

RESUELVE

Primero. Publicar los listados provisionales del personal funcionario y laboral excluido de las ayudas con cargo al Fondo de Acción Social, Ejercicio 2005, en la modalidad «Médica, Protésica y Odontológica», con indicación de las causas de exclusión, que a tales efectos quedarán expuestos en esta Delegación Provincial de Justicia y Administración Pública.

Segundo. Conceder un plazo de 15 días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación de esta Resolución, para que los interesados presenten las reclamaciones que estimen pertinentes en relación al contenido de los listados que se publican y, en su caso, subsanen los defectos padecidos en su solicitud o en la documentación preceptiva.

Dichas reclamaciones se presentarán en los Registros Generales de las Consejerías y Organismos Autónomos y sus Delegaciones en las distintas provincias, sin perjuicio de lo establecido en el art. 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cádiz, 19 de octubre de 2005.- La Delegada, M.^a Gemma Araujo Morales.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 21 de octubre de 2005, por la que se dispone la publicación de la Orden que se cita por la que se acuerda la aprobación definitiva del Plan Especial para la delimitación del área de reserva de terrenos en la Zona de Las Aletas en Puerto Real para su incorporación al Patrimonio Autónomo del Suelo.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, por Orden de 13 de octubre de 2005, ha aprobado definitivamente el Plan Especial para la delimitación del área de reserva de terrenos en la zona de Las Aletas en Puerto Real para su incorporación al Patrimonio Autónomo de Suelo, de conformidad con los artículos 31.2.B.b) y 73.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autónomo de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se acuerda la publicación de la Orden y del documento correspondiente al citado Plan Especial según el contenido de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Contra la citada Orden, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante la Excm. Consejera de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes, o bien interponerse, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de la Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 21 de octubre de 2005

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

ORDEN DE 13 DE OCTUBRE DE 2005, POR LA QUE SE ACUERDA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DEL AREA DE RESERVA DE TERRENOS EN LA ZONA DE LAS ALETAS EN PUERTO REAL PARA SU INCORPORACION AL PATRIMONIO AUTONOMICO DEL SUELO

Mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 10 de diciembre de 2004, se acordó la formulación del Plan Especial para la delimitación del Area de Reserva de terrenos en la zona de Las Aletas, en Puerto Real (Cádiz), para su incorporación al Patrimonio Autónomo del Suelo, estableciendo el procedimiento para la tramitación del mismo.

Por este procedimiento se delimita una gran reserva de suelo para la ejecución de actuaciones consideradas de interés autonómico, de conformidad con el apartado 1 del artículo 69 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esta delimitación se aprueba como ejecución de las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, aprobado por el Consejo de Gobierno por el Decreto 462/2004, de 27 de julio de 2004, en el cual se creó la presente Area de Reserva como ZERPLA 3, Aletas Río San Pedro, a los efectos del artículo 73 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con la calificación que se hace del Area de Reserva en el citado Plan Subregional, queda definido el interés autonómico de la actuación que se proyecta en el entorno de la Bahía de Cádiz, favoreciendo la realización de la misma a todos lo municipios de la zona.

Una vez tramitado el procedimiento previsto en el acuerdo de formulación, con la correspondiente aprobación inicial por el Delegado Provincial en Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el 22 de marzo de 2005, seguido del trámite de audiencia a los propietarios y de la debida información pública, y tras la correspondiente aprobación provisional del mismo Delegado el 30 de septiembre de 2005, se procede por esta Orden a aprobar definitivamente este Plan Especial.

Examinado el expediente del Plan Especial, y de conformidad con las competencias atribuidas en materia de Ordenación del Territorio por la Disposición Final Primera del Decreto 462/2004, de 26 de julio por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en materia de Urbanismo en el artículo 5.3.b.4) del Decreto 193/2003, de 1 de julio que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación de Territorio y Urbanismo,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial para la delimitación del Area de Reserva de Terrenos en la Zona de Las Aletas en Puerto Real (Cádiz), al objeto de su posterior incorporación al Patrimonio Autónomo del Suelo y la ejecución de la misma de las actuaciones públicas de interés autonómico para la Comunidad Autónoma que se recogen en el Plan Subregional para la Bahía de Cádiz, aprobado por Decreto 462/2004, de 26 de julio.

Dicha delimitación que se incorpora como documento en el Anexo de esta Orden, comprenderá el espacio entre la antigua Nacional IV (CA-32), N-443, la variante de Los Puertos, la Autopista de Peaje AP-4 y la A-4, en la Bahía de Cádiz, de una extensión de 527 ha.

Segundo. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 73 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se declara la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa de los suelos afectados por la delimitación de la reserva de terrenos que se aprueba por esta Orden, así como la sujeción de las transmisiones que se efectúen en dicho ámbito a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tercero. Instar la inscripción, en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María (Cádiz), de las notas marginales correspondientes a cada una de las fincas afectadas por la citada delimitación de reservas de terrenos, de conformidad con el artículo 83 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Cuarto. Instar la inscripción y el depósito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados, del Plan Especial que se aprueba, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Quinto. Ordenar, una vez depositado el Plan Especial en el Registro Autonómico, la publicación de la presente Orden en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con los artículos 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 21.1 del 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, para la efectividad de la delimitación de la reserva de terrenos definitivamente.

Sexto. Remitir la presente Orden y su Anexo al Ayuntamiento de Puerto Real, para su inscripción y depósito en el correspondiente registro administrativo de instrumento de planeamiento.

Séptimo. Notificar la presente Orden a los interesados personados en el expediente administrativo de tramitación del Plan Especial que se aprueba, de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común.

Octavo. La presente Orden produce efectos desde que se dicta, si bien los efectos del Plan Especial se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el apartado quinto de esta Orden.

ANEXO 2

DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL

1. Antecedentes

1.1. Introducción.

Las Reservas de Suelo son uno de los instrumentos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la intervención en el mercado del suelo, con la finalidad, entre otras, de crear reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.

Con el objeto de que determinados suelos cumplan su función estratégica de ordenación o vertebración territorial, la citada Ley ha previsto la posibilidad de establecer, sobre cualquier clase de suelo, incluidos los no urbanizables, áreas de

reserva de terrenos que se incorporarán a los patrimonios públicos de suelo.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, señala en su artículo 73 que la Consejería competente en materia de urbanismo podrá proceder a la delimitación de áreas de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo mediante la aprobación de un Plan Especial. Por otro lado, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado, con fecha 27 de julio de 2004, el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (BOJA núm. 198, de 8 de octubre), que contempla, entre las zonas de compatibilidad de usos en la extensión del área urbana, las de especial reserva para la localización de actividades, en la que se incluye el ámbito comprendido en Las Aletas-Río San Pedro (ZERPLA 3), de cuya Ficha de Actuación se adjunta una copia como anexo de este Plan.

Dentro de este marco, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con el artículo 73 de la citada Ley, que prevé la competencia de esta Consejería para proceder a la delimitación de áreas de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo mediante la aprobación de un Plan Especial, pretende redactar, tramitar y aprobar este instrumento de planeamiento para la delimitación de un área de reserva de terrenos en el ámbito geográfico de la zona denominada Las Aletas, delimitada por la antigua N-IV (CA-32), la carretera N-443, la variante de los Puertos, la Autopista de Peaje AP-4 y la Autovía A-4, por considerarse de un excepcional interés público, con las finalidades que figuran en la ficha del ZERPLA 3 del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz: Centro de Transportes de Mercancías que aproveche las infraestructuras viarias, ferroviarias y portuarias; un Parque empresarial que combine la promoción de suelo con destino productivo con el apoyo a la formación de nuevas empresas y actividades; y finalmente un Parque Comercial-Recreativo.

La idoneidad del ámbito elegido para llevar a cabo estas actividades y proceder a su incorporación al patrimonio autonómico de suelo, viene determinada, según se recoge en el propio Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, por la concurrencia de una serie de requisitos tales como:

- La posición centrada y la potencial oferta de transporte que configuran el lugar como un nudo de comunicaciones favoreciendo la localización de dotaciones y servicios para la cobertura de demandas metropolitanas y provinciales.
- Las conexiones portuarias, ferroviarias y con la red regional de carreteras que otorgan a estos suelos un valor de especial relevancia para la localización de actividades productivas.
- La titularidad pública de la mayoría de la superficie de los suelos.

1.2. Afecciones Urbanísticas.

Dos son las principales afecciones urbanísticas de la zona sobre la que se va a realizar la reserva de terrenos.

- El Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (BOJA núm. 198, de 8 de octubre), que contempla como zona de especial reserva para la localización de actividades, la comprendida en Las Aletas-Río San Pedro (ZERPLA 3).

- El Plan General de Ordenación Urbana de Puerto Real, aprobado definitivamente en 1997, que divide el ámbito en dos zonas de diferentes clasificaciones:

- La primera de ellas de 147 ha (según el texto del citado Plan serían 164 ha, pero posteriores mediciones la han limitado a la cifra señalada) con una clasificación de Suelo Urbanizable No Programado (No sectorizado, según la LOUA, Ley 7/2002). Esta afecta a la zona más próxima a la autopista AP-4 y está grafiada en el Plano núm. 2 adjunto.
- La segunda zona está clasificada como Suelo No Urbanizable y ocupa el resto del ámbito su superficie es de 380 ha.

En el plano núm. 2 «Información Urbanística», se recogen gráficamente los límites de las distintas determinaciones de los documentos anteriormente señalados.

1.3. Otras afecciones.

Las afecciones más significativas detectadas son las siguientes:

- Vías Pecuarias: Colada de Machiche.
- Líneas eléctricas: L.E. de A.T. de 66 kV.
- Molino de mareas.
- Afecciones de las infraestructuras viarias.
- Afecciones de las infraestructuras ferroviarias.
- Servidumbres derivadas de la Ley de Costas.
- Servidumbres derivadas de las Directrices de POT.
- Otra normativa de aplicación.

1.3.1. Vías pecuarias.

Existe una Vía Pecuaria denominada «Colada de Machiche» que atraviesa los terrenos en estudio de este a oeste. Su anchura legal es de 15 m, y su recorrido dentro del ámbito de unos 2.500 m.

En la actualidad esta colada se encuentra sin deslindar pero, a instancias del Ayuntamiento de Puerto Real, el paso a distinto nivel sobre la vía férrea que está en ejecución ha reservado 3,00 m de la plataforma para dar continuidad a esta vía pecuaria.

Las vías pecuarias son bienes de uso público –su titular catastral es Patrimonio de la Junta de Andalucía– y la modificación de su trazado pasa por asegurar el mantenimiento de su integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, el amparo del art. 12 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

1.3.2. Líneas eléctricas.

Dos líneas eléctricas de Alta Tensión atraviesan la zona de estudio.

- Una de 133 kV, que une la subestación de Cádiz con el resto de la red nacional y discurre por el sur, en paralelo a la Autopista A-4 y dentro de la zona de influencia de la misma.
- La segunda, L.A.T. de 66 kV, atraviesa Las Aletas de este a oeste, en paralelo prácticamente al trazado de la colada de Machiche.

1.3.3. Molino de mareas.

En la zona norte de Las Aletas, junto al canal principal de desagüe, existe un antiguo molino de mareas. Si bien su grado de conservación es deplorable, por su significado en la arquitectura de marisma, su ubicación en las proximidades del eje principal norte-sur y su interés local, está propuesta su catalogación y conservación, por considerarse un patrimonio enriquecedor en el ámbito de la actuación.

1.3.4. Afecciones de las infraestructuras viarias (Servidumbres de carreteras).

En las márgenes de la A-4, de la Variante de esta vía y de la Autopista AP-4, se habrán de respetar las zonas de influencia de las autopistas, autopistas y vías rápidas que impone la legislación estatal de carreteras (Ley de julio de 1988).

Las márgenes de todas estas vías se ordenan de acuerdo con los siguientes criterios:

- Zona de dominio público: 8 m desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre: 25 m desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: 100 m desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de edificación: 50 m desde la arista exterior de la calzada; 100 m en Variantes y carreteras de circunvalación.

1.3.5. Afecciones de las infraestructuras ferroviarias (Servidumbres de Ferrocarril: Ley 16/87).

Art. 168: «son aplicables a los ferrocarriles las normas y disposiciones relativas al uso y defensa de las carreteras que tengan, entre otros por objeto: Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afectación, comenzándose a contar la correspondiente distancia a partir de la arista exterior de la explanación» (Ley 50/98).

El Reglamento de la LOTT, establece las amplitudes del dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, estableciendo para esta última la distancia de 50 metros a partir de la arista exterior de la explanación.

1.3.6. Servidumbres derivadas de la Ley de Costas.

La Ley 22/88 de Costas impone en su «Título III: Limitaciones de la Propiedad sobre los Terrenos, Capítulo II: Servidumbres Legales», una serie de servidumbres de protección, de tránsito y de acceso al mar.

La servidumbre de protección recae sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

1.3.7. Directrices derivadas del Plan de Ordenación del Territorio.

El Plan de Ordenación Territorial de la Bahía de Cádiz, en su art. 84, identifica en el Borde Oeste de la Zona Aletas una franja de protección reservada para usos públicos de espacios libres y equipamientos que abarca 100 m desde la línea férrea Sevilla-Cádiz, con la finalidad básica de su preservación como espacio no edificado y la protección del paisaje entre otros.

1.3.8. Otra normativa de aplicación.

El entorno incluido dentro de los límites propuestos para el Área de Reserva estará sometido a las siguientes afecciones legales:

- Ley 5/2001, BOJA de 19 de julio de 2001, por la que se regulan las Áreas de Transportes de Mercancías de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Agua.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; y Orden de 16 de diciembre de 1977, por el que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- Decreto 155/1988, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley de 23 de noviembre de 1877 de Conservación y Policía de los caminos de hierro y R.D. de 8 de septiembre de 1878, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario.
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 22/1988, de 28 de julio. Costas. Protección, utilización y policía.
- Real Decreto 147/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

2. Formulación y tramitación del Plan Especial para la delimitación del área de reserva de terrenos de la zona de las Aletas de la Bahía de Cádiz para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo

De conformidad con el artículo 26 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en virtud de las competencias atribuidas a la Consejería de Obras Públicas y Transportes el artículo 31.2.A.a) de la citada Ley y a su titular el artículo 5.3.b) 4.º del Decreto 193/2003, de 1 de julio, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes, acordó el 10 de diciembre de 2004 mediante Orden, formular el Plan Especial para la delimitación del área de reserva de terrenos en la zona de Las Aletas en Puerto Real (Cádiz) para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo (BOJA núm. 245, de 17 de diciembre).

De acuerdo con la citada Orden, la tramitación del Plan Especial se ajustará al siguiente procedimiento:

- Corresponde al titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Cádiz, mediante Resolución, la Aprobación Inicial regulada en el artículo 32.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Tras la Aprobación Inicial, el expediente deberá notificarse a los titulares de los bienes y derechos afectados por la delimitación de área de reserva, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

- Igualmente el expediente será sometido a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en un diario de la provincia de Cádiz, con audiencia al municipio de Puerto Real. Así mismo se dará traslado de la Aprobación Inicial a las Administraciones y Entidades públicas o privadas que por sus competencias u objeto resulten afectadas por la delimitación del área de reserva.

- En el caso de producirse modificaciones respecto al documento aprobado inicialmente. Aprobación Provisional por el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de Cádiz.

- La Aprobación Definitiva corresponde, mediante Orden, a la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- Tras la Aprobación Definitiva, se inscribirá en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

3. Objeto de la delimitación del área de reserva

De conformidad con el Acuerdo de Formulación del Plan Especial de 10 de diciembre de 2004, la delimitación del área de reserva tiene por objeto la incorporación de los terrenos incluidos en la misma al Patrimonio Autonómico del Suelo.

Los suelos sujetos a la delimitación tienen la finalidad prevista en el artículo 69.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de crear una reserva de suelo para actuaciones públicas. Esta zona se considerará como un espacio para la localización de actividades productivas, de marcado carácter supramunicipal, que por su localización dará servicio a una amplia zona donde se localizan otras actividades económicas, con presencia de amplia gama de elementos productivos y con dotaciones relacionadas con los servicios y el desarrollo de dichas actividades.

La reserva de suelo se establece con el destino previsto en el artículo 74 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de contribuir a determinadas funciones estratégicas de ordenación territorial. Concretamente, los suelos sujetos a la reserva se destinarán, tal como se señala en el Plan de Orde-

nación del Territorio de la Bahía de Cádiz, a fomentar las actuaciones necesarias para localizar usos e instalaciones que apoyen el desarrollo de la actividad económica mediante la generación de suelo destinado a actividades productivas e impulsarán la localización de equipamientos dotacionales y de servicios a la población.

De acuerdo con lo previsto en artículo 4 de la Normativa del POT, aquellas determinaciones que en dicho Plan queden recogidas con el carácter de Normas, y regulen las construcciones, usos y actividades, serán de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior, y vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares.

Con el mencionado carácter de Norma se encuentra lo recogido en el artículo 53, donde se considera de Grado I e interés autonómico la ZERPLA 3 Aletas-Río San Pedro, por lo que debe incorporarse de forma inmediata a los procesos urbanos, siendo vinculantes las determinaciones de su Ficha de Actuación, en cuanto a los usos previstos.

En este sentido, las intervenciones que podrán llevarse a cabo en estos suelos serán, de conformidad con las previsiones de la citada Ficha del ZERPLA 3 del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz para el ámbito de Las Aletas, las siguientes:

- Las tendentes a desarrollar actividades ligadas al transporte y al desarrollo de la logística multimodal, aprovechando la proximidad y facilidad de conexión entre los modos marítimo, ferroviario y de carretera.

- Las tendentes a aprovechar las actividades productivas en forma de Parque Empresarial, que combine la promoción de suelo con destino productivo con el apoyo a la formación de nuevas empresas y la atracción de empresas y actividades exteriores a la Bahía.

- Las tendentes a desarrollar una zona de actividades productivas que por su naturaleza y sector productivo las hacen inadecuadas dentro de las áreas urbanas.

- Realización de una zona Comercial-Recreativa, con instalaciones cuya finalidad sea la combinación de actividades comerciales, lúdicas y de ocio.

4. Delimitación propuesta

La delimitación se extiende a suelos incluidos en el término municipal de Puerto Real y corresponde a una zona situada al norte del núcleo urbano, en el radio de influencia de su zona portuaria y limitada por grandes infraestructuras de comunicación de ámbito nacional y metropolitano. En concreto, comprende el espacio encerrado por los siguientes elementos:

- Al norte y al este: Por la Autovía A-4 (antigua variante de la carretera N-IV).

- Al sur: La Autopista AP-4, en una longitud de 2.450 metros.

- Al oeste: Ferrocarril Cádiz, Sevilla, Córdoba, Madrid en la longitud de 2.850 metros y por la carretera CA-32 en una segunda línea.

La superficie total delimitada es de 527 ha. Los límites señalados se recogen gráficamente en el plano núm. 4 «Delimitación».

5. Justificación de la delimitación del área de reserva

Desde 1994 la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, a través de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, trabaja en la redacción de los Planes de Ordenación del Territorio de las principales aglomeraciones urbanas de Andalucía, de acuerdo con el mandato, las competencias y contenidos que se recogen en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz se aprobó el 27 de julio de 2004, teniendo entre una de sus finalidades «... definir las zonas de reserva para la localización de actividades productivas al servicio de la Bahía, y los criterios para garantizar su articulación y compatibilidad con los restantes usos del territorio...».

De conformidad con el citado Plan, la Zona Aletas-Río San Pedro está constituida por unos terrenos donde las Administraciones Públicas tendrán que velar por un uso acorde con las necesidades globales de la Bahía, fomentar las actuaciones necesarias para localizar usos e instalaciones que apoyen el desarrollo de la actividad económica mediante la generación de suelo destinado a actividades productivas e impulsar la localización de equipamientos dotacionales y servicios a la población.

Esta zona es considerada de Grado I e interés autonómico, por lo que debe de incorporarse de forma inmediata a los procesos urbanos, siendo vinculantes las determinaciones de su ficha de actuación en cuanto a los usos previstos, debiendo el planeamiento urbanístico establecer su ordenación detallada. Para su desarrollo, se incluye esta zona como reserva de terrenos a los efectos del artículo 73 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Siguiendo el criterio que aparece en el POT, para el desarrollo de la zona definida en el ZERPLA 3, se ha dividido el ámbito en dos zonas:

- La primera de ellas, que se corresponde con el ámbito de este Plan Especial, denominada en el propio Plan «Área de Aletas».

- La segunda, en la que se actuará posteriormente y que se corresponde con el resto del ámbito, y que el propio POT denomina «Área de Río San Pedro».

Los criterios con los que se ha realizado esta separación son, fundamentalmente, los siguientes:

- En primer lugar un criterio funcional. Según este criterio se pretende el desarrollo simultáneo de aquellas zonas que incluyen usos que presentan cierta homogeneidad y/o complementariedad directa, de forma que es aconsejable el desarrollo de las mismas en una única actuación global. En este sentido, el citado Plan de Ordenación de la Bahía de Cádiz señala, a efectos de la compatibilidad de usos, que el área de Las Aletas se destinará de forma mayoritaria a la localización de actividades productivas que, complementariamente, contarán con las correspondientes dotaciones y servicios necesarios para operar eficientemente. Por otra parte, la zona del Río San Pedro, que no es objeto de este Plan Especial, será destinada de forma mayoritaria a la localización de equipamiento, dotaciones y servicios a la población, que es aconsejable desarrollar en un momento ligeramente posterior.

- En segundo lugar, se ha aplicado un elemental criterio geográfico agrupando en una primera actuación (Área de las Aletas) las zonas que forman áreas compactas con delimitaciones claras y cuyo desarrollo simultáneo garantizará una mayor eficacia y eficiencia en el diseño y ejecución de sus infraestructuras y equipamientos que, en un alto grado, serán comunes. En este sentido, la delimitación del polígono formado por la vía férrea, la autovía A-4, la variante de la autovía A-4 y la autopista AP-4, configuran un espacio cerrado de una dimensión suficiente que posibilita su desarrollo independiente. Hay que señalar que las infraestructuras mencionadas son vías de gran capacidad con limitación de acceso, por lo que el efecto barrera que producen contribuye a crear un área funcional homogénea en la que su accesibilidad debe diseñarse de forma específica.

6. Relación de titulares, bienes y derechos sujetos a la reserva

6.1. Estructura de la propiedad.

6.1.1. Estructura general.

La zona de Las Aletas reúne una superficie de 527,19 ha, cuya distribución porcentual es la siguiente:

- El 77% (406,43 ha) está formado por Dominio Público Marítimo Terrestre, lo que supone la titularidad dominical del Estado (Dir. Gral. de Costas, Ministerio de Medio Ambiente).

- El 1,6% (8,9 ha) pertenecen a las Administraciones Autonómica y Local (Junta de Andalucía, Diputación Provincial y Ayuntamiento de Puerto Real).

- El resto de la zona está formada por diversas parcelas con diferentes titulares privados.

6.1.2. Situación de planeamiento.

El planeamiento vigente define dos tipos de suelo en el ámbito de este Plan:

- Suelo urbanizable no programado (no sectorizado según LOUA), que supone un total de 147 ha. En esta zona existen, además, dos enclaves que el Plan General califica como Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario: una «Casa Cuna» y el campo de fútbol «Ortega Pejito».

- El resto del suelo (380 has) tiene la clasificación de suelo no urbanizable.

6.1.3. Datos de la Gerencia del Catastro de Cádiz y del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María.

De la información obtenida en los citados registros, se deduce que la estructura de la propiedad es muy diferente en la zona clasificada como Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado según LOUA) y en el resto del ámbito de Aletas.

- En el suelo urbanizable no programado hay un total de 28 parcelas catastrales, en su mayoría de pequeño tamaño y con algún tipo de edificación. El número de propietarios, de acuerdo con la información registral es de 38, siendo significativo que 3 propietarios agrupan gran parte de este suelo. Parte de estos suelos están incluidos en el dominio público marítimo terrestre.

- En el suelo no urbanizable, definido igualmente en el POT como Zona de Especial Reserva para la Localización de Actividades, hay tres fincas y tres titulares, bien de suelos o de derechos.

En relación con la información obtenida de la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz, las parcelas afectadas por esta actuación, de acuerdo con el plano núm. 3, son las que aparecen reflejadas en el Anexo núm. 1. Además de lo anterior, de la información obtenida del Registro de la Propiedad, aparecen en el Anexo núm. 2, los titulares registrales de las fincas afectadas. Todos los propietarios tanto catastrales como registrales han sido notificados de acuerdo con los procedimientos dispuestos en la Ley.

Como complemento a lo anterior, y como consecuencia de gestiones realizadas sobre el terreno, así como consecuencia de la Información Pública que ha tenido la Aprobación Inicial de este documento, también se ha notificado a otras personas que pudieran tener la consideración de interesados, ya sea por derechos de propiedad no registrados o por otros posibles derechos. Esta relación aparece en el Anexo núm. 3.

6.1.4. Vuelos existentes. Edificaciones.

Al sur, en el paraje de «La Cerería», se encuentran las únicas edificaciones existentes en la zona. Más al sureste existen una serie de granjas e instalaciones agropecuarias de poca entidad, así como una parcela dedicada al almacenamiento de gas butano.

En el paraje conocido como La Cerería se encuentra el estadio de fútbol Ortega Pejito, una residencia de ancianos y una serie de fincas o propiedades particulares.

