBRE 2023
SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y MOVILIDAD
 SERVICIO DE ESTUDIOS Y COORDINACIÓN DE PLANES
JUNTA DE ANDALUCÍA



AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ
DARSENA DE CÁDIZ

RESUMEN EJECUTIVO
 INFORMACIÓN: PLAN ESPECIAL 2004.

FECHA: JUNIO 2023
RE-01.1
 PLANO Nº



USOS			
PORTUARIO	COMERCIAL	MERCANCÍAS	[Color]
		CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN NAVAL	[Color]
	RESGUARDO	PASAJEROS	[Color]
		COMERCIALIZACIÓN	[Color]
	COMPLEMENTARIO	NÁUTICO-REPORTEO	[Color]
		LOGÍSTICA, ALMACENAJE Y PRODUCCIÓN	[Color]
INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD	TERCERIO	[Color]	
	INFRAESTRUCTURAS DE ALBERGO	[Color]	
SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		[Color]
	EQUIPAMIENTO		[Color]
	ESPACIOS VERDES Y ZONAS VERDES		[Color]
	VIVIENDO SUPLENTE Y APARCAMIENTO ASOCIADO A VIVIENDO		[Color]
VIVIENDO SOTERRADO		[Color]	
FERROCARRIL		[Color]	
APARCAMIENTO PÚBLICO DE ROTACIÓN		[Color]	
GASIFICHERA (UNIDAD DE SUMINISTRO)		[Color]	
ÁMBITOS DE EJECUCIÓN			
LOTES REPARABLES			
ZONAS			
ACCIONES PUNTUALES DE REFORMA / MEJORA			
APR			
DETERMINACIONES GRÁFICAS			
<p>DELIMITACIÓN ZONA DE AFERCIÓN DE CARRETERAS (10m desde ámbito de expansión CAS) (0m desde ámbito de expansión CAS)</p> <p>ÁREA ÚNITE EFERCIÓN (SECCIÓN DE CARRETERAS) (5m desde ámbito de expansión CAS) (0m desde ámbito de expansión CAS)</p> <p>ÁRETA.ET. DE EXPANSIÓN CARRETERAS.</p> <p>DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO (DPP) (Aprobado por R. Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Cádiz)</p> <p>DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS (DUP) (Aprobado por R. Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Cádiz)</p> <p>ÁREA ÁRETA DEL MAR (Carreteras con DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO en su zona perimetral)</p>	<p>DELIMITACIÓN ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS (0m desde ámbito de expansión CAS) (0m desde ámbito de expansión CAS)</p> <p>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (SECCIÓN DE CARRETERAS) (5m desde ámbito de expansión CAS) (0m desde ámbito de expansión CAS)</p> <p>DOMINIO PÚBLICO AMBICIÓN TERRESTRE (DPA) (Carreteras con ÁREA DE SERVIDUMBRE en zonas de contacto con terreno de agua)</p> <p>ÁRETA INTERIOR SERVIDUMBRE DE TRÁFICO DEL DPA (Es la zona comercial del Puerto de Cádiz en su parte de Servidumbre de Tráfico por estar incluido en su ámbito del DPA)</p> <p>ÁRETA INTERIOR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPA (Es la zona comercial del Puerto de Cádiz en su parte de Servidumbre de Protección por estar incluido en su ámbito del DPA)</p>	<p>CARTEL BICI</p> <p>RESERVA PARA SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</p> <p>TRAZADO PREVISTO FERROCARRIL (ORIENTATIVO)</p> <p>PASEO PEATONAL PÚBLICO INCLAYANTE DE CONDICIÓN</p> <p>ALBERGACIÓN INCLAYANTE</p> <p>ALBERGACIÓN ORIENTATIVA</p> <p>EDIFICACIÓN EXISTENTE</p> <p>CONDICIONES PEATONALES PRINCIPALES</p> <p>ACCESO VEHICULO AUTOMOBIL</p>	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA.
 04 SEPTIEMBRE 2023
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, ORDENACIÓN URBANA Y SERVICIOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES
 JUNTA DE ANDALUCÍA

AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ

DÁRSENA DE CÁDIZ Y BARRIDADA DE LA PAZ

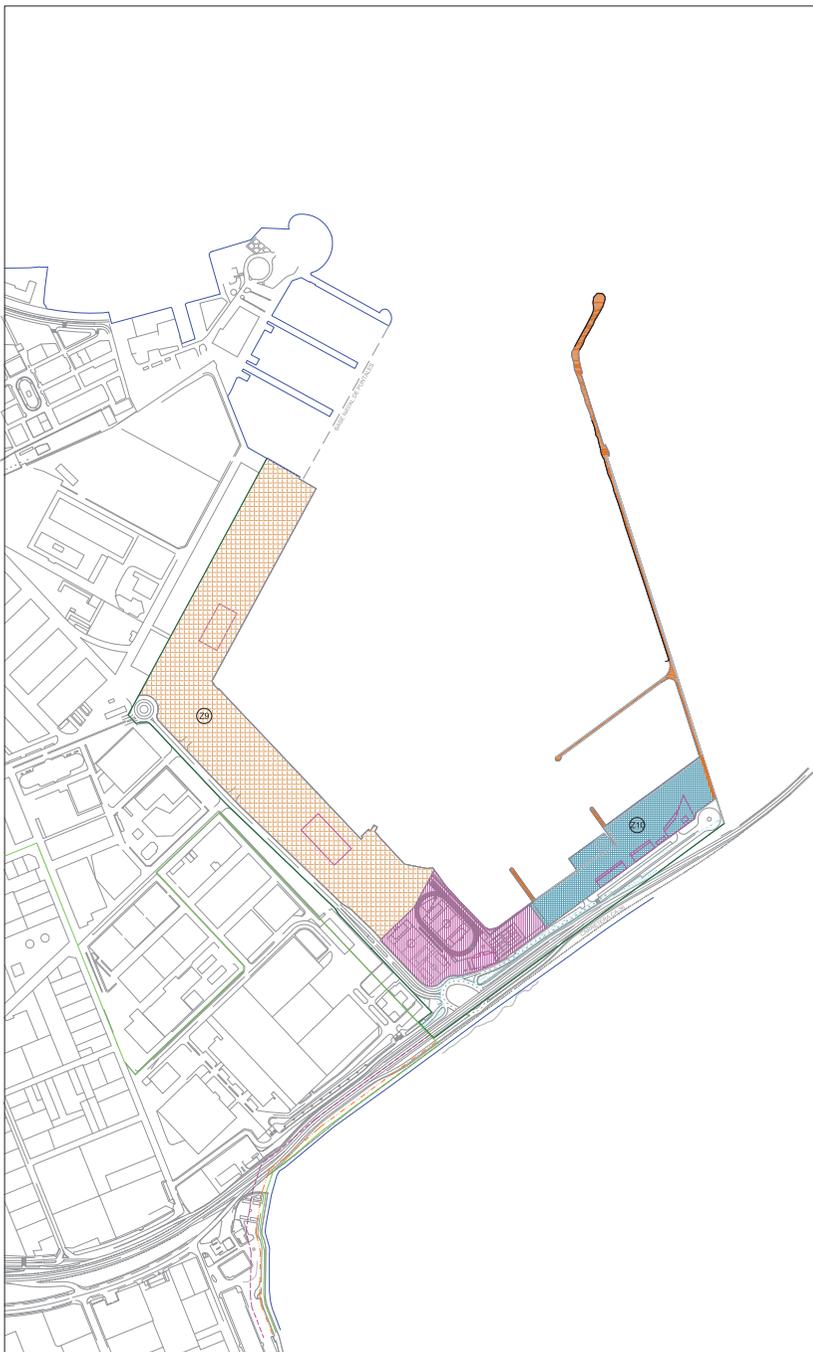
RESUMEN EJECUTIVO
 ORDENACIÓN, CALIFICACIÓN, USOS Y GESTIÓN DEL SUELO.

FECHA: JUNIO 2023
 ESCALA: 1:5000

PLANO Nº
RE-02

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 17/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



USOS			
PORTUARIO	COMERCIAL	MERCANCÍAS	[Grid Pattern]
		CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN NAVAL	[Grid Pattern]
		PASAJEROS	[Yellow Grid]
	PESQUERO	COMERCIALIZACIÓN	[Blue Grid]
		POLVALENTE	[Light Blue Grid]
		NÁUTICO-DEPORTIVO	[Blue Grid]
COMPLEMENTARIO	LOGÍSTICA, ALMACENAJE Y PRODUCCIÓN	[Purple Grid]	
	TERCIARIO	[Blue Grid]	
	INFRAESTRUCTURAS DE ABRIGO	[Orange Grid]	
INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		[Red Grid]
	EQUIPAMIENTO		[Purple Grid]
	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		[Green Grid]
SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	VIARIO EN SUPERFICIE Y APARCAMIENTO ASOCIADO A VIARIO		[Horizontal Lines]
	VIARIO SOTERRADO		[Horizontal Lines]
	FERROCARRIL		[Horizontal Lines]
	APARCAMIENTO PÚBLICO DE ROTACIÓN		[Vertical Lines]
	GASOLINERA (UNIDAD DE SUMINISTRO)		[Circle with 'C']

ÁMBITOS DE EJECUCIÓN	
LOTES EDIFICABLES	10
ZONAS	26
ACCIONES PUNTALES DE REFORMA / MEJORA	APR

DETERMINACIONES GRÁFICAS		
<p>DELIMITACIÓN ZONA DE AFECIÓN DE CARRETERAS (100 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-35) (50 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-36)</p> <p>LÍNEA LIBRE EDIFICACIÓN (AFECCIÓN DE CARRETERAS) (50 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-35) (25 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-36)</p> <p>ARISTA EXT. DE EXPLANACIÓN CARRETERAS</p>	<p>DELIMITACIÓN ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS (25 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-35) (8 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-36)</p> <p>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (AFECCIÓN DE CARRETERAS) (8 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-35) (3 m DESDE ARISTA EXT. EXPLANACIÓN CA-36)</p>	<p>CARRIL BICI</p> <p>RESERVA PARA SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</p> <p>TRAZADO PREVISTO FERROCARRIL (ORIENTATIVO)</p> <p>PASEO PEATONAL PÚBLICO VINCULANTE DE CONEXIÓN</p> <p>ALINEACIÓN VINCULANTE</p> <p>ALINEACIÓN ORIENTATIVA</p> <p>EDIFICACIÓN EXISTENTE</p> <p>CONEXIONES PEATONALES PRINCIPALES</p> <p>ACCESO VEHICULOS AUTORIZADOS</p>
<p>DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO (DPP) [Aprobado por la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz] Coincidente con LÍNEA DE RIBERA en zonas de contacto con límite de agua</p> <p>DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS (IDELP) [Aprobado por la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz]</p> <p>LÍNEA RIBERA DEL MAR Coincidente con DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO en suelos portuarios</p>	<p>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE (DPMT) Coincidente con LÍNEA DE RIBERA en zonas de contacto con límite de agua Coincidente con LÍNEA INTERIOR de la Zona de Servicio definido en la DELP</p> <p>LÍMITE INTERIOR SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO DEL DPMT En la zona comercial del Puerto de Cádiz no se grilla la Servidumbre de Tránsito por estar incluido en su totalidad del DPPM</p> <p>LÍMITE INTERIOR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT En la zona comercial del Puerto de Cádiz no se grilla la Servidumbre de Protección por estar incluido en su totalidad del DPMT</p>	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
04 SEPTIEMBRE 2023
SERVICIO DE GESTIÓN Y EVALUACIÓN DE PLANES
JUNTA DE ANDALUCÍA



AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ

ZONA FRANCA

RESUMEN EJECUTIVO
ORDENACIÓN, CALIFICACIÓN, USOS Y GESTIÓN DEL SUELO.

FECHA: JUNIO 2023
ESCALA: 1:5000
PLANO N.º **RE-03**

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 18/18
VERIFICACIÓN	Pk2jmX47MZCTJ34WR8JS22GE53B348	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

NORMAS URBANÍSTICAS

 	<i>Plan Especial del Puerto de Cádiz</i>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p style="text-align: center; margin: 0; font-size: 8px;">POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA</p> <div style="background-color: #003366; color: white; padding: 2px; text-align: center; font-weight: bold;">14 SEPTIEMBRE 2023</div> <p style="text-align: center; margin: 0; font-size: 8px;">JUNTA DE ANDALUCÍA</p> </div>
---	--	--

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 1/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	3	CAPÍTULO 5. ACCIONES PUNTALES.....	23
CAPÍTULO 1. ÁMBITO, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN	3	Artículo 34. Acciones puntuales de Reforma /Mejora	23
Artículo 1. Objeto.....	3	Artículo 35. Normativa Ambiental.....	25
Artículo 2. Ámbito	3	Artículo 36. Determinaciones derivadas de la afectación a carreteras	25
Artículo 3. Carácter y vigencia.....	3	RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LOTES Y ZONAS.....	27
Artículo 4. Revisión del Plan Especial	3		
Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial	3		
Artículo 6. Contenido del documento	4		
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	4		
Artículo 7. Desarrollo del Plan Especial	4		
Artículo 8. Acciones puntuales de reforma y mejora	4		
Artículo 9. Medidas medioambientales aplicables.....	4		
TÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN	6		
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO	6		
Artículo 10. Régimen del suelo	6		
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE USOS DEL SISTEMA GENERAL PORTUARIO	6		
Artículo 11. Usos portuarios.....	6		
Artículo 12. Usos cualificados	6		
Artículo 13. Adscripción del suelo a los distintos usos cualificados	7		
Artículo 14. Condiciones particulares de los usos cualificados	8		
Artículo 15. Condiciones particulares del uso Portuario - Comercial Mercancías	8		
Artículo 16. Condiciones particulares del uso Portuario - Comercial Pasajeros.....	8		
Artículo 17. Condiciones particulares del uso Portuario - Comercial Construcción y Reparación Naval.....	9		
Artículo 18. Condiciones particulares del uso Portuario - Pesquero Comercialización	9		
Artículo 19. Condiciones particulares del uso Portuario Pesquero-Polivalente	9		
Artículo 20. Condiciones particulares del uso Portuario Náutico-Deportivo	10		
Artículo 21. Condiciones particulares del uso Portuario Complementario-Logística, Almacenaje y Producción.....	10		
Artículo 22. Condiciones particulares del uso Portuario Complementario-Terciario	10		
Artículo 23. Condiciones particulares del uso Complementario-Infraestructuras de abrigo	11		
Artículo 24. Condiciones particulares del uso Interacción puerto-ciudad Actividades Económicas	11		
Artículo 25. Condiciones particulares del Uso Interacción puerto-ciudad -Equipamiento.....	11		
Artículo 26. Condiciones particulares del Uso Interacción- Espacios libres y zonas verdes	11		
Artículo 27. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones-Red Viaria	12		
Artículo 28. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones- Red Ferroviaria	12		
Artículo 29. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones- Instalaciones del Transporte-Gasolinera (Unidad de Suministro).....	13		
Artículo 30. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones- Aparcamientos	13		
CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES EXISTENTES.....	14		
Artículo 31. Régimen de la edificación existente	14		
Artículo 32. Edificaciones con protección	14		
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	14		
Artículo 33. Condiciones de la edificación y desarrollo de lotes/zonas edificables con ordenación detallada.....	15		

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 2/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

Siglas	Nombre
APBC	Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz
BIC	Bien de Interés Cultural
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
DAE	Declaración Ambiental Estratégica
DEUP	Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios
LOUA	Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
POTA	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
TRLPEMM	Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante
UTE	Unión Temporal de Empresas

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 3/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. ÁMBITO, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN

Artículo 1. Objeto

1. Constituye el objeto del presente Plan Especial la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz, ubicados en el término municipal de Cádiz, y calificados según PGOU vigente como sistema general portuario, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (TRLPEMM), y asimismo conforme a la legislación urbanística vigente.
2. De igual forma, corresponde al Plan Especial establecer las determinaciones, medidas y previsiones necesarias que garanticen el desarrollo de este sistema general, así como su conexión con el resto de los sistemas generales, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicable, así como, en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
3. El presente Plan Especial se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en la vigente Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del puerto de Cádiz y en coherencia con los condicionantes establecidos en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre y de acuerdo con lo dispuesto en los preceptos y disposiciones de la Ley 22/1988, del 28 de julio, de Costas, así como a la Ley 2/2013, de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; y a su reglamento de ejecución y desarrollo (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre).

Artículo 2. Ámbito

Su ámbito espacial se circunscribe al espacio definido por el límite de la zona de servicio del término municipal de Cádiz, establecido en la vigente Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del puerto de Cádiz, aprobada por Orden FOM/809/2019, de 12 de julio de 2019.

Artículo 3. Carácter y vigencia

1. Con arreglo al contenido de la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial es público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

2. El Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su eventual modificación o revisión.

Artículo 4. Revisión del Plan Especial

1. Se entiende por revisión del Plan Especial la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general o a la calificación del suelo.
2. La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz podrá iniciar el procedimiento de revisión del Plan Especial cuando lo considere conveniente para el interés general, debiendo ajustarse al procedimiento legalmente establecido para su aprobación.
3. En todo caso, deberá procederse a su revisión, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - a. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del plan, en cuanto a magnitudes básicas, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
 - b. Cuando se modifique la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz por cambio sustancial de los usos básicos, inadecuación para el cumplimiento de los objetivos estratégicos, aparición de nuevas demandas no recogidas que supongan una clara alteración del marco de sus previsiones, o por experimentar un incremento o disminución sustancial del volumen de tráfico de mercancías.
 - c. Cuando aparezcan nuevas circunstancias de análoga importancia y naturaleza que afecten de forma determinante al carácter del sistema general portuario.

Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial

1. Se entiende por modificación del Plan Especial la alteración de algún o algunos de los elementos o determinaciones concretas que las integran y que pueda realizarse sin contemplar la globalidad del Plan, por no afectar aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación y aunque dicha alteración suponga cambios aislados en la calificación del suelo.

La afectación de nuevos suelos a la zona de servicio del puerto implicará la adecuación del Plan Especial. Esta adecuación tendrá carácter de modificación puntual del Plan Especial, por lo que se redactará y tramitará siguiendo el procedimiento establecido.

2. No tendrán la consideración de modificaciones del Plan:
 - a. Los ajustes en los límites de ubicación de volumetría específica que define el Plan Especial.



Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 4/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- b. La ejecución de infraestructuras portuarias que no supongan alteración de la delimitación de la zona de servicio, tales como la construcción y prolongación de muelles, obras de defensa, etc., en aplicación del art. 58 de la TRLPEMM, salvo que afecten de forma notable a la explotación del puerto o al esquema director del plan.
- c. La modificación de la delimitación del recinto de acceso restringido y los puntos de control de acceso.

Artículo 6. Contenido del documento

1. El presente plan está constituido por los siguientes documentos:
 - a. Memoria: sintetiza el análisis y diagnóstico de la situación actual del puerto y que explicación de la ordenación propuesta.
 - b. Normas Urbanísticas: regulan las condiciones de implantación de los distintos usos y, en si caso, de los edificios y construcciones que los albergan.
 - c. Planos de Información: muestran gráficamente la situación actual del puerto.
 - d. Planos de Ordenación: expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, en especial el régimen de uso y edificación de las distintas áreas en que se divide la instalación portuaria, siendo complementarios de las Normas Urbanísticas.
 - e. Estudio económico-financiero: incluye la determinación, inventario y valoración económica de las inversiones previstas en el Plan Especial y propuesta de asignación de inversiones a los agentes implicados.
 - f. Informe de Sostenibilidad Económica: analiza la viabilidad económica de la propuesta y su desarrollo previsto.
 - g. Estudio Evaluación de la Movilidad Generada: evalúa la propuesta desde vertiente de la movilidad.
 - h. Resumen ejecutivo: es la síntesis de los elementos más relevantes de la propuesta.
 - i. Estudio Ambiental Estratégico: describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan.
 - j. Otros Estudios Complementarios.
2. Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas los documentos que cumplen una función específica de regulación de la

actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

3. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.
4. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de escala más precisa, salvo que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita, salvo que de la gráfica se desprenda la evidencia de error en la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos del Plan Especial tendrá prevalencia el específico sobre el general.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 7. Desarrollo del Plan Especial

1. En desarrollo y ejecución de las determinaciones del presente Plan Especial, o para precisar su contenido, se realizarán mediante:
 - a. Proyectos de Urbanización
 - b. Proyecto de Obras
 - c. Acciones puntuales de reforma o mejora

Artículo 8. Acciones puntuales de reforma y mejora

El Plan Especial incluye acciones puntuales mediante las que se establecen las determinaciones de programación y ejecución de aquellas actuaciones de reforma / mejora a llevar a cabo sobre edificaciones y/o construcciones existentes en el ámbito del Plan Especial consideradas como necesarias para el correcto desarrollo de la ordenación propuesta. Estas acciones se encuentran recogidas en el artículo 36. Acciones puntuales de Reforma /Mejora de estas normas.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 5/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Artículo 9. Medidas medioambientales aplicables

Se recogen a continuación las medidas medioambientales correctoras y protectoras aplicables a las obras nuevas y, en la medida de lo posible a las existentes, dentro del ámbito del Plan Especial, a fin de minimizar el consumo de recursos y reducir los efectos ambientales negativos.

Medidas encaminadas a disminuir en general la afección sobre el Ciclo del Agua y en particular a reducir el consumo de Agua y aumentar la eficiencia en el uso de los Recursos Hídricos:

- Al objeto de minimizar el gasto de agua, los instrumentos de ejecución del planeamiento contemplarán para los puntos de consumo mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.
- Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello, las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo.

Medidas encaminadas a ordenar la Gestión de los Residuos Sólidos:

- Se proveerá de espacios suficientes para la dotación de contenedores de residuos orgánicos, papel, vidrio, envases.
- El instrumento de ejecución de actuaciones, si fuera de aplicación, deberá incorporar información sobre el sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.
- Mediante la normativa del Plan Puntual se facilitará la consecución de los objetivos del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como del Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos y el Plan Director Provincial de Gestión de Escombros y Restos de Obras.

Medidas relacionadas con la Movilidad Funcional:

- En relación con la Movilidad Sostenible, se recomienda el fomento del transporte público como modo preferente para el acceso al ámbito del Plan Especial, aumentando la accesibilidad y disminuyendo las necesidades de desplazamiento.
- Se promoverá el desarrollo de sistemas de movilidad por medio de transporte no motorizado, fomentando el transporte público y los modos de transporte sostenibles no motorizados en detrimento del transporte privado motorizado, mediante la promoción y activación de planes y actuaciones de movilidad y transporte sostenibles y el establecimiento de las condiciones que favorezcan el uso del transporte público y de la bicicleta.

Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático:

- Para reducir la emisión de gases de efecto invernadero es importante adecuar las nuevas zonas verdes que se creen y la remodelación de las ya existentes, con

vegetación propia de la zona, con alta capacidad secuestradora de CO₂ y bajo consumo de agua.

- Los proyectos establecerán medidas y líneas de actuación para mejorar el balance ecológico de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos...) mediante la intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes y fomentando las edificaciones bioclimáticas.
- El diseño de las futuras edificaciones se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas de la zona.
- El diseño de dichas edificaciones tendrá en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima, realizándose según los principios de la arquitectura bioclimática, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético y utilizando, en la medida de lo posible, fuentes de energías renovables.
- En el alumbrado público se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica, y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético. Implantación de sistemas automáticos de regulación de la intensidad lumínica.
- Las instalaciones dispondrán de aislamientos adecuados a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.
- Se mejorará la gestión del ciclo del agua, dirigiéndolo a la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.
- Se procurarán establecer medidas de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.
- Promover la accesibilidad del transporte público en los grandes centros de trabajo y equipamientos públicos.
- El suministro de energía se realizará por medio de tecnologías de combustión más eficientes, con mejores rendimientos energéticos, puede colaboren en la reducción de emisiones de CO₂.
- En relación a la prevención de inundaciones, el Puerto de Cádiz deberá definir las intervenciones necesarias para mejorar la adaptación de las zonas de riesgo de inundación, tomando en consideración la ejecución de proyectos demostrativos y la adopción de soluciones basadas en la naturaleza.
- En el diseño, construcción, gestión y mantenimiento de las infraestructuras el transporte se implantarán medidas para la prevención de los impactos del cambio

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 6/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

climático, propiciando la puesta en marcha de proyectos demostrativos y la adopción de soluciones basadas en la naturaleza.

- El Plan Especial deberá poner en marcha un Plan de Acción para el control y la reducción de los gases fluorados.
- En relación con la contaminación lumínica, el aumento de la luminosidad del cielo nocturno (el resplandor nocturno de la atmósfera) es la consecuencia más conocida de entre los muchos efectos que produce. Por otro lado, la luz difundida por la atmósfera causa también otros perjuicios al medio pues ilumina el suelo de modo no despreciable en la vecindad de áreas urbanas, provocando un efecto importante en la luminosidad ambiental percibida por los animales en sus hábitats naturales, originalmente oscuros. En este sentido, será de obligado cumplimiento las disposiciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Con objeto de reducir las emisiones de CO2 y otros gases de efecto invernadero asociados al sector servicios en los usos comerciales se fomentará el comercio responsable, de productos locales de kilómetro cero y en el que dé cabida a la economía circular de los productos y la reducción de los residuos.
- De cara a la dotación de recursos energéticos para el ámbito del Plan Especial se tendrá en consideración la información de los resultados de los escenarios locales de cambio climático en el análisis sobre la evolución de la demanda energética en la CCAA Andalucía.

TÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 10. Régimen del suelo

El Plan Especial asigna la ordenación detallada al Sistema General Portuario integrado por la totalidad del suelo de la Zona de Servicio Terrestre definida por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz, aprobada por la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE USOS DEL SISTEMA GENERAL PORTUARIO

Artículo 11. Usos portuarios

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz vigente adscribe la totalidad del ámbito a Sistema General Portuario, en aplicación del artículo 56.1 TRLPMM, asignándole el uso característico de Instalaciones Portuarias.
2. Conforme al art. 3.7.14 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz el uso de Instalaciones Portuarias engloba las instalaciones en edificios o al aire libre que hacen posible el funcionamiento del puerto. El régimen de dicho uso queda regulado según el art. 72 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en los términos definidos en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz, aprobada por la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, que considera los siguientes usos:
 - a. **Uso portuario comercial**, que engloba los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios, el tráfico de pasajeros y el avituallamiento y reparación de buques.
 - b. **Uso portuario pesquero**, que incluye la manipulación de pesca y su comercialización.
 - c. **Uso portuario náutico-deportivo**, que engloba los relacionados con la navegación recreativa o deportiva y los servicios de apoyo a la misma.
 - d. **Uso complementario o auxiliar**, al que se adscriben los suelos portuarios no incluidos en el resto de la zonificación portuaria.
 - e. **Uso interacción Puerto Ciudad**, actividades comerciales no estrictamente portuarias, equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones, etc. Desarrollados en aquellos terrenos que no reúnen las características naturales de bienes de dominio público marítimo terrestre definidos en el art. 3 de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, y que por causa de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios han quedado en desuso o han perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria.
 - f. **Usos mixtos**, entendidos como un espacio que puede albergar actividades de diferente naturaleza.



Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 7/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Artículo 12. Usos cualificados

- Los usos cualificados son aquellos usos que se asignan a las distintas zonas en las que divide la zona de servicio del puerto.
- El presente Plan Especial considera los siguientes usos cualificados:

Uso Portuario – Comercial, que se subdivide en:

- Mercancías**, que incluye las actividades de manipulación y almacenamiento de mercancía general, contenerizada o no, tanto de manipulación rodada (roro) como vertical (lolo), los graneles sólidos y líquidos, y los muelles no especializados en tráficoes específicos, que son utilizados indistintamente en función de la demanda. Expresamente incluyen las actividades complementarias para el desarrollo de dichos tráficoes.
- Pasajeros**, que incluye los tráficoes de personas y medios de transporte en régimen de cruceo turístico y el transporte de viajeros en régimen de línea regular, tanto de navegación interior como de cabotaje, exterior e internacional. Comprende los usos implantados sobre la zona delimitada en los planos de Ordenación correspondiente, e incluye expresamente las terminales y actividades complementarias que en ella se desarrollan.
- Construcción y Reparación naval**, que incluye las actividades industriales de construcción y reparación naval, de construcción off –shore de plataformas petrolíferas y otras grandes infraestructuras transportadas por mar. Expresamente incluyen los espacios destinados a las actividades complementarias.

Uso Portuario - Pesquero, que se subdivide en:

- Comercialización**, que comprende la venta, distribución y manipulación de pesca fresca. Expresamente incluyen los espacios destinados a las actividades complementarias.
- Polivalente**, que incluye las restantes actividades vinculadas con el sector pesquero. Expresamente incluyen los espacios destinados a las actividades complementarias.

Uso Portuario - Náutico Deportivo, que incluye las actividades de atraque, mantenimiento y avituallamiento de embarcaciones destinadas a la práctica de la náutica-recreativa. Expresamente incluyen los espacios destinados a las actividades complementarias.

Uso Portuario - Complementario, que se subdivide en:

- Logística, almacenaje y producción**, que incluye las actividades de almacenamiento y distribución de mercancías, las actividades industriales, las actividades terciarias al servicio del almacenaje y distribución y aquellas otras

actividades complementarias de las anteriores o al servicio de las instalaciones portuarias.

- Terciario**, que incluye las oficinas tanto de las administraciones públicas como de la iniciativa privada destinadas a servicios a los usuarios y empresas del puerto, además de actividades comerciales, tanto de pequeño como de mediano comercio, cuyas localizaciones en el puerto estén justificadas conforme al art. 72 TRLPEMM.
- Infraestructuras de abrigo**, que engloba los elementos cuya función es servir de abrigo o defensa a la actividad portuaria frente a la acción del mar.

Uso Interacción Puerto-Ciudad, que se subdivide en:

- Actividades Económicas**, todos los usos incluidos en el PGOU en el Título 3. Régimen de usos, en el Capítulo 4. Condiciones particulares del uso de Actividades Económicas, correspondientes a: Industrial (categorías de industria de servicios y artesanía), Servicios Terciarios, Comercial (categoría pequeño y mediano comercio) y Hospedaje (categoría de hotelero). Si bien, este último será un uso excepcional y siempre condicionado al cumplimiento de lo regulado en el artículo 72.4 de la TRLPEMM
- Uso de Equipamiento**, espacios que sirven para proveer a las personas las prestaciones sociales que posibilitan su desarrollo y bienestar entre ellas: usos dotacionales, Administración pública, Infraestructuras y servicios urbanos y servicios de la Defensa según se contempla en el PGOU en el Título 3. Régimen de usos, en el Capítulo 6. Condiciones particulares del uso de Equipamiento.
- Uso de Espacios libres y zonas verdes**, corresponde a los espacios no edificados destinados al ocio y esparcimiento de la población y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la zona portuaria, recogidos en el PGOU en el Título 3. Régimen de usos, en el Capítulo 5 de Condiciones particulares del uso de Espacios libres y Zonas verdes.

Uso de Transporte y Comunicaciones, que comprende las infraestructuras, edificios e instalaciones al servicio de la movilidad de las personas, mercancías y vehículos. Se pormenoriza en: red viaria, red ferroviaria e instalaciones del transporte, (gasolinera y aparcamiento). Supletoriamente, para lo no dispuesto en estas normas, se aplicará lo establecido en el PGOU, Título 3. Régimen de usos, en el Capítulo 7. Condiciones particulares del uso de Transporte y Comunicaciones.

- Al margen de los usos definidos en este apartado, se podrán ubicar en toda la zona de servicio del puerto instalaciones para su organización técnica, lo que incluye tuberías y conducciones, de todo tipo y localización, armarios telefónicos, sistemas de detección y alarma de incidencias, y en general, cualquier instalación o infraestructura fija o móvil que sea necesaria para el funcionamiento, mantenimiento y seguridad de las actividades que se desarrollan en

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 8/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

el puerto y no se halle incluida explícitamente en cualquiera de los usos pormenorizados establecidos.

Artículo 13. Adscripción del suelo a los distintos usos cualificados

1. Los usos que el Plan Especial asigna al conjunto del puerto se recogen en los Planos de Ordenación correspondientes.
2. La edificabilidad se establece:
 - a. Delimitando **lotes edificables adscritos a un uso** específico que establecen la superficie de suelo sobre la que se permite la construcción de edificaciones siempre que cumplan el resto de determinaciones del plan y en los que se concretan las condiciones de edificación de forma individualizada.
 - b. Por **zonas adscritas a un uso** específico que establecen la superficie de suelo que se rige por unas mismas condiciones de edificación. La edificabilidad se expresa en valor absoluto o en coeficiente de edificabilidad sin precisar la ubicación de la edificación. En estas zonas la Autoridad Portuaria deberá llevar el control de la edificabilidad consumida total, al objeto de garantizar que no se supere la edificabilidad máxima de la misma cuando se soliciten nuevas licencias de edificación.
3. Asimismo, se identifica la edificación existente cuya ubicación y parámetros urbanísticos actuales (edificabilidad, ocupación y altura) el Plan Especial propone consolidar.
4. Las zonas de uso homogéneo podrán variar sus límites y superficie hasta un máximo del 5% de la superficie total de la zona de servicio terrestre del puerto correspondiente, sin que ello suponga incremento de la superficie edificable asignada por el Plan Especial.
5. Podrán implantarse en el espacio portuario usos y actividades no previstas, siempre que tengan carácter provisional y desmontable.

Artículo 14. Condiciones particulares de los usos cualificados

1. Se denominan Condiciones particulares de los usos cualificados al conjunto de determinaciones del Plan Especial que son de aplicación específica para cada uso cualificado, delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes.
2. Las Condiciones particulares se configuran mediante la asignación de las siguientes condiciones urbanísticas:
 - a. **Condiciones de interrelación entre usos:**
Se establecen los usos compatibles con el dominante y los prohibidos.

La superficie total de los usos compatibles en una parcela, lote o zona no podrá rebasar el 49 % de la superficie del uso dominante cuando se encuentren dentro del mismo uso portuario.

Para los usos cualificados no incluidos dentro del mismo uso portuario, y en cumplimiento del artículo 70 de la TRLPEMM, la superficie de usos compatibles no podrá suponer una alteración individual o acumulada superior al 15% de la superficie asignada al uso portuario, ya que, se consideraría una alteración significativa de la DEUP, salvo aquella que afecte a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, en cuyo caso tendrá el carácter de alteración significativa.

En cualquier caso, cuando un uso cualificado se establezca como compatible dentro de un uso dominante su implantación deberá limitarse al propio uso cualificado no resultando extensible la compatibilidad de usos que dicho uso ostente respecto a otros.

b. Condiciones de edificación:

Definen los parámetros urbanísticos de ocupación máxima, edificabilidad, altura máxima y número de plantas. También, puede contener determinaciones sobre la tipología edificatoria y las condiciones estéticas de la edificación permitida en el área. Pueden establecer condiciones básicas referentes a condiciones funcionales y/o paisajísticas, como la permeabilidad visual y condiciones de paso que deberá respetar la nueva edificación.

c. Condiciones de desarrollo:

Se definen los procedimientos a seguir para el desarrollo de las actuaciones previstas.

Artículo 15. Condiciones particulares del uso Portuario - Comercial Mercancías

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran usos compatibles con el dominante:

- En las áreas 2 (Dársena de Cádiz) : el uso Portuario-Comercial Pasajeros
- En el área 5 (Dársena de Cádiz) : el uso Portuario-Comercial Pasajeros y el uso Portuario-Comercial Construcción y Reparación naval.

Asimismo, en todas las áreas son compatibles las actividades de oficinas, talleres, restauración, siempre y cuando, dichas actividades se encuentren directamente relacionadas con la actividad portuaria principal y resulten conformes al artículo 72 del TRLPEMM.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 9/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para este uso se establecen por zonas y lotes edificables, diferenciando los siguientes ámbitos:

- Terminal Ro-Ro en el muelle Marques de Comillas y su ampliación, en el muelle Libertad y en el muelle de las Américas (área 2): zona edificable Z1
- Parcelas junto a la Terminal Ro-Ro (área 2), en la parte interior de la explanada: lotes edificables 16 , 17 y 18.
- Nueva terminal de Contenedores (área 5): zona edificable Z-2
- Terminal de Mercancías en Zona Franca (área 7): zona edificable Z-9

c. Condiciones de desarrollo:

Las establecidas en los lotes y zonas edificables correspondientes.

Artículo 16. Condiciones particulares del uso Portuario – Comercial Pasajeros

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran usos compatibles con el dominante el uso Complementario Terciario, el uso de Transporte y Comunicaciones, así como el Uso de Espacios Libres como espacios no edificados destinados a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la zona portuaria. En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

Los lotes edificables asignados en este bloque están destinados a las distintas Estaciones Marítimas del puerto (existentes y propuestas), todas ellas ubicadas en el área 1. Las condiciones de edificación se establecen para cada uno de estos lotes edificables:

- Estación Marítima satélite propuesta en el muelle Reina Sofia: lote edificable 12
- Actual Estación Marítima en el muelle Alfonso XIII: lote edificable 13
- Estación Marítima satélite en el muelle Ciudad: lote 14
- Terminal Marítima Metropolitana en el muelle Reina Victoria: lote 15

Las zonas no remitidas a lotes serán no edificables.

c. Condiciones de desarrollo:

Las establecidas en los lotes edificables correspondientes.

Artículo 17. Condiciones particulares del uso Portuario - Comercial Construcción y Reparación Naval

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran usos compatibles con el dominante los usos Portuario - Comercial Mercancías y Portuario - Comercial Pasajeros.

En el ámbito de la concesión de NAVANTIA SA SME se consideran usos compatibles con el dominante el uso portuario - complementario- Terciario, siempre que esté directamente vinculado al funcionamiento del Sistema General Portuario.

En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para este uso se establecen por zona, que en este caso es única: zona edificable Z-4. Este ámbito engloba todas las instalaciones actualmente concesionadas a NAVANTIA SA SME, (área 4).

c. Condiciones de desarrollo:

Las establecidas en la zona edificable Z-4.

Artículo 18. Condiciones particulares del uso Portuario - Pesquero Comercialización

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran usos compatibles con el dominante los usos:

- Portuario - Pesquero Polivalente.
- Portuario - Complementario Logística, almacenaje y producción.
- Portuario - Complementario Terciario.

Asimismo, son compatibles el uso de hostelería y comercio minorista, siempre y cuando, dichas actividades se encuentren directamente relacionadas con la actividad portuaria principal. En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para este uso se establecen por lote edificable, que en este caso es único: lote edificable 23, que corresponde a las instalaciones de la lonja (área 3).

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 10/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

c. Condiciones de desarrollo:

Las establecidas en el lote edificable 23

Artículo 19. Condiciones particulares del uso Portuario Pesquero-Polivalente

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran usos compatibles con el dominante los usos:

- Portuario - Pesquero Comercialización.
- Portuario - Complementario Logística, almacenaje y producción.
- Portuario - Complementario Terciario.
- Portuario Comercial Mercancías (Lotes 19 y 20).

En el muelle de Levante se considera compatible, supeditado a la tramitación ambiental correspondiente, el uso de Varadero en la zona denominada Z-3, destinada a la reparación y desguace de buques pesqueros, admitiéndose buques náuticos deportivos y otros buques comerciales.

En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para este uso se establecen por zonas y lotes edificables, diferenciando los siguientes ámbitos:

- Naves del muelle de Levante: zona edificable Z-3 y lotes edificables 24, 25, 26 y 27.
- Naves del muelle G. Fernandez Ladreda: lotes edificables 19 y 20.

c. Condiciones de desarrollo:

Las establecidas en los lotes y zonas edificables correspondientes.

Artículo 20. Condiciones particulares del uso Portuario Náutico-Deportivo

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se considera compatible con el dominante el uso Portuario Complementario Terciario, según lo establecido en el TRLPEMM.

Asimismo, son compatibles con el dominante las actividades de almacenaje, oficinas, talleres y restauración relacionados directamente con la actividad portuaria principal.

En el ámbito de las instalaciones del Club Náutico de Cádiz y Puerto América, con carácter vinculante se deberá disponer un paseo peatonal público, que discurra por el borde de dichas instalaciones, de manera que se garantice la conexión entre los espacios libres ubicados al final del Muelle Reina Sofía y los espacios libres de la Punta de San Felipe.

En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación se establecen en los distintos lotes y zonas edificables de cada ámbito:

- Club Náutico Puerto América (área 1): Zona Z-7 y tres lotes edificables (lotes 1, 2 y 3) integrados en el paseo peatonal que discurre por el borde del cantil.
- Club Náutico de Cádiz (área 1): Zona edificable Z-6 que engloba todas las instalaciones náutico-deportivas del club.
- Club Náutico Viento de Levante (área 6): Zona edificable Z-8 que engloba todas las instalaciones náutico-deportivas del club.
- Club Náutico Elcano: Zona edificable Z-10, que engloba todas las instalaciones náutico-deportivas del club.

c. Condiciones de desarrollo: las establecidas en los lotes y zonas edificables correspondientes.

Artículo 21. Condiciones particulares del uso Portuario Complementario-Logística, Almacenaje y Producción

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran compatibles con el dominante las actividades comerciales y dotacionales, vinculados directamente a la actividad portuaria principal.

En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para este uso se establecen por zona, que en este caso es única: zona edificable Z-5. El ámbito incluido en esta zona incluye la manzana de actividades productivas de la calle levante (área 4).

c. Condiciones de desarrollo:

Las establecidas en la zona edificable Z-5.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 11/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Artículo 22. Condiciones particulares del uso Portuario Complementario-Terciario

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran compatibles con el dominante las actividades hostelería, recreativas y dotacionales, siempre y cuando, dichas actividades se encuentren directamente relacionadas con la actividad portuaria.

Asimismo, se considerará compatible con el dominante el Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

En las zonas con uso global portuario-complementario - terciario que no se corresponda con un lote edificable, se permitirá la implantación de aparcamientos al servicio del personal de la autoridad portuaria y de aquellos vehículos que presten servicio a los pasajeros de los cruceros.

En la zona de Uso Portuario Complementario Terciario, que discurre paralelo al Muelle Sofía y Alfonso XIII, se establece con carácter vinculante la creación de un paseo peatonal público que permita la conexión entre los espacios libres del Muelle Ciudad y el espacio libre ubicado al final del Muelle Reina Sofía.

En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para este uso se establecen por zonas y/o lotes edificables diferenciando los siguientes ámbitos:

- Edificación en el Paseo náutico deportivo frente a las instalaciones de los clubs náuticos Puerto América y Náutico de Cádiz (área 1): cuatro lotes edificables (lotes 4,5 6 y 7) integrados en el paseo peatonal que discurre por el borde del cantil.
- Edificación en el muelle Reina Sofía entre la actual Estación Marítima y la satélite prevista (área 1): lote edificable 11.
- Edificio existente de oficinas de la APBC (área 1): lote edificable 28.
- Edificios administrativos en plaza Sevilla (área 1): Z-15.
- Edificio Antigua Cofradía de pescadores del Puerto y edificio de conservación y policía portuaria (área 3): lotes edificables 21 y 22.

c. Condiciones de desarrollo

Las establecidas en los lotes y zonas edificables correspondientes.

Artículo 23. Condiciones particulares del uso Complementario-Infraestructuras de abrigo

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran compatibles con el dominante el uso de Espacios libres y zonas verdes, como espacios no edificados destinados a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la zona portuaria, así como, la instalación de elementos específicos de infraestructuras. En cualquier caso, estos usos compatibles deberán resultar conformes a lo establecido en el artículo 72 del TRLPEMM.

b. Condiciones de edificación:

No se consideran zonas edificables.

Artículo 24. Condiciones particulares del uso Interacción puerto-ciudad Actividades Económicas

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se permiten todos los usos incluidos en el PGOU en el Título 3. Régimen de usos, en el Capítulo 4.Condiciones particulares del uso de Actividades Económicas, correspondientes a: Industrial (categorías de industria de servicios y artesanía), Servicios Terciarios, Comercial (categoría pequeño y mediano comercio) y Hospedaje (categoría de hotelero), si bien, este último será un uso excepcional y siempre condicionado al cumplimiento de lo regulado en el artículo 72.4 de la TRLPEMM

Se consideran compatibles el Uso de Equipamiento y el Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

b. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para este uso se establecen por zonas y lotes edificables diferenciando los siguientes ámbitos:

- Zona de Ocio actual de la Punta de San Felipe y el actual emplazamiento del edificio Ciudad del Mar (área 1): lotes edificables 8 y 10
- Manzanas edificables en la explanada del muelle Reina Sofía (área 1): Z-11,Z-12, Z-13 y Z-14

c. Condiciones de desarrollo:

Las establecidas en los lotes y zonas edificables correspondientes.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 12/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Artículo 25. Condiciones particulares del Uso Interacción puerto-ciudad - Equipamiento

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran compatibles con el dominante el uso Espacios libres y zonas verdes.

b. Condiciones de edificación:

- Se consolida la edificabilidad de la piscina Astilleros (área 6)
- Se consolida la edificabilidad existente de las instalaciones deportivas Elcano, permitiendo su ampliación hasta alcanzar una superficie de 2.592 m² construidos (área 7)
- Este Plan contempla la implantación de un nuevo equipamiento al inicio del muelle Alfonso XII próximo a su encuentro con el Muelle Ciudad (Área 1), identificado como Lote 29.
- Las condiciones de edificación para nuevos equipamientos que se implanten por compatibilidad en otras zonas se remitirán a aquellas establecidas en la zona donde se ubiquen.
- En los extremos de la pastilla de aparcamiento se disponen sendas parcelas irregulares destinadas a albergar infraestructuras y servicios generales necesarios para el funcionamiento de la zona (subestación eléctrica, sistemas de saneamiento y depuración/tratamiento de aguas...). Estas parcelas deberán tener un diseño singular que permita resolver la diferencia de cota y la conexión del Paseo Pascual Pery con el resto del ámbito, de manera que permitan ocultar las infraestructuras que alberguen.
- Los edificios e instalaciones precisas para las infraestructuras y servicios urbanos, se regirán por lo dispuesto en la legislación sectorial y por las condiciones establecidas con anterioridad.

c. Condiciones de desarrollo

Las establecidas en los lotes y zonas edificables correspondientes.

Los proyectos de ejecución que afecten a infraestructuras, deberán redactarse en colaboración con las instituciones gestoras y compañías concesionarias.

Artículo 26. Condiciones particulares del Uso Interacción- Espacios libres y zonas verdes

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Se consideran compatibles con el dominante:

- Equipamiento en su clase de deportivo, cuando se trate de instalaciones para deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales o reglamentarios y equipamiento cultural.
- Estacionamiento público.
- Terciario recreativo, en su categoría de hostelería.
- Comercial, en su categoría de pequeño comercio en quiosco destinado a la expedición de prensa, chucherías, bebidas o helados.

Se permite, además, con carácter temporal o provisional, la celebración de eventos al aire libre, para lo que se podrán disponer de instalaciones desmontables. No obstante, se permite la instalación de ciertos elementos permanentes que presten servicio a la celebración de eventos que, siendo compatible con la utilización del espacio libre por el público en general, no ocupen una superficie superior al 5% del Espacio Libre correspondiente.

En la zona del Paseo del Almirante Pascual Pery se dispondrá una zona ajardinada central lineal de anchura no inferior a 12 metros.

En el Espacio Libre situado en la punta de San Felipe y en los paseos náutico deportivo y Paseo del Almirante Pascual Pery será compatible, para el acceso y servicio a las instalaciones que se implanten, el trazado de un viario de servicio de paso restringido de vehículos. Dicho viario se desarrollará mediante plataforma compartida con peatones con limitación de velocidad máxima 20 Km/h. Se contempla al mismo tiempo la posibilidad de disponer de zonas de aparcamiento en superficie integrado en el Espacio Libre situado en la Punta de San Felipe con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

Del mismo modo, el Espacio Libre vinculado a los muelles Ciudad y Alfonso XIII deberá prever puntualmente el paso de vehículos de servicio a los cruceros (camiones de abastecimiento, autobuses, taxis, etc...). Asimismo, se permite con carácter general la circulación de vehículos de servicio de la policía portuaria. Se contempla al mismo tiempo la posibilidad de disponer de zonas de aparcamiento de vehículos en superficie al servicio de los cruceros e integrado en el Espacio Libre, con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

b. Condiciones de edificación:

- Las superficies ocupadas sobre rasante por usos compatibles no supondrán más del 25% de la superficie del Espacio Libre.
- Las construcciones destinadas a albergar usos compatibles cumplirán las siguientes condiciones:
 - Ocupación < 5% de la superficie del Espacio Libre.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 13/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- o Superficie edificada máxima 200 m².
- o Altura máxima: Una planta y 4 metros a cornisa.
- Las construcciones destinadas a hostelería deberán contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y disponer de aseos públicos.
- Los quioscos destinados a la venta de chucherías, bebidas o helados cumplirán las siguientes condiciones:
 - o Ser fácilmente desmontables y estar construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en el que se ubican.
 - o No rebasar 10 m² de superficie construida ni una altura de cornisa superior a 3,5 metros.
- Los estacionamientos públicos bajo rasante cumplirán las condiciones establecidas en las N.N.U.U. del Plan General Vigente.

Artículo 27. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones-Red Viaria

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Las establece en el PGOU, en el Título 3. Régimen de usos, en el Capítulo 7. Condiciones particulares del uso de Transporte y Comunicaciones, Sección primera. Condiciones particulares del uso de Red Viaria.

b. Condiciones de edificación:

No se consideran zonas edificables.

c. Condiciones de desarrollo:

1. La urbanización y mantenimiento del viario interior del Sistema General Portuario es competencia de la Autoridad Portuaria (en función de los acuerdos y convenios suscritos con otras Entidades y/u Organismos).
2. La jerarquía viaria, mediante la cual se definen los viarios estructurantes de primer orden, los viarios de segundo orden y los de carácter indicativo, así como las secciones de los mismos, se recoge en los planos de ordenación correspondientes de infraestructura viario.

Artículo 28. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones- Red Ferroviaria

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Conforme a la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y Reglamento que lo desarrolla.

b. Condiciones de edificación:

Conforme a la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y Reglamento que lo desarrolla.

c. Condiciones de desarrollo:

Las infraestructuras ferroviarias ubicadas dentro de la zona de servicio del Puerto de Cádiz, se regularán conforme a las normas incluidas en el capítulo VIII del Título II, así como la Disposición Adicional séptima de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Artículo 29. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones- Instalaciones del Transporte-Gasolinera (Unidad de Suministro)

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Las establecidas en el PGOU, en el artículo 3.7.22 de las NNUU del PGOU vigente.

b. Condiciones de edificación:

- o Parcela mínima vinculada 750 m²
- o Se permite disponer de cuerpo edificado con una superficie construida máxima de 100 m² y una altura máxima de 1 planta (4 metros).
- o Se permite la instalación de una cubierta de protección de la zona de repostaje (marquesina), cuya altura no podrá ser inferior a cuatro 4 metros ni superior a siete 7 metros.
- o La superficie ocupada por la edificación o cubierta por marquesinas no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela vinculada.
- o Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

c. Condiciones de desarrollo:

1. En la zona identificada como "G" en el plano de Ordenación O.2 se permitirá, mediante concesión sobre suelo de dominio público tal como recoge el art. 3.7.19 de las NNUU del PGOU vigente, la implantación de una Unidad de Suministro vinculada a la actividad portuaria, para el suministro y venta de combustibles para automoción. En la concesión se definirán los límites concretos de la parcela vinculada, que en cualquier caso se ubicará sobre suelo calificado con el Uso de Transportes y Comunicaciones.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 14/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2. Contarán con un máximo de dos aparatos surtidores.
3. Se mantendrá una separación mínima de 4m a los lindes de la parcela vinculada que deberá ser respetado por cualquier elemento de la instalación, incluida la marquesina.
4. No deberán interferir con el tráfico de peatones, a cuyo efecto deberán mantener libre de obstáculos una acera de la menos 2,00 m de anchura.
5. Los vehículos en espera o cargando combustible no podrán interrumpir los carriles de circulación.
6. Su funcionamiento no podrá genera retenciones en el viario que les sirva de acceso.
7. Su regulación se regirá según las normas y disposiciones legales vigentes correspondientes.

Artículo 30. Condiciones particulares del uso Transporte y Comunicaciones- Aparcamientos

a. Condiciones de interrelación entre usos:

Las establece en el PGOU, en el Título 3. Régimen de usos, en el Capítulo 7. Condiciones particulares del uso de Transporte y Comunicaciones, Sección cuarta. Condiciones particulares de las Instalaciones de transporte, Subsección tercera. Condiciones particulares del uso de aparcamiento.

b. Condiciones de edificación:

- o Se podrán instalar casetas para el control de acceso en caso de aparcamientos al aire libre controlados, con una superficie construida máxima de 10 m2 y una altura máxima de 1 planta (3,5 metros).
- o En aparcamientos al aire libre se podrán instalar elementos de protección solar.
- o Las condiciones de edificación para el lote edificable 9, que corresponde al futuro aparcamiento que aprovecha la diferencia de cota entre el paseo Pascual Pery y la explanada del muelle Reina Sofía (área 1), se establecen en el apartado correspondiente.

c. Condiciones de desarrollo:

1. Se contemplan tres situaciones: aparcamientos públicos vinculados a la red viaria, aparcamientos vinculados a usos portuarios en zonas reservadas y

aparcamiento público de rotación previsto en lote edificable ubicado entre el Paseo Pascual Pery y la explanada del muelle Reina Sofía.

2. Para el aparcamiento público previsto entre el Paseo Pascual Pery y la explanada del muelle Reina Sofía, las condiciones serán las establecidas en el lote edificable 9.

3. Las plazas de aparcamiento cumplirán, en general, las dimensiones mínimas y condiciones recogidas en el artículo 3.7.30 de las NNUU del PGOU vigente.

4. La dotación de aparcamientos se recoge en el siguiente apartado. Para el resto de condiciones de desarrollo se estará, en general, a lo establecido en el Capítulo 7. Condiciones particulares del uso de Transporte y Comunicaciones, Sección cuarta. Condiciones particulares de las Instalaciones de transporte, Subsección tercera. Condiciones particulares del uso de aparcamiento, del PGOU vigente.

d. Dotación de aparcamientos en suelo portuario

1. Resultado del Estudio de Evaluación de la Movilidad generada, documento que forma parte del presente Plan Especial, se ha estimado la dotación necesaria de aparcamientos para cada área funcional, que se recoge en las siguientes tablas:

a. Demanda de plazas de aparcamiento de vehículos ligeros (incluye turismos y motocicletas)

Demanda plazas de aparcamiento de vehículos ligeros	
Área	demanda prevista
Área 1	2.372
Área 2	0
Área 3	344
Área 4	475
Área 5	0
Área 6	304
Área 7	148
Total	3.642

b. Demanda de plazas de carga y descarga

Demanda plazas de carga y descarga	
Área	demanda prevista
Área 1	0
Área 2	0
Área 3	45
Área 4	124

Demanda plazas de carga y descarga	
Área	demanda prevista
Área 5	0
Área 6	0
Área 7	0
Total	169

d. Demanda de plazas de bicicleta

Demanda plazas de aparcamiento de bicicletas	
Área	demanda prevista
Área 1	708
Área 2	0
Área 3	112
Área 4	20
Área 5	0
Área 6	10
Área 7	10
Total	859

2. Tal y como, queda recogido en Estudio de Evaluación de la Movilidad generada, en el Área 1 la demanda prevista se cubre con el aparcamiento contemplando en el Lote 9 y las plazas asociadas a los viarios. En el resto de áreas funcionales la demanda prevista se cubre con las plazas asociadas a viarios interiores de circulación del puerto y zonas de estacionamiento complementarias, incluidas las próximas a las terminales.

CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 31. Régimen de la edificación existente

1. La edificabilidad consumida por las edificaciones existentes que estén conforme a este Plan Especial computará íntegramente en el cálculo de la superficie edificable de cada lote o zona del puerto correspondiente.
2. Aquellas edificaciones que no resulten conformes a las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial se considerarán en situación de fuera de ordenación.
3. Las situaciones fuera de ordenación se determinarán y regularán según lo establecido en la normativa urbanística vigente.

4. Las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones establecidas en las normas del presente Plan se encontrarán en régimen transitorio, no pudiendo realizarse en ellas otras obras que las de mantenimiento. Finalizada la concesión-las nuevas concesiones que se otorguen en su caso deberán adecuarse al planeamiento vigente.

Artículo 32. Edificaciones con protección

El Plan General incluye el edificio de La Estación Marítima en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, con sujeción al Título 4 de las Normas Urbanísticas que regula la Protección del Patrimonio, y así queda recogido en la ficha del Catálogo ACT3-00-3262301 Arquitectura civil del transporte grado de protección 3 como Bien de Interés Ambiental.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 33. Condiciones de la edificación y desarrollo de lotes/zonas edificables con ordenación detallada

El Plan Especial define zonas y lotes edificables a los que se asigna de forma individualizada superficie edificable, ocupación y altura, regulando sus condiciones de implantación mediante áreas de movimiento de la edificación.

- a. La edificación no podrá exceder sobre rasante el sólido capaz definido por el área de movimiento, la altura en plantas y metros, y la ocupación establecidos de forma individualizada para cada uno de los lotes. La altura podrá superarse con elementos de instalaciones y comunicaciones verticales.
- b. **Se establecen las siguientes condiciones de edificación y desarrollo según Lotes:**

LOTE 1 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Náutico-Deportivo
- Superficie del Lote: 519 m²
- Ocupación: 100%
- Altura máxima: Una planta (4 metros). Se permite no obstante una segunda planta con una ocupación máxima del 50% de la planta inferior (8 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

- Sobre este lote está aprobada definitivamente Modificación Puntual del Pgo de Cádiz (25/03/2022), relativa al edificio Ciudad del Mar, con objeto de excluirlo del Catálogo de Bienes Protegidos, así como, inicialmente Estudio de Detalle (19/7/2019) para la ordenación de volúmenes en el interior del lote.

LOTE 9 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Interacción Puerto-Ciudad Actividades Económicas / Transporte y Comunicaciones Aparcamiento
- Superficie del Lote: 12.646 m²
- Ocupación: 100% en niveles I y II (desde la cota del cantil del muelle Reina Sofía) y 70% en nivel III (sobre el Paseo Pascual Pery).
- Altura máxima: III plantas desde la cota del cantil del muelle Reina Sofía, con una elevación máxima de una planta (4 metros) sobre la cota del Paseo Pascual Pery Junquera.
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.
- Condiciones de desarrollo: Lote edificable destinado a aparcamiento ubicado en la zona de contacto entre la actual terminal de contenedores y el Paseo Pascual Pery Junquera, cuya configuración deberá resolver la diferencia de cota existente estableciendo conexiones transversales entre ambas zonas. El nivel superior se destinará, al menos en el frente de contacto con el Paseo Pascual Pery Junquera, al uso de actividades recreativas, de restauración, hosteleras y comerciales y objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas conforme a lo dispuesto en el Artículo 30 de la Ley de Costas, se establece una separación mínima entre cuerpos edificados de 12 m. La disposición de la edificación sobre rasante del paseo Pascual Pery deberá garantizar la permeabilidad peatonal transversal en varios puntos entre dicho espacio libre y las zonas Z-12, Z-13 y Z-14.

LOTE 10 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Interacción Puerto-Ciudad Actividades Económicas (Actividades Recreativas, Restauración, Hosteleras y Comerciales)
- Superficie del Lote: 2.508 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: La consolidada sobre las rasantes existentes. Sobre al paseo superior existente se permitirá la construcción de módulos de servicio de los locales del nivel inferior y de conexión vertical con éstos, así como veladores que presten servicio a dichos locales, con una altura máxima de 4 metros y una

ocupación máxima del 25% de la superficie del espacio libre correspondiente al paseo peatonal superior.

- Edificabilidad: 1,25 m²/m²
- Separación a límite de lote: s/ planos.
- Condiciones de desarrollo: Lote edificable incluido en la Actuación Puntual de Reforma y Renovación nº1. Se contempla la reforma de la edificación existente, incluyendo la demolición de elementos añadidos en la zona de encuentro con el Paseo Pascual Pery Junquera y la nueva configuración de la edificación en esta zona, en la cual podrán alterarse los límites del lote con un incremento máximo del 5% de su superficie sobre rasante, manteniendo la ocupación existente bajo rasante.

LOTE 11 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Complementario Terciario
- Superficie del Lote: 2.700 m²
- Ocupación: 75%.
- Altura máxima: Una planta (4 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.
- Condiciones de desarrollo: Se evitará la formación de pantallas hacia el muelle, para lo cual la edificación que se desarrolle sobre el lote deberá contar contemplar la creación de un frente discontinuo favoreciendo la permeabilidad hacia la zona de servicio, así como permitir la conexión peatonal entre ésta y la zona situada en el frente de la zona Z-11.

LOTE 12 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Pasajeros
- Superficie del Lote: 1.004 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: Una planta (5 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.
- Condiciones de desarrollo: Lote edificable destinado a la construcción de una terminal satélite de pasajeros. El diseño de la edificación resultante deberá tener en

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 18/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

cuenta la conexión del lote con el espacio libre situado en su frente y su relación con el lote nº11.

LOTE 13 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Pasajeros
- Superficie del Lote: 2.716 m²
- Ocupación: La consolidada.
- Altura máxima: La consolidada.
- Edificabilidad: La consolidada. Se permite no obstante incrementar la superficie edificada en un máximo del 15% en obras interiores a la edificación existente.
- Separación a límite de lote: La existente.
- Condiciones de desarrollo: Lote edificado correspondiente a terminal de pasajeros, donde se ubica la estación marítima en uso. Parte del lote edificado se encuentra incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Subcatálogo de Edificaciones Protegidas, Categoría de Arquitectura Civil Grado 3. Se contemplan obras de reforma/renovación de la edificación existente, teniendo en cuenta las condiciones derivadas de la protección que ostenta conforme a lo establecido en el PGOU vigente.

LOTE 14 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Pasajeros
- Superficie del Lote: 432 m²
- Ocupación: La consolidada.
- Altura máxima: La consolidada.
- Edificabilidad: La consolidada.
- Condiciones de desarrollo: Lote edificado correspondiente a terminal de pasajeros existente. Se contempla la reforma de la edificación existente para su integración en el cerramiento de delimitación de la zona de servicio del puerto.

LOTE 15 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Pasajeros
- Superficie del Lote: 1.066 m²
- Ocupación: La consolidada.
- Altura máxima: La consolidada.

- Edificabilidad: La consolidada.

LOTE 16 (área 2) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Mercancías
- Superficie del Lote: 10.337 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 17 (área 2) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Mercancías
- Superficie del Lote: 4.258 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 18 (área 2) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Mercancías
- Superficie del Lote: 5.779 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 19 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Polivalente
- Superficie del Lote: 3.396 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros).



Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 19/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 20 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Polivalente
- Superficie del Lote: 4.975 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 10 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 21 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Complementario Terciario
- Superficie del Lote: 1.303 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 8 plantas (8 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 22 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Complementario Terciario
- Superficie del Lote: 1.519 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 8 plantas (8 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 23 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Comercialización
- Superficie del Lote: 16.660 m²
- Ocupación: La consolidada.

- Altura máxima: La consolidada.
- Edificabilidad: La consolidada. Se permite no obstante Se permite no obstante incrementar la superficie edificada en un máximo del 20% en obras interiores a la edificación existente.
- Separación a límite de lote: Existente.

LOTE 24 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Polivalente
- Superficie del Lote: 1.507 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 10 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 25 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Polivalente
- Superficie del Lote: 1.507 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 10 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 26 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Polivalente
- Superficie del Lote: 993 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 10 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 27 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Polivalente



Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 20/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Superficie del Lote: 993 m²
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura
- Separación a límite de lote: s/ planos.

LOTE 28 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Complementario Terciario
- Superficie del Lote: 1.091 m²
- Ocupación: La consolidada.
- Altura máxima: La consolidada.
- Edificabilidad: La consolidada.
- Separación a límite de lote: Existente.

LOTE 29 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Interacción Puerto Ciudad-Equipamiento
- Superficie del Lote: 2.255 m²
- Ocupación: 65%.
- Altura máxima: Una planta (4,5 metros). Se permite no obstante una segunda planta con una ocupación máxima del 50% de la planta inferior (9 metros).
- Edificabilidad: Ocupación x Altura.
- Condiciones de desarrollo: Se evitará la formación de pantallas hacia el muelle, para lo cual la edificación que se desarrolle sobre el lote deberá contemplar la creación de un frente discontinuo favoreciendo la permeabilidad hacia la dársena, con una separación mínima entre cuerpos edificadas de 20 m. El espacio libre de edificación resultante dentro del área de movimiento definida tendrá carácter de espacio libre público.

c. Se establecen las siguientes condiciones de edificación y desarrollo según Zonas con Ordenación Detallada:

ZONA 1 (área 2) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Mercancías

- Superficie: 86.987 m²
- Ocupación Máxima: 20%
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros). Esta altura podrá ser superada por elementos de instalaciones específicas de la actividad.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre zona.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación entre edificios: H/2, con un mínimo de 5 m.
- Retranqueo mínimo respecto al cantil del muelle: 20 metros. Esta distancia podrá reducirse justificadamente según la funcionalidad de la instalación.

ZONA 2 (área 5) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Mercancías
- Superficie: 341.367 m²
- Ocupación Máxima: 20%
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros). Esta altura podrá ser superada por elementos de instalaciones específicas de la actividad.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre zona.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación entre edificios: H/2, con un mínimo de 5 m.
- Retranqueo mínimo respecto al cantil del muelle: 50 metros. Esta distancia podrá reducirse justificadamente según la funcionalidad de la instalación.

ZONA 3 (área 3) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Pesquero Polivalente
- Superficie: 20.815 m²
- Ocupación Máxima: 20%
- Altura máxima: 11 plantas (10 metros). Esta altura podrá ser superada por instalaciones específicas de la actividad.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre zona.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación entre edificios: H/2, con un mínimo de 10 m.
- Retranqueo mínimo respecto al cantil del muelle: 20 metros. Esta distancia podrá reducirse justificadamente según la funcionalidad de la instalación.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 21/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ZONA 4 (área 4) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Comercial Construcción y Reparación Naval
- Superficie: 304.656 m²
- Ocupación Máxima: 20%
- Altura máxima: 11 plantas (20 metros a coronación). Esta altura podrá ser superada por instalaciones específicas de la actividad.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre zona.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a límite de lote: 10 metros
- Separación entre edificios: H/2, con un mínimo de 10 metros.
- Retranqueo mínimo respecto al cantil del muelle: 20 metros. Esta distancia podrá reducirse justificadamente según la funcionalidad de la instalación.

ZONA 5 (área 4) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Complementario Logística, Almacenaje y Producción
- Superficie: 10.847 m²
- Ocupación Máxima: 100% (siempre que se garanticen las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas según uso).
- Altura máxima: 2 planta y 9 metros, pudiendo ser superada por elementos de instalaciones.
- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m² sobre zona.
- Tipología: Edificación adosada.
- Altura: 2 planta y 9 metros, pudiendo ser superada por elementos de instalaciones.
- Separación a límite de lote: Alineada a límites.
- Condiciones de desarrollo:

Los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, únicamente podrán ser objeto de obras de conservación y/o nueva inversión en los términos previstos en el art. 82 del TRLPEMM, hasta la extinción de la concesión o concesión prorrogada.

Los edificios de nueva planta podrán acometer su ejecución mediante proyecto unitario sobre toda la zona o previa parcelación de la misma con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m².
- Frente mínimo parcela: 15 metros.

ZONA 6 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Náutico-Deportivo
- Superficie: 5.248 m²
- Ocupación Máxima: 40% sobre zona
- Altura máxima: Para la edificación existente la consolidada. Para las nuevas edificaciones 1 planta, permitiéndose una segunda planta con una ocupación máxima del 20% sobre la planta inferior y una altura máxima total de 8 metros a coronación. Esta altura podrá ser superada por elementos de instalaciones específicas de la actividad.
- Edificabilidad Máxima: 0,45 m²/m² sobre zona.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a límite de lote: para las edificaciones existentes la consolidada y para las nuevas edificaciones las definidas en el instrumento complementario correspondiente conforme a la legislación urbanística vigente.
- Separación entre edificios: para las nuevas edificaciones las definidas en el instrumento complementario correspondiente conforme a la legislación urbanística vigente.
- Condiciones de desarrollo:
 - Para la implantación de nuevas edificaciones se requerirá la tramitación del instrumento complementario correspondiente, conforme a la legislación urbanística vigente, al objeto de definir nuevos volúmenes, alineaciones y rasantes.
 - Mediante la redacción del instrumento complementario correspondiente, conforme a la legislación urbanística vigente, cabrá reordenar la superficie edificable conjunta sin que se produzca incremento de la misma ni se interrumpen las vistas desde el muelle hacia la dársena.

ZONA 7 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Náutico-Deportivo
- Superficie: 1.703 m²
- Edificabilidad Máxima: No edificable.
- Condiciones de desarrollo: Ámbito no edificable conformado por la rampa para vela ligera y su entorno inmediato.

ZONA 8 (área 6) (Barriada de la Paz)

- Uso principal: Portuario Náutico-Deportivo

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 22/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Superficie: 1.832 m²
- Ocupación Máxima: La consolidada por la edificación existente.
- Altura máxima: La consolidada por la edificación existente (una planta).
- Edificabilidad Máxima: La consolidada por la edificación existente.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a límite de lote: La consolidada por la edificación existente.
- Separación entre edificios: -
- Condiciones de desarrollo:
 - Mediante la redacción del instrumento complementario correspondiente, conforme a la legislación urbanística vigente, cabrá reordenar la superficie edificable conjunta sin que se produzca incremento de la misma ni se interrumpen las vistas desde el muelle hacia la dársena.

ZONA 9 (área 7) (Zona Franca)

- Uso principal: Portuario Comercial Mercancías
- Superficie: 78.772 m²
- Ocupación Máxima: 20%
- Altura máxima: II plantas (10 metros). Esta altura podrá ser superada por elementos de instalaciones específicas de la actividad.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre zona.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación entre edificios: H/2, con un mínimo de 5 m.
- Retranqueo mínimo respecto al cantil del muelle: 20 metros. Esta distancia podrá reducirse justificadamente según la funcionalidad de la instalación.

ZONA 10 (área 7) (Zona Franca)

- Uso principal: Portuario Náutico-Deportivo
- Superficie: 19.329 m²
- Ocupación Máxima: 20% sobre zona
- Altura máxima: Para la edificación existente la consolidada. Para las nuevas edificaciones II plantas (10 metros). Esta altura podrá ser superada por elementos de instalaciones específicas de la actividad.
- Edificabilidad Máxima: 0,40 m²/m² sobre zona.

- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a límite de lote: para las edificaciones existentes la consolidada y para las nuevas edificaciones las definidas en el instrumento complementario correspondiente conforme a la legislación urbanística vigente.
- Separación entre edificios: para las nuevas edificaciones las definidas en el instrumento complementario correspondiente conforme a la legislación urbanística vigente.
- Condiciones de desarrollo:
 - Para la implantación de nuevas edificaciones se requerirá la tramitación del instrumento complementario correspondiente, conforme a la legislación urbanística vigente, al objeto de definir nuevos volúmenes, alineaciones y rasantes. Las nuevas edificaciones se ubicarán en la zona situada entre el conjunto edificado existente y la parcela destinada a Equipamiento Deportivo.
 - Mediante la redacción del instrumento complementario correspondiente, conforme a la legislación urbanística vigente, cabrá reordenar la superficie edificable conjunta sin que se produzca incremento de la misma ni se interrumpen las vistas desde el muelle hacia la dársena.

ZONA 11 (área 1) (Dársena de Cádiz):

- Uso principal: Interacción Puerto Ciudad - Actividades Económicas
- Superficie: 19.837,29 m²
- Parcela mínima: 2.500 m²
- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m² sobre parcela neta
- Altura máxima: III plantas (12 metros).
- Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 5 m de todos sus linderos.
- Condiciones de desarrollo:
 - El desarrollo de esta zona podrá acometerse mediante proyecto unitario sobre toda la zona o previa parcelación de la misma con las condiciones establecidas anteriormente.
 - La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá destinarse a espacio libre, del cual al menos el 30% deberá ser ajardinado.

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 23/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- En caso de disponer cerramientos de parcela, se realizará con elementos sólidos y opacos hasta un máximo de 40 centímetros de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros y permeables, estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.
- Se prohíben los aparcamientos ubicados en la planta baja de las edificaciones.
- Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, debiendo quedar la propuesta correctamente integrada en el entorno y en la perspectiva del borde litoral conforme al artículo 30 Ley de Costas.

ZONA 12 (área 1) (Dársena de Cádiz):

- Uso principal: Interacción Puerto Ciudad - Actividades Económicas
- Superficie: 21.209,25 m2
- Parcela mínima: 2.500 m2
- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m² sobre parcela neta
- Altura máxima: V plantas (20 metros).
- Ocupación máxima: 40% sobre parcela neta
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 5 m de todos sus linderos.
- Condiciones de desarrollo:
 - El desarrollo de esta zona podrá acometerse mediante proyecto unitario sobre toda la zona o previa parcelación de la misma con las condiciones establecidas anteriormente.
 - La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá destinarse a espacio libre, del cual, al menos el 30% deberá ser ajardinado.
 - En caso de disponer cerramientos de parcela, se realizará con elementos sólidos y opacos hasta un máximo de 40 centímetros de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros y permeables, estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.
 - Se prohíben los aparcamientos ubicados en la planta baja de las edificaciones.
 - Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, debiendo quedar la propuesta correctamente integrada en el entorno y en la perspectiva del borde litoral conforme al artículo 30 Ley de Costas.

ZONA 13 (área 1) (Dársena de Cádiz):

- Uso principal: Interacción Puerto Ciudad - Actividades Económicas
- Superficie: 26.582,67 m2
- Parcela mínima: 2.500 m2
- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m² sobre parcela neta
- Altura máxima: V plantas (20 metros).
- Ocupación máxima: 40% sobre parcela neta
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 5 m de todos sus linderos.
- Condiciones de desarrollo:
 - El desarrollo de esta zona podrá acometerse mediante proyecto unitario sobre toda la zona o previa parcelación de la misma con las condiciones establecidas anteriormente.
 - La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá destinarse a espacio libre, del cual, al menos el 30% deberá ser ajardinado.
 - En caso de disponer cerramientos de parcela, se realizará con elementos sólidos y opacos hasta un máximo de 40 centímetros de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros y permeables, estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.
 - Se prohíben los aparcamientos ubicados en la planta baja de las edificaciones.
 - Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, debiendo quedar la propuesta correctamente integrada en el entorno y en la perspectiva del borde litoral conforme al artículo 30 Ley de Costas.

ZONA 14 (área 1) (Dársena de Cádiz):

- Uso principal: Interacción Puerto Ciudad - Actividades Económicas
- Superficie: 15.382,02 m2
- Parcela mínima: 2.500 m2
- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m² sobre parcela neta
- Altura máxima: V plantas (20 metros).
- Ocupación máxima: 40% sobre parcela neta
- Tipología: Edificación Aislada

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 24/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 5 m de todos sus linderos.
- Condiciones de desarrollo:
 - El desarrollo de esta zona podrá acometerse mediante proyecto unitario sobre toda la zona o previa parcelación de la misma con las condiciones establecidas anteriormente.
 - La superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá destinarse a espacio libre, del cual, al menos el 30% deberá ser ajardinado.
 - En caso de disponer cerramientos de parcela, se realizará con elementos sólidos y opacos hasta un máximo de 40 centímetros de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros y permeables, estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.
 - Se prohíben los aparcamientos ubicados en la planta baja de las edificaciones.
 - Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, debiendo quedar la propuesta correctamente integrada en el entorno y en la perspectiva del borde litoral conforme al artículo 30 Ley de Costas.

ZONA 15 (área 1 Dársena de Cádiz)

- Uso principal: Portuario Complementario Terciario
- Superficie: 5.102,75 m2
- Parcela mínima: 1.500 m2
- Ocupación Máxima: 60% sobre parcela neta
- Altura máxima: III plantas (12 metros).
- Edificabilidad Máxima: 1,80 m²/m² parcela neta.
- Tipología: Edificación Aislada
- Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 5 m de todos sus linderos.
- Condiciones de desarrollo:
 - El desarrollo de esta zona podrá acometerse mediante proyecto unitario sobre toda la zona o previa parcelación de la misma con las condiciones establecidas anteriormente.
 - El desarrollo de esta zona deberá tener en cuenta la ordenación definitiva resultante en el ámbito de la Plaza de Sevilla. La superficie de parcela no

ocupada por la edificación deberá destinarse a espacio libre, del cual, al menos el 30% deberá ser ajardinado.

- Las actividades y usos compatibles deberán situarse en su caso en el frente correspondiente a la Terminal Marítima de Transporte Metropolitano, debido a la situación de borde de contacto con la Plaza de Sevilla y que afecta a dos áreas funcionales.
- Se deberá garantizar la conexión peatonal entre el espacio libre situado en el frente de la estación de transporte marítimo metropolitano y la Plaza de Sevilla.
- Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, debiendo quedar la propuesta correctamente integrada en el entorno y en la perspectiva del borde litoral conforme al artículo 30 Ley de Costas.
- En caso de disponer cerramientos de parcela, se realizará con elementos sólidos y opacos hasta un máximo de 40 centímetros de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros y permeables, estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.
- Se prohíben los aparcamientos ubicados en la planta baja de las edificaciones.

CAPÍTULO 5. ACCIONES PUNTUALES

Artículo 34. Acciones puntuales de Reforma /Mejora

1. El Plan Especial incluye acciones puntuales mediante las que se establecen las determinaciones de programación y ejecución de aquellas actuaciones de reforma / mejora a llevar a cabo sobre edificaciones y/o construcciones existentes en el ámbito del Plan Especial consideradas como necesarias para el correcto desarrollo de la ordenación propuesta.
2. Se establecen las siguientes Acciones Puntuales de Reforma / Mejora:

APR 1 (área 1) (Dársena de Cádiz)

- **Ámbito:**

Acción puntual de Reforma / Mejora incluida en su totalidad en el ámbito del Plan Especial, adscrito conforme al Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz vigente, al Sistema General Portuario.



Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 25/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El ámbito de la actuación, recogido en los planos de ordenación correspondientes, comprende el conjunto edificado ubicado entre el lienzo de muralla y el inicio del Paseo Pascual Pery Junquera, destinado a locales de ocio, y su entorno inmediato, así como el paseo peatonal superior existente sobre el mismo.

▪ Características:

Conjunto edificado destinado a locales de ocio con paseo peatonal superior en mal estado de conservación debido al vandalismo, conectado con paseo sobre muralla. Cuenta con gran cantidad elementos añadidos en el extremo de contacto con el Paseo Pascual Pery Junquera, que desvirtúan las características paisajísticas del entorno y limitan la perspectiva visual desde dicho Paseo hacia el recinto amurallado del Casco Histórico.

▪ Datos generales

- Origen: Actuación Aislada
- Tipo de acción: Reforma / mejora
- Clase de suelo: SG Portuario
- Régimen del suelo: Sistema General
- Uso global: Instalaciones Portuarias
- Uso pormenorizado: Interacción Puerto-Ciudad Actividades Económicas / Espacios Libres y Zonas Verdes.

▪ Objeto

- Eliminar el bloque edificado en desuso situado entre el lienzo amurallado y los locales de ocio existentes, así como la reordenación de la zona, con el fin de abrir la perspectiva de la muralla y mejorar las condiciones de acceso al paseo superior y al litoral en esa zona.
- Construcción de nueva pasarela que permita la continuidad del paseo superior con el paseo que discurre sobre la muralla.
- Eliminación de añadidos en el extremo de contacto con el Paseo Pascual Pery Junquera y reordenación de la zona, con el fin de abrir la perspectiva hacia la Alameda y el recinto amurallado del Casco Histórico desde el Paseo Pascual Pery Junquera y resolver adecuadamente dicha zona de encuentro.
- Reforma / Mejora del conjunto edificado existente, incluido el paseo superior (ver condiciones de Lote 10).

▪ Acciones previas:

Eliminación de cuerpos añadidos existentes en extremo de contacto con Paseo Pascual Pery Junquera.

▪ Programación:

Cuatrenio 1 (excepto para las acciones puntual de Reforma / Mejora correspondiente al extremo de contacto con el Paseo Pascual Pery Junquera, que se llevarán a cabo una vez finalizada la concesión vigente).

▪ Gestión:

Ejecución Directa a llevar a cabo por Autoridad Portuaria, previa redacción del correspondiente Proyecto de urbanización y/o de obra.

APR 2 (área 1) (Dársena de Cádiz)

▪ Ámbito:

Acción puntual de Reforma / Mejora incluida en su totalidad en el ámbito del Plan Especial, adscrito conforme al Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz vigente, al Sistema General Portuario.

El ámbito de la actuación, recogido en los planos de ordenación correspondientes, comprende el intradós del dique/muro de protección situado entre el final del Paseo Pascual Pery Junquera y la Punta de San Felipe, así como el paseo peatonal

superior existente. Incluye el local destinado a hostelería ubicado en el extremo del dique de la Punta de San Felipe.

▪ Características:

Infraestructura de protección portuaria con paseo peatonal superior conectado con Paseo Pascual Pery Junquera. En el externo del dique de la Punta de San Felipe existe un local destinado a hostelería con instalaciones precarias.

▪ Datos generales:

- Origen: Actuación Aislada
- Tipo de acción: Reforma / mejora
- Clase de suelo: SG Portuario
- Régimen del suelo: Sistema General
- Uso global: Instalaciones Portuarias
- Uso pormenorizado: Portuario Infraestructura./ Espacio Libre

▪ Objeto:

- Integrar el intradós del dique/muro de protección en el espacio libre peatonal mediante una actuación singular, estableciendo una adecuada con dicho

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 26/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

espacio libre y mejorando al mismo tiempo las condiciones de acceso al paseo peatonal superior.

- Mejora del paseo peatonal superior.
- Eliminar (una vez finalizada la concesión) el local de hostelería existente en el extremo del dique de la Punta de San Felipe anexo al dique de protección, retirando elementos añadidos y recuperando la configuración original del intradós del dique de protección, que quedará integrado en el espacio libre previsto en la zona.

▪ Programación:

Cuatrienio 2.

▪ Gestión:

Ejecución Directa a llevar a cabo por Autoridad Portuaria, previa redacción del correspondiente Proyecto.

Artículo 35. Normativa Ambiental

Las actividades y usos a ejercitar en la zona de servicio se ajustarán a lo establecido en la legislación medioambiental, que de aplicación, debiendo en cualquier caso sujetarse a lo dispuesto en los artículos 62,63 y 64 del Real Decreto Legislación 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante; a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como a la Ley 2/2013, de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; y a su reglamento de ejecución y desarrollo (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), en su caso a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley GICA); Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA); a la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, en cuanto al procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico; y en general cualquier otra norma medioambiental que resulte de aplicación por razón de la materia.

Artículo 36. Determinaciones derivadas de la afección a carreteras

1. En relación a los usos y actuaciones

En las zonas de protección de los viarios estatales afectados (CA-35 y CA-36), definidas en los planos correspondientes de este Plan, se establecen las limitaciones de usos reguladas en la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), concretamente por lo establecido en el Título III del mismo.

Las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en el Plan Especial se ubicarán fuera del dominio público viario.

2. En materia de ruido.

En las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado (CA-35 y CA-36), será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como, la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre, y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

3. En materia de iluminación.

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado (CA-35 y CA-36).

Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que se ejecutarán con cargo a los promotores de la actuación, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

4. En materia de accesos al ámbito del Plan Especial.

Cualquier actuación relativa a nuevas conexiones, modificación o cambio de uso de las existentes que afecte a carreteras estatales (CA-35 y CA-36), o a sus vías de servicio debe ser previamente autorizada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, tras la presentación del oportuno proyecto que incluya el correspondiente estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del planeamiento urbanístico en el nivel de servicio de la carretera afectada, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, y artículo 104 del Reglamento General de Carreteras. Los mismos quedan en todo caso condicionados a la obtención de la autorización para su construcción por parte de la Dirección General de Carreteras. En su caso se seguirá la tramitación



Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -



FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 27/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

recogida en la ORDEN FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado (BOE núm. 239, de 5 de octubre de 2007).

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación para los desarrollos del instrumento de planeamiento urbanístico, mientras no se encuentren operativos, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, los accesos incluidos en el mismo, si éstos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad hubieran cambiado de uso. La ejecución o modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación una vez sean autorizados.

5. En materia de publicidad.

Se prohíbe expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como se establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

	<p><i>Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -</i></p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="margin: 0;">APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y POLÍTICA TERRITORIAL</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">PÁGINA 28 DE 31</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y PLANEAMIENTO</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">JUNTA DE ANDALUCÍA</p> </div>
---	---	--

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 28/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LOTES Y ZONAS

		<p><i>Plan Especial del Puerto de Cádiz – Normas Urbanísticas -</i></p>
---	---	---

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE
 FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO
 Y OBRAS PÚBLICAS
 DE
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 Fecha de aprobación: **28 de SEPTIEMBRE 2023**
 Página **28 de 30**
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL TERRITORIO,
URBANISMO Y ORDENACIÓN DE PLANES

FIRMADO POR	CRISTINA DE GRACIA FERNANDEZ	07/09/2023	PÁGINA 29/31
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX5H67PJFSU35V97MD2DFZEX6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Tabla 1: Resumen de la ordenación del Plan Especial del puerto de Cádiz

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ						
LOTE	USO	SUP (m ²)	OCUP. (%)	ALTURA	EDIFICABILIDAD	EDIF TOTAL (m ²)
1	PORT. NÁUTICO-DEP.	519	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	778
2	PORT. NÁUTICO-DEP.	411	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	616
3	PORT. NÁUTICO-DEP.	117	100	I	Ocupación x Altura	117
4	PORT.COMP. TERC	896	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	1344
5	PORT.COMP. TERC	485	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	727
6	PORT.COMP. TERC	485	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	727
7	PORT.COMP. TERC	485	100	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	727
8	INTERACC. PUERTO-CIUDAD ATC. ECON.	9.318	70	IV + ático	1,985 m ² /m ²	18.496
9	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES - APARCAMIENTO / INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	12.646	100 Nivel 1 100 Nivel 2 70 Nivel 3	III	Ocupación x Altura	34.144
10	INTERACC. PUERTO-CIUDAD ATC. ECON.	2.508	100	I	1,25 m ² /m ²	3.135
11	PORT. COMP. TERC.	2.700	75	I	Ocupación x Altura	2.025
12	PORTUARIO PASAJEROS	1.004	100	I	Ocupación x Altura	1.004
13	PORTUARIO PASAJEROS	2.716	100	Consolidada	-	Consolidada 4.852 Se admite incrementar la superficie edificada un máx. del 15% en obras interiores a la edificación existente.
14	PORTUARIO PASAJEROS	432	100	I	Consolidada	432
15	PORTUARIO PASAJEROS	1.066	100	I	Consolidada	1.066
16	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	10.337	100	II	Ocupación x Altura	20.674
17	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	4.258	100	II	Ocupación x Altura	8.516
18	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	5.779	100	II	Ocupación x Altura	11.558
19	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	3.396	100	II	Ocupación x Altura	6.792
20	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	4.975	100	II	Ocupación x Altura	9.950
21	PORTUARIO COMPLEMENTARIO TERCARIO	1.303	100	II	Ocupación x Altura	2.606

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CÁDIZ

LOTE	USO	SUP (m ²)	OCUP. (%)	ALTURA	EDIFICABILIDAD	EDIF TOTAL (m ²)
22	PORTUARIO COMPLEMENTARIO Terciario	1.519	100	II	Ocupación x Altura	3.038
23	PORTUARIO PESQUERO COMERCIALIZACIÓN	16.660	Consolidada	Consolidada	-	Consolidada Se admite incrementar la superficie edificada en un máximo del 20% en obras interiores a la edificación existente.
24	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	1.507	100	II	Ocupación x Altura	3.014
25	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	1.507	100	II	Ocupación x Altura	3.014
26	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	993	100	II	Ocupación x Altura	1.986
27	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	993	100	II	Ocupación x Altura	1.986
28	PORTUARIO COMPLEMENTARIO Terciario	1.091	Consolidada	Consolidada	Consolidada	2.844
29	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD-EQUIPAMIENTO	2.255	65	I Se permitirá una segunda planta con una ocupación máxima del 50% sobre la planta baja	Ocupación x Altura	2.198
Z-1	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	86.987	20	II	0,20 m ² /m ²	17.397
Z-2	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	341.367	20	II	0,20 m ² /m ²	68.273
Z-3	PORTUARIO PESQUERO POLIVALENTE	20.815	20	II	0,20 m ² /m ²	4.163
Z-4	PORTUARIO COMERCIAL CONST/REP NAVAL	304.656	20	II	0,20 m ² /m ²	60.931
Z-5	PORTUARIO COMPLEMENTARIO LOG/ALM/PROD	10.847	100	II	1,25 m ² /m ²	13.559
Z-6	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	5.248	40	Consolidada Ampliaciones: I (Se permitirá una segunda planta en ampliaciones con una ocupación máxima del 20% sobre la planta baja)	0,45 m ² /m ²	2.362 (Consolidada 1.670)
Z-7	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	1.703	-	-	-	-
Z-8	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	1.832	Consolidada	Consolidada	-	Consolidada (365)
Z-9	PORTUARIO COMERCIAL MERCANCIAS	78.772	20	II	0,20 m ² /m ²	15.754
Z-10	PORTUARIO NAÚTICO-DEP.	19.329	20	Consolidada Ampliaciones: II	0,40 m ² /m ²	7.732
Z-11	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	19.837,29	60	III (12 metros)	1,25 m ² /m ²	24.796,61
Z-12	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	21.209,25	40	V (20 metros)	1,25 m ² /m ²	26.511,56
Z-13	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	26.582,67	40	V (20 metros)	1,25 m ² /m ²	33.228,34
Z-14	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	15.382,02	40	V (20 metros)	1,25 m ² /m ²	19.227,52
Z-15	PORTUARIO COMPLEMENTARIO Terciario	5.102,75	60	III (12 metros)	1,80 m ² /m ²	9.184,95

Fuente: Equipo redactor