BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 11 de marzo de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente el documento de cumplimiento de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. *(Continuación)* 225

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

Resolución de 22 de febrero de 2010, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA). 280

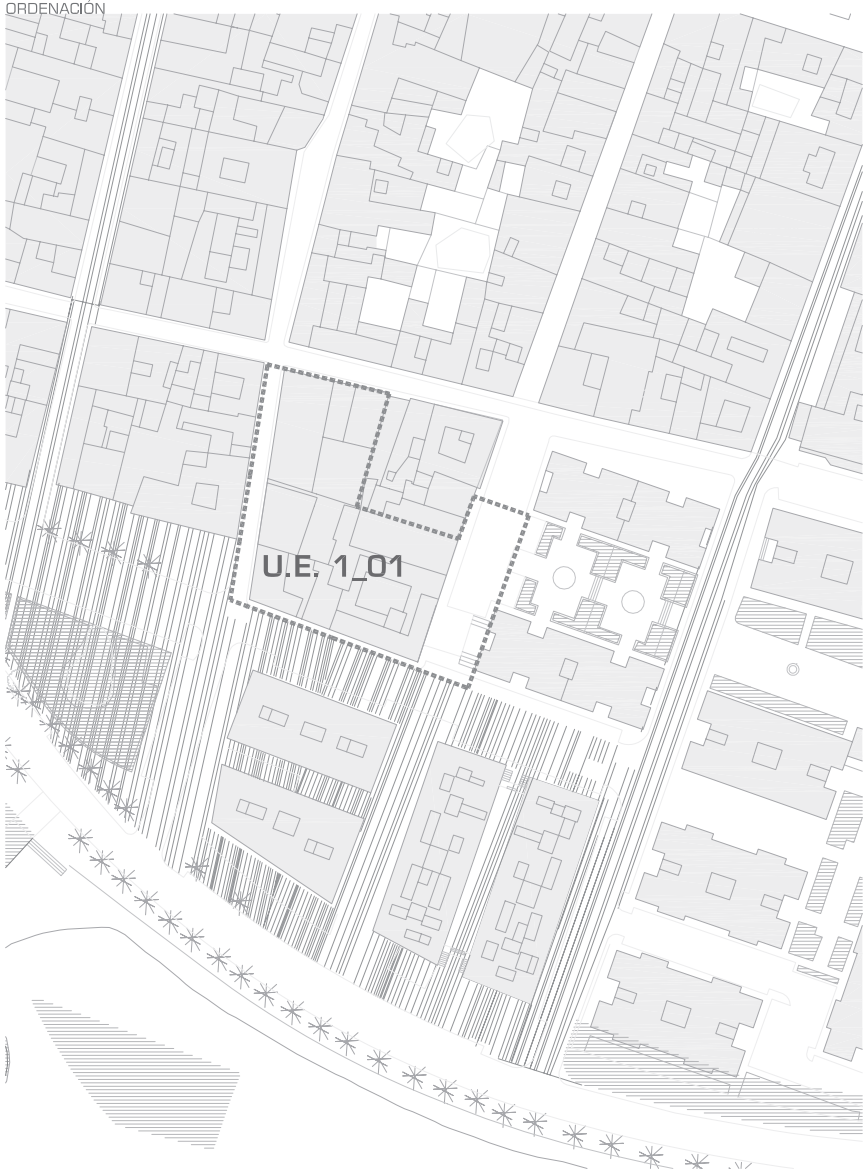
Número formado por tres fascículos

Martes, 13 de abril de 2010 **Año XXXII** **Número 70 (3 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

ORDENACIÓN



SUNC UE 1_01 — convento de la Victoria

Situación: calles Victoria y Cruz Verde

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	2.738,00 m²
Máxima edificabilidad:	4.107,00 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 0,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 200,00 m²
Viario interior: No existe
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 12

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, ajustada a las alineaciones

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Con el objeto de dinamizar el casco histórico de Puerto Real, y rehabilitar un edificio de gran valor arquitectónico e histórico, se propone calificar el antiguo convento y hospital de la Victoria con uso Terciario, con la intención de dotar a esta zona de un hotel que puede dinamizar y completar los usos administrativos de la zona, con otros, que puedan atraer actividades complementarias.

En la propuesta deberá incluirse la recuperación del inmueble catalogado y en lo que se proponga como edificación de nueva planta se integrarán los elementos de interés de las edificaciones actuales que se incluyen en el ámbito de la unidad. En concreto de la antigua bodega donde se aplicarán las condiciones de protección de las edificaciones de interés arquitectónico.

La actuación se desarrollará con la tramitación previa de un Estudio de Detalle que deberá informar con carácter vinculante la Consejería de Cultura, según lo dispuesto en la Ley 14/2007.

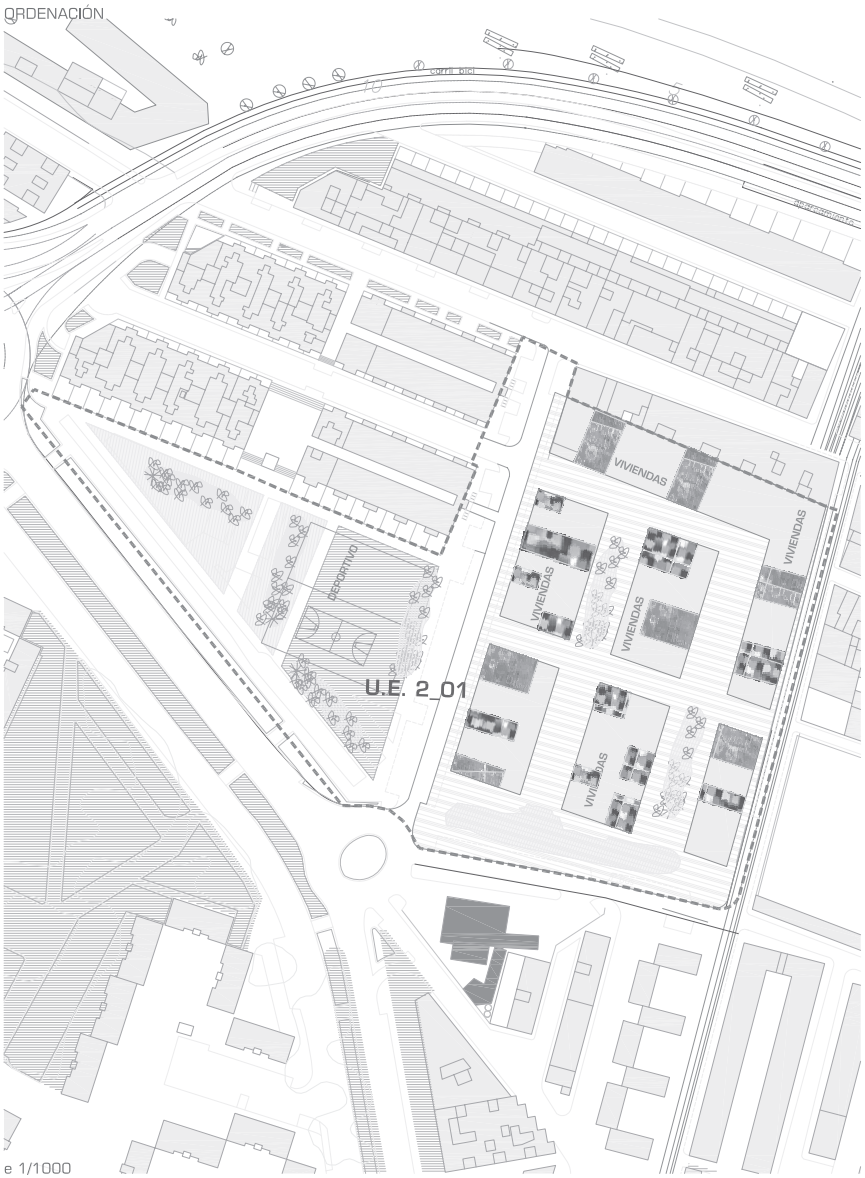
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 1 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,650000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial · industrial · zona verde local · deportivo · terciario · equipamiento · terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL



SUNC UE 2_01 — campo de fútbol

Situación: calles Teresa de Calcuta, Rosario, Jardín Bahía y Las Flores

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	24.177,00 m²
Máxima edificabilidad:	31.430,00 m²	Número máximo de viviendas:	220
		Edificabilidad mínima de VPO:	11.000,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
1	bloque abierto	600	30	B + IV		15			

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 6.191,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 500,00 m²
Viario interior: prolongación calle San Ignacio
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 315

Disposición de la edificación en la manzana:
Edificación aislada en bloque

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

En la ordenación se procurará la mezcla de usos, compatibilizándose con el uso terciario, en planta baja o en edificio independiente.
El uso terciario podrá ocupar hasta el 30% de la edificabilidad total.
De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La ocupación máxima en planta será del 40% y la altura de Baja + IV y de 16,50 m. La reserva de plazas de aparcamiento, a razón de una plaza por cada vivienda y 100 m2 de uso residencial y 50 m2 de otros usos, pudiendo hacerse en su totalidad bajo rasante.

Se establece en la ordenación gráfica, no vinculante, las alineaciones a las calles Teresa de Calcuta y Jardín Bahía que deben respetarse, así como la formación de una calle peatonal, en prolongación de la c/ San Ignacio.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

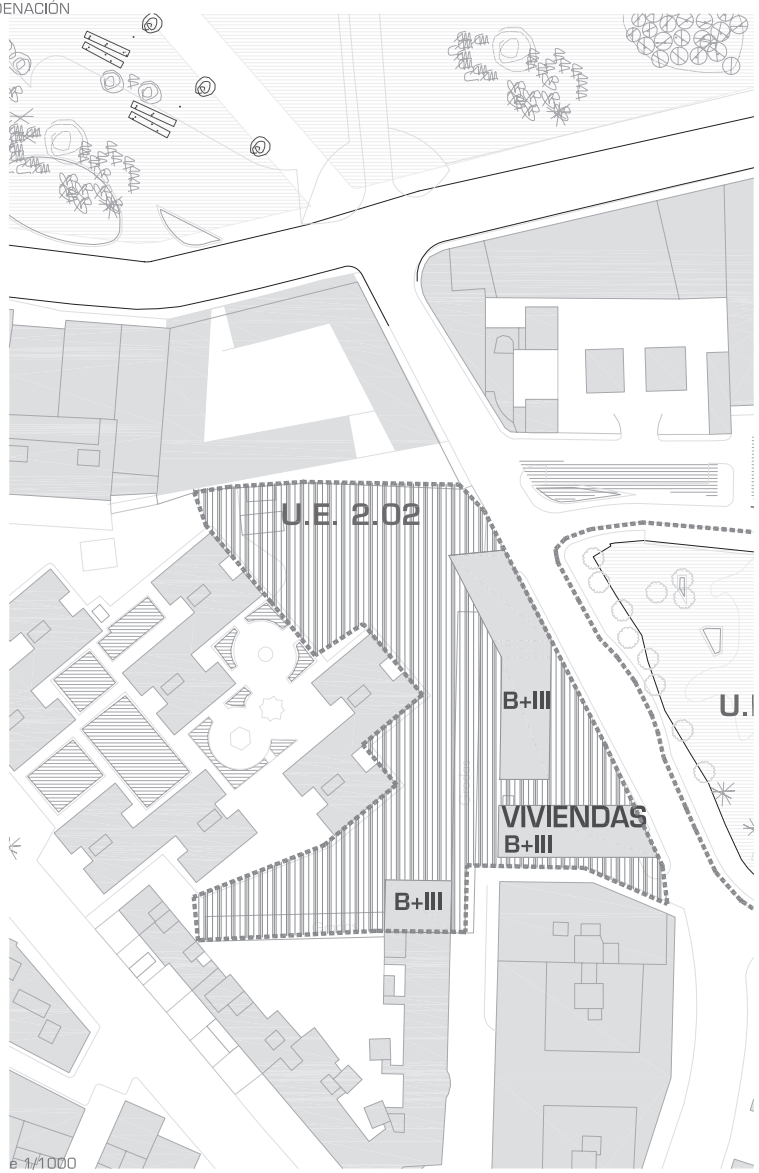
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial · industrial · zona verde local · deportivo · terciario · equipamiento · terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN



SUNC UE 2_02 — Huerta Pley. Aparcamientos

Situación: Huerta Pley

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	6.073,90 m²
Máxima edificabilidad:	4.936,00 m²	Número máximo de viviendas:	45
		Edificabilidad mínima de VPO:	2.250,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 1.256,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 494,00 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 60

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en bloque. Se deberá cerrar las medianeras en el sur

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

El objetivo principal es la estructuración y cualificación, de un espacio hoy día no consolidado, que presenta áreas mal conectadas con la ciudad, y sobre todo posibilitando la creación de un espacio público para el disfrute de los residentes, y la dotación de un APARCAMIENTO bajo rasante, que de servicio tanto a los residentes, como a los usos terciarios creados en las proximidades. Su situación próxima al jardín del ferrocarril, al casco histórico, y a los nuevos crecimientos, hace que sea óptima la localización de los aparcamientos bajo rasante. Para el aparcamiento se propone ocupar en planta hasta los 5.109 m2 de superficie y Dos plantas bajo rasante.

De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

Para la consolidación urbana se propone junto al espacio público, una parcela edificable de viviendas en bloque abierto, con una altura máxima de B+IV, que cree una nueva imagen urbana hacia la Circunvalación.

La ordenación gráfica, no vinculante, recoge los distintos parámetros de la ordenación propuesta.

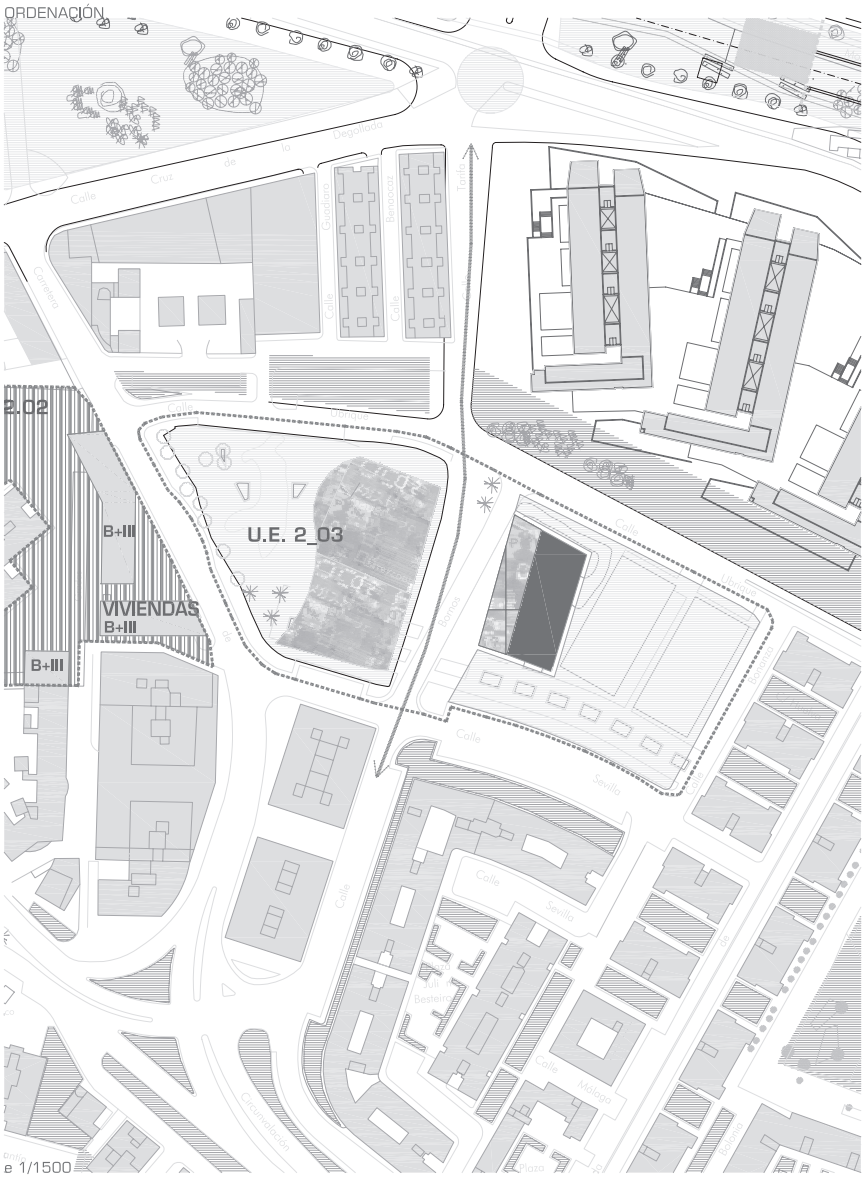
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial · industrial · zona verde local · deportivo · terciario · equipamiento · terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL



SUNC UE 2_03 — Teatro de Verano

Situación: calles Circunvalación, Tarifa y Ubrique

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	16.022,49 m²
Máxima edificabilidad:	24.033,74 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²)	Zonas de aplicación
	Edificación Terciario + ocio (1º fase)			B+3				16.800,00	
	Edificación Terciario (2º fase)			B+3				3.833,74	
	Equipamiento			B+3				3.400,00	

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 10.209,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 800,00 m²
Viario interior: Según ordenación. Continuidad de la calle Bornos
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 120

Disposición de la edificación en la manzana:
Edificación aislada y singular.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La ordenación trata de completar los espacios libres y equipamiento deportivos, con espacios destinados al ocio y al comercio. Usos compatibles: Terciario + Ocio + Espacios libres + Equipamientos deportivo y servicios de interés público y social.

La edificación destinada a terciario + ocio, (1º fase), tendrá una superficie máxima construida de 16.800 m2, incluyendo la prevista bajo rasante y no contabilizando la destinada a los aparcamientos.
Se permitirán usos bajo rasante siempre que se cumplan con las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades proyectadas.

En la edificación de 2º fase, de uso terciario y la de equipamiento, las edificabilidades máximas por parcela incluyen las previstas bajo rasante y no destinadas a las plazas de aparcamientos.

La altura máxima de estas edificaciones será de B+III, con un máximo de 20 m. sobre rasante y con una ocupación máxima sobre la rasante del 25 % de la superficie de la unidad de ejecución. Bajo rasante se puede ocupar hasta el 70% de la superficie para los aparcamientos, debiendo reservarse un número mínimo de plazas según se establece en la normativa, a razón de 1 plaza/50 m2.

La ordenación debe mantener la conexión existente de la calle Tarifa hacia la Circunvalación, a través de la calle Bornos, cuyo trazado puede ser susceptible de modificación. Deberá reservarse al menos la superficie necesaria para dos pistas deportivas.

La ordenación gráfica, no vinculante, recoge los distintos parámetros de la ordenación propuesta.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: DIRECTA

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial · industrial · zona verde local · deportivo · terciario · equipamiento · terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

SUNC UE 2_04 c/. Concepción

Situación: calles Concepción, Teresa de Calcuta y Pintor Luis Pérez Más

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	2.078,00 m²
Máxima edificabilidad:	2.700,00 m²	Número máximo de viviendas:	15
		Edificabilidad mínima de VPO:	450,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
				B + 2					

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 0,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 0,00 m²
Viario interior: no existe
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 15

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, ajustada a las alineaciones exteriores y a la servidumbre de la tubería de CHG

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La propuesta trata de ordenar la manzana resultante de la ampliación de la calle Concepción, con una edificación homogénea e integrada en el entorno.

De la edificabilidad total residencial: 1.500 m2, el 30% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La altura máxima sería de B + II plantas y se admitían los usos terciarios de todo tipo como alternativa al básico residencial.

Se incluirá en la propuesta un estudio arqueológico y de antecedentes históricos de la zona.

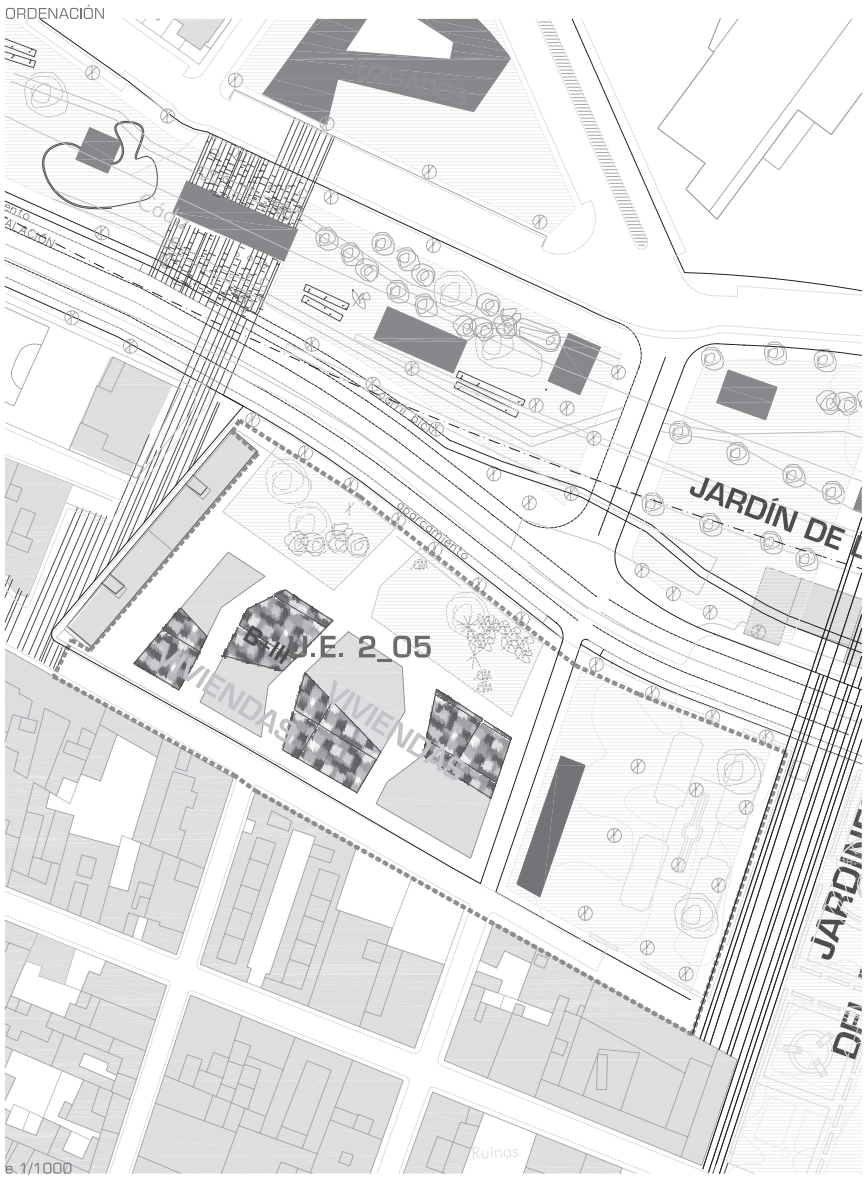
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL



SUNC UE 2_05 — antiguo INB Manuel de Falla

Situación: calles Circunvalación y S. Alejandro

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	10.257,00 m²
Máxima edificabilidad:	7.860,00 m²	Número máximo de viviendas:	59
		Edificabilidad mínima de VPO:	2.950,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 4.066,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 190,00 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 118

Disposición de la edificación en la manzana:
Edificación aislada en bloque. En sótano se puede ocupar la totalidad de la parcela para el uso de aparcamiento.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Como parte de las distintas actuaciones derivadas del soterramiento del ferrocarril, y con el objeto de dinamización de la zona, se plantea una ordenación de usos Residenciales, Terciarios, (comercial y oficinas), y de Aparcamientos. La tipología edificatoria debe permitir la transición del Casco a la nueva Avenida de Circunvalación, así como una mayor integración con los jardines del porvenir.

La altura máxima de la edificación, será B+III con la disposición de locales comerciales en la planta baja, permitiéndose el uso de oficinas en plantas baja y primera con acceso exclusivo.

Será obligatoria la construcción de aparcamiento bajo rasante bajo la superficie edificada, con la posibilidad de tratarse como Aparcamiento público disuasorio y se incluirá la remodelación del jardín anexo al Porvenir con la ampliación prevista.
De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse para algún tipo de las calificadas como Viviendas protegidas.

La ordenación gráfica no se considera vinculante en cuanto a morfología, pero deben considerarse las aperturas transversales como vinculantes, pudiendo proponerse alternativas a la posición concreta de estas.

Se deberá promover la actuación a partir de un Concurso de Ideas, dada la singularidad de la actuación prevista y su emplazamiento

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

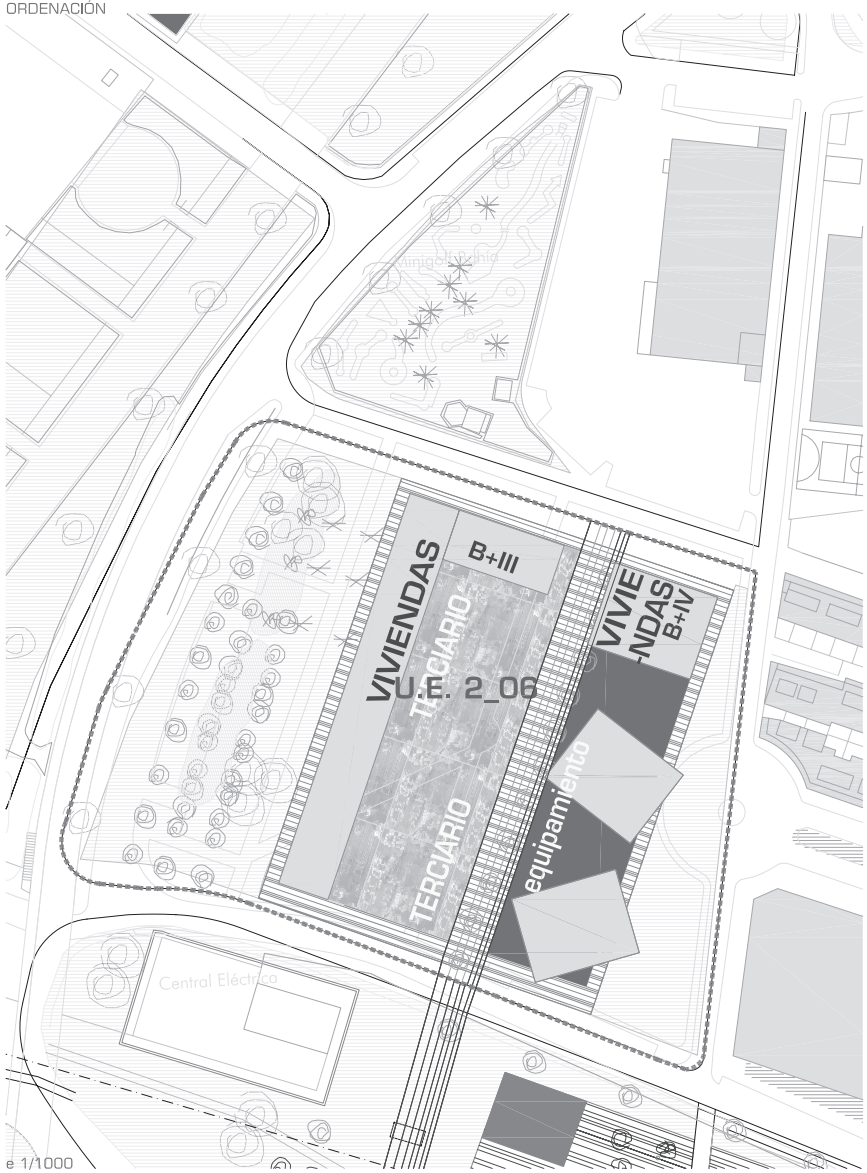
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN



e 1/1000

SUNC UE 2_06 María Auxiliadora

Situación calles García Mondeño y Teresa Cavestany

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	15.830,57 m²
Máxima edificabilidad:	16.556,00 m²	Número máximo de viviendas:	79
		Edificabilidad mínima de VPO:	3.950 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 3.912,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 2.375,00 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 110

Disposición de la edificación en la manzana:
Edificación aislada en altura y planta baja común

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:
La ordenación responde a los criterios y objetivos generales derivados de la integración del ferrocarril, proponiendo una mayor intensidad en los usos propuestos para este ámbito, predominando el uso Residencial, y permitiendo el Terciario planta baja (2.804 m2), y equipamiento dotacional en planta baja (3.649 m2).
De l a edificabilidad total residencial el 50% deberá acogerse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

Se exige el mantenimiento de una superficie importante de espacio verde local, que sirva de transición con la vía de alta intensidad de tráfico que sustituya al puente. Se considera vinculante, la calle peatonal propuesta, pudiéndose plantear trazados alternativos.

La altura máxima de la edificación en la fachada a María Auxiliadora es de B+III. En las correspondientes a las calles Teresa Cavestany y Juan García Mondeño, es de B+IV.

Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle, considerándose conveniente realizar con carácter previo un Concurso de Ideas.

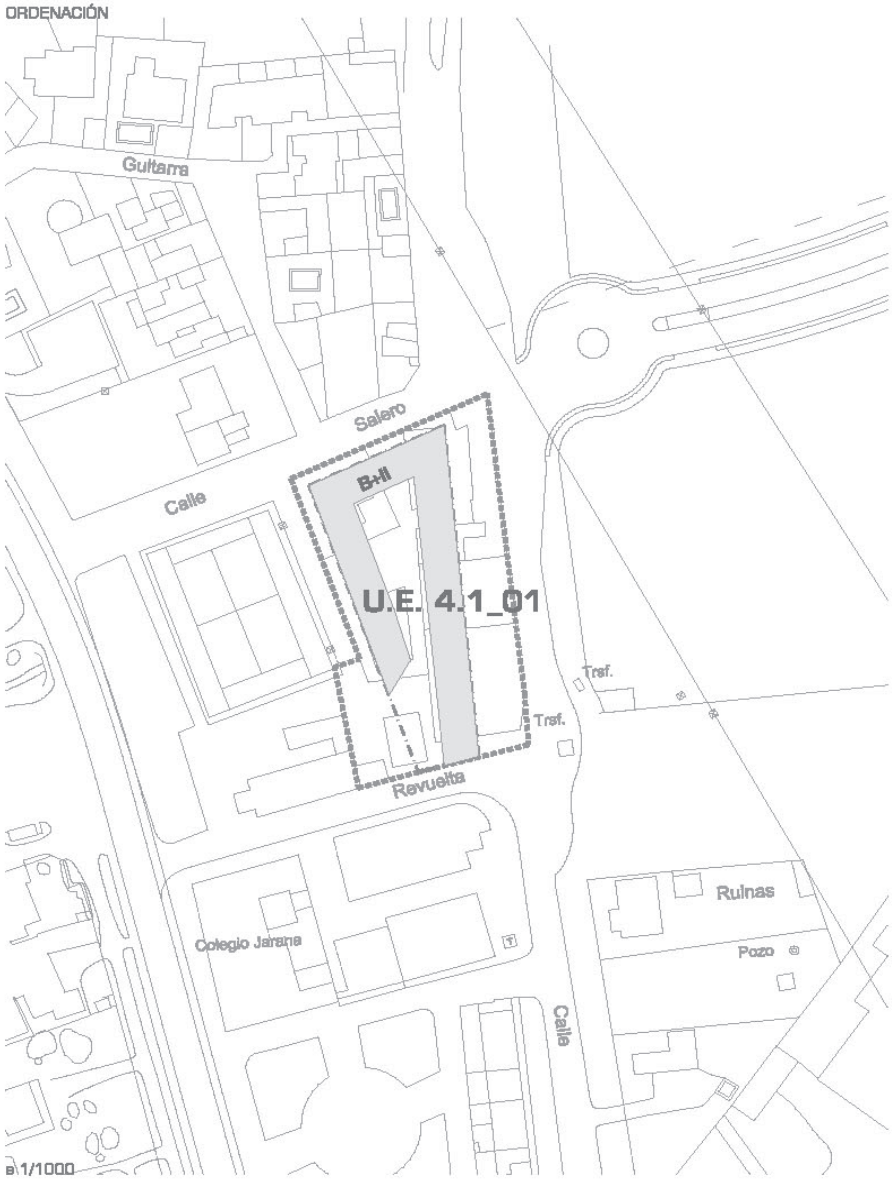
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL



SUNC UE 4.1_01 — c. verbena barrio jarana

Situación: Calles Verbena y Revuelta

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	3.174,00 m²
Máxima edificabilidad:	4.443,60 m²	Número máximo de viviendas:	40
		Edificabilidad mínima de VPO:	1.200,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
		240	12,00	B+2					

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 1.100,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 200,00 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 19

Disposición de la edificación en la manzana:
Edificación aislada con alineaciones obligatorias hacia la calle Verbena

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:
Se propone la ordenación de esta parcela persiguiendo una mejor adecuación a la trama urbana en la que se inserta, estableciendo una serie de alineaciones para este fin que se recogen en el gráfico adjunto.

El uso principal es el residencial, viviendas plurufamiliares, compatibilizándose en planta baja el uso comercial y de oficinas.

De la edificabilidad total residencial el 30% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La ocupación máxima en la parcela será del 60% y la altura máxima B+II. De la edificabilidad total se reservará 400 m2 para equipamientos. Se exige la reserva de plazas de aparcamientos bajo rasante, al menos 1 plaza por cada 100 m2 de cualquier uso y número de viviendas.

De la ordenación gráfica se considera vinculante las alineaciones, siendo necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle para su Desarrollo posterior .

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 4 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,410703

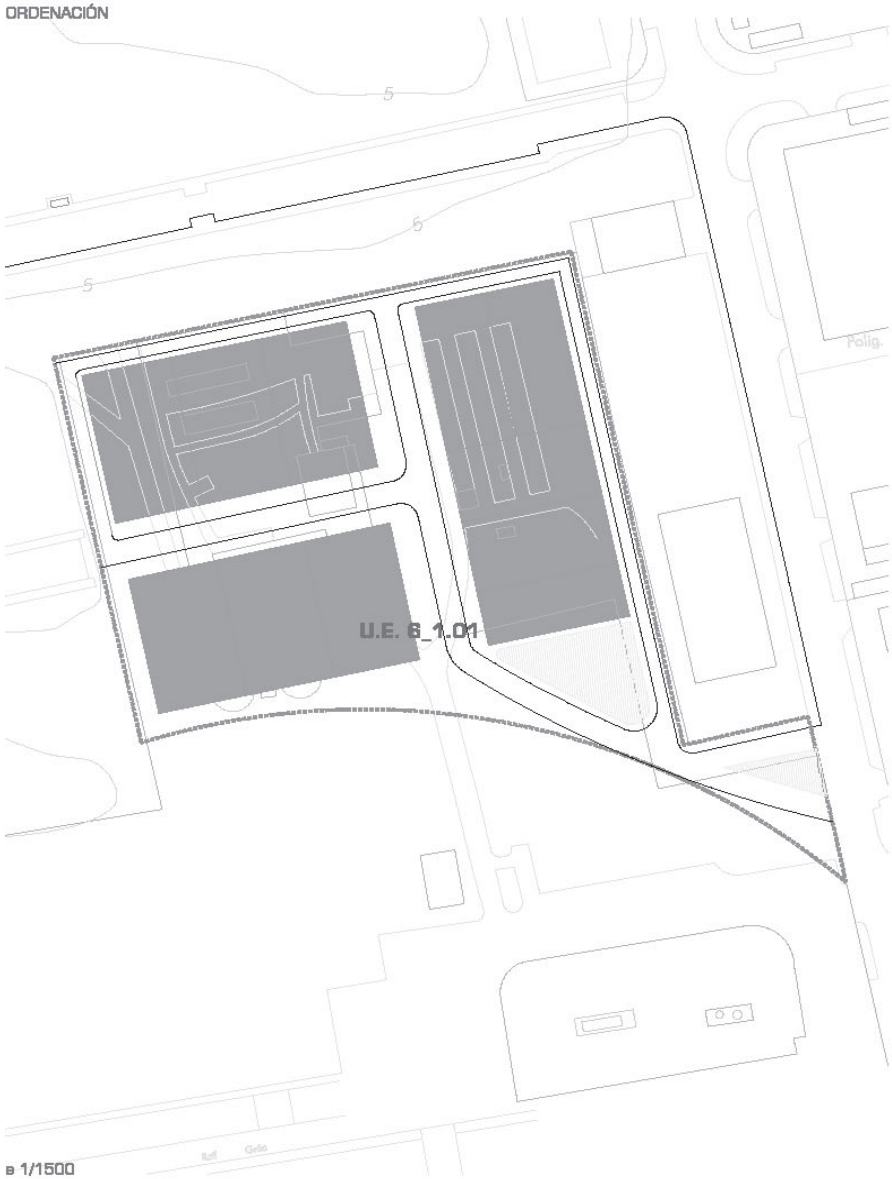
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN



e 1/1500

SUNC UE 6.1_01 — depositos de astilleros

Situación: calle Chile - Recinto Astilleros

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total aproximada:	27.525,00 m²
Máxima edificabilidad:	19.267,00 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
	Edificación abierta	500	20	B+2	7,50	5,00	0	1,00	

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 2.752,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 1.101,00 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 193

Disposición de la edificación en la manzana:
Formación de manzanas aisladas que permitan la edificación cerradas en tipología de actividades económicas

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:
Reordenación de la parcela para un mejor aprovechamiento de la edificabilidad destinada a uso industrial, relacionado con el sector naval preferentemente. Se admitirá con carácter complementario el uso terciario compatible y los equipamientos.

Se reservará la superficie necesaria para el paso del ramal del ferrocarril a la Cabezuela, teniendo en cuenta en la ordenación los retranqueos mínimos establecidos por la legislación sectorial.

La altura máxima, Baja + 2, no sobrepasará los 11 m.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.1 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,630000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN

a 1/4000

SUNC UE 6.2_01 — Trocadero Polígono 8.B

Situación: calle Factoría de Matagorda

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	44.464,00 m²
Máxima edificabilidad:	13.381,00 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones:

Superficie de espacios libres públicos: 34.591,00 m² — Superficie de equipamientos públicos: 0,00 m²

Viario interior: Según ordenación

Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 67

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en manzana abierta

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La ordenación tiene como objetivo principal el servir de transición entre el núcleo urbano consolidado y el paisaje del parque natural, Puerta verde y el polígono industrial Trocadero. La actuación se condiciona a la cesión de la superficie de 33.494 m2 calificada como Espacio libre público, identificada como la actuación AUL 6_01.

El uso principal Terciario se concretaría en el de hospedaje, destinado a residencia de estudiantes, y será compatible con el uso de oficinas y comercial en planta baja, o estos últimos en edificio exclusivo.

En la ordenación gráfica se establecen las alineaciones que deben mantener las edificaciones, así como la liberalización de espacios en planta baja, que permitan la continuidad de algunas de las calles anejas.

Se establece una zona de retranqueo hacia el lado oeste, como espacio libre de 1.097,00 m2 que sirva de transición hacia el espacio libre anexo (AUL 6_01)

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.2 — APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

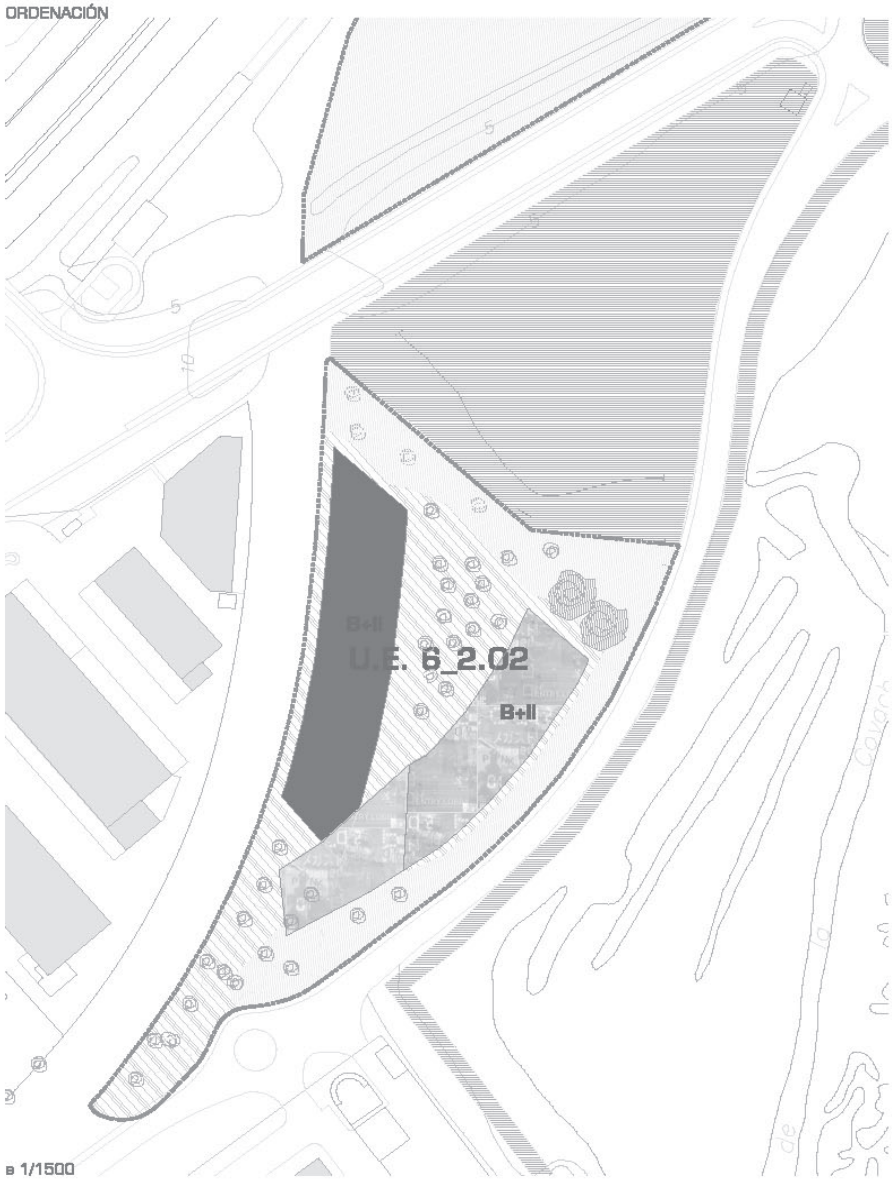
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año — Proyecto Urbanización: 1 año — Ejecución: 2 años

residencial · industrial · zona verde local · deportivo · terciario · equipamiento · terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN



e 1/1500

SUNC UE 6.2_02 — manzana "E"

Situación: calle Portugal. Polígono Trocadero

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: EQUIPAMIENTO Y TERCIARIO
Máxima edificabilidad: 17.145 m²

Superficie total aproximada: 17.145,00 m²
Número máximo de viviendas: 0
Edificabilidad mínima de VPO: 0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
	edificación aislada	250	10,00	9,50					

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 5.715,00 m²
Superficie de equipamientos públicos: 5.715,00 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 171

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada. Según ordenación gráfica se consideran vinculantes las alineaciones respecto al ramal del ferrocarril y al deslinde del DPMT, tramitándose un Estudio de Detalle con carácter previo.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Nueva ordenación de la manzana "E" del polígono Trocadero, que en la actualidad se encuentra sin ocupar, para la dotación de Equipamientos, con la compatibilidad de usos terciarios al 50%. Se resolverá adecuadamente la colindancia con la zona de dominio público marítimo terrestre en su tratamiento como espacio libre.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.2
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año — Proyecto Urbanización: 1 año — Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN

e 1/6000

SUNC UE 6.2_03 — polígono 10 A -Trocadero

Situación: Polígono Industrial Trocadero y CA 611

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total aproximada:	166.462,56 m²
Máxima edificabilidad:	116.523,79 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 16.646,26 m² Superficie de equipamientos públicos: 6.658,50 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 1.165

Disposición de la edificación en la manzana:

Para la ordenación interior será necesaria la tramitación de un Plan Parcial que desarrolle la actuación en las manzanas resultantes, aunque según la superficie de las manzanas resultantes y características el planeamiento de desarrollo podrá ser un Estudio de Detalle.
La nueva edificación deberá ser del tipo aislado con alineaciones vinculantes en los límites al vial de entrada a las antiguas instalaciones, hacia la carretera N-443, (según ley de Carreteras) y hacia el canal del ferrocarril a la Cabezuela.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Con la ordenación se pretende el mejor aprovechamiento de los suelos vacantes del polígono 10, cuyo origen se situaba en el Actur Río San Pedro y que se encontraba ocupado en gran parte por las instalaciones de DELPHI. Esta última superficie que completará la actuación propuesta, se delimita como la UE 6.2_04. Con todo ello se pretende dar respuesta a la demanda de suelos industriales y a la consolidación del polígono Trocadero en su conjunto, obteniéndose la dotación de equipamientos y zonas verdes, según los estándares de la LOUA.

La ordenación gráfica es indicativa excepto la situación de la zona verde. Se deberá asegurar una conexión directa y adecuada entre la calle Francia y el vial existente a las antiguas instalaciones.
Se considera viable tanto el uso industrial, siendo compatible el uso terciario hasta un máximo del 20% de la superficie construida.
Se incluirá en las nuevas infraestructuras la dotación de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos e industriales, según la ley 7/2007, GICA.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial | SGI

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN

e 1/6000

SUNC UE 6.2_04 — polígono 10 B -Trocadero

Situación: Polígono Industrial Trocadero y CA 611

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total aproximada:	266.761,34 m²
Máxima edificabilidad:	186.732,94 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación Fachada (m)	Fondo (ml)	Lateral (m)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 26.676,13 m² Superficie de equipamientos públicos: 10.670,45 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 1.867

Disposición de la edificación en la manzana:

Para la ordenación interior será necesaria la tramitación de un Plan Parcial que desarrolle la actuación en las manzanas resultantes, aunque según la superficie de las manzanas resultantes y características el planeamiento de desarrollo podrá ser un Estudio de Detalle.
La nueva edificación deberá ser del tipo aislado con alineaciones vinculantes en los frentes al vial de entrada a las antiguas instalaciones, hacia la carretera N 443, (según ley de Carreteras) y hacia el ramal del ferrocarril a la Cabezuela.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Con la ordenación se pretende el mejor aprovechamiento de los suelos vacantes del polígono 10, cuyo origen se sitúa en el Actur Río San Pedro y que se encontraba ocupado en gran parte por las instalaciones de DELPHI. La actuación propuesta para esta Unidad de Ejecución se completará con la UE 6.2_03. Con todo ello se pretende dar respuesta a la demanda de suelos industriales y a la consolidación del polígono Trocadero en su conjunto, obteniéndose la dotación de equipamientos y zonas verdes, según los estándares de la LOUA.

La ordenación gráfica es indicativa excepto la situación de la zona verde. Se deberá asegurar una conexión directa y adecuada entre la calle Francia y el vial existente en la entrada a las antiguas instalaciones.
Se considera vinculante el uso industrial, siendo compatible el uso terciario hasta un máximo del 20% de la superficie construida.
Se incluirá en las nuevas infraestructuras la dotación de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos e industriales, según la ley 7/2007, GICA.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1año Proyecto Urbanización: 1año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial | SGI

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN

e 1/2000

SUNC UE 6.3_01 — estación aletas

Situación: carretera CA-32 - estación aletas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	14.654,23 m²
Máxima edificabilidad:	14.654,00 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
				B+III					

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 1.465,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 586,00 m²

Viario interior: Según ordenación

Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 309

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación abierta. Alineación vinculante hacia la carretera CA 32

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Propuesta de ordenación que determina el cambio de uso actual a uso TERCIARIO, (comercial+ oficinas. Dada la ubicación de este área en uno de los accesos al polígono de Las Aletas (ZERPLA 3 POTBC), en las proximidades de la Estación de FFCC y con acceso directo desde la carretera CA-32, se considera de alto valor estratégico para la zona, como puerta de entrada al polígono.
La arquitectura y urbanización resultantes, deben de responder a esta condición, entendiendo que se debe poner especial atención en la imagen arquitectónica y en los acabados de la urbanización: aceraos, arbolado, mobiliario urbano, etc.

Como condición a nivel urbano, se exige una respuesta para la conexión peatonal con el polígono de la universidad, y con la unidad de ejecución UE 6.3_02 Transcola, salvando la CA-32, y el inicio del puente que da acceso al polígono Aletas.

Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de edificación, lo que resultaría en total, 544 plazas, debiendo situarse al menos el 30 % en superficie el resto pueden ubicarse bajo rasante.
La ocupación máxima de la edificación en la parcela será del 32,75%. la altura máxima B+III (16 m). De los parámetros de edificabilidad y de ocupación, resulta una volumetría que quiere plantear la apertura de huecos que permitirían la permeabilidad hacia el paisaje.

Se deberán incluir las actuaciones de regeneración necesarias dada la presumible existencia de suelos contaminados

La ordenación gráfica, no vinculante, responde a los parámetros urbanísticos planteados.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.3 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,320000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

SUNC UE 6.3_02 transcela

Situación: carretera CA-32 /acceso polígono Aletas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	27.720,20 m²
Máxima edificabilidad:	27.720,00 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 2.772,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 1.109,00 m²

Viario interior: Según ordenación

Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 544

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación abierta. Alineación vinculante hacia la carretera CA 32

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Propuesta de ordenación que determina el cambio de uso actual a uso TERCIARIO, (comercial+ oficinas. Dada la ubicación de este área en uno de los accesos al polígono de Las Aletas (ZERPLA 3 POTBC), en las proximidades de la Estación de FFCC y con acceso directo desde la carretera CA-32, se considera de alto valor estratégico para la zona, como puerta de entrada al polígono.
La arquitectura y urbanización resultantes, deben de responder a esta condición, entendiendo que se debe poner especial atención en la imagen arquitectónica y en los acabados de la urbanización: acerados, arbolado, mobiliario urbano, etc.

Como condición a nivel urbano, se exige una respuesta para la conexión peatonal con el polígono de la universidad, y con la unidad de ejecución UE 6.3_01 estación Aletas, salvando la CA-32, y el inicio del puente que da acceso al polígono Aletas.

Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de edificación. Del total 544 plazas, deberán situarse al menos el 30 % en superficie y el resto pueden ubicarse bajo rasante.
La ocupación máxima de la edificación en la parcela será del 25%. La altura máxima podrá ser de B+III (16 m).

La ordenación gráfica, no vinculante, responde a los parámetros urbanísticos planteados. Sí son vinculantes las alineaciones y retranqueos señalados.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.3 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,320000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN

e 1/1500

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

SUNC UE 6.4_01 — Portal izq. Cachorro

Situación: Glorieta carretera del Portal

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	21.793,00 m²
Máxima edificabilidad:	15.255,00 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
		500	20	B+1					

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 4.358,60 m² Superficie de equipamientos públicos: 871,72 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 153

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada con alineaciones vinculadas a los retranqueos mínimos exigidos por la legislación de Carreteras

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Dada la excelente situación de esta unidad de ejecución en el acceso a Puerto Real desde la AP-4, se destina este ámbito al uso terciario, siendo compatible el uso de oficinas ubicándose éste preferentemente en planta 1ª.

La ocupación máxima será del 40% y la altura máxima B+1 (9 m)
Se reservará la superficie necesaria para aparcamientos a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de edificación, de ellas el 50 % será de uso público

Se integrarán en la propuesta los árboles existentes de mayor porte.

Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización para su desarrollo. Deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.4 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,924009

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

SUNC UE 6.4_02 — Portal dcha. Cachorro

Situación: Glorieta carretera del Portal

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	22.228,00 m²
Máxima edificabilidad:	15.560,00 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación: Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
		500	20	B+1					

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 4.445,60 m² Superficie de equipamientos públicos: 889,12 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 156

Disposición de la edificación en la manzana:
Edificación aislada con alineaciones vinculadas a los retranqueos mínimos exigidos por la legislación de Carreteras

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:
Dada la excelente situación de esta unidad de ejecución en el acceso a Puerto Real desde la AP-4, se destina este ámbito al uso terciario, siendo compatible el uso de oficinas ubicándose éste preferentemente en planta 1ª.

La ocupación máxima será del 40% y la altura máxima B+1 (9 m)
Se reservará la superficie necesaria para la ampliación de la carretera del Portal. Asimismo se reservará la superficie necesaria para 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de edificación y de ellas el 50 % será de uso público

Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización para su desarrollo. Deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.4 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,924009

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

ORDENACIÓN

e 1/1000

SUNC UE 6.5.01 — Tres Caminos 2ª fase

Situación: Manzanas y parcelas del Polígono Tres Caminos

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	110.603,00 m²
Máxima edificabilidad:	132.723,60 m²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m²)	Frente mínimo máximo	Altura	Posición de la edificación retranqueos Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
	Edificación cerrada	250			7	5	0	1,0	

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 11.060,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 4.424,12 m²
Viario interior: Según ordenación
Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 774

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, siendo obligatorio el retranqueo de la edificación en la fachada a los viales públicos y el obligado por la Ley de Costas en el perímetro del polígono.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Unidad de ejecución discontínua formada por la superficie vacante de parcelas y manzanas I, III, IV, V y X.

Entre los objetivos se incluye el obtener la superficie proporcional de espacios libres públicos y de equipamientos, así como completar la urbanización del polígono.

La edificabilidad se limita a la resultante de aplicar el índice de 6,00 m3/m2 de la superficie de la parcela, con una ocupación máxima del 60% y altura máxima de: Baja + 2 y 10,50 metros. Se podrá establecer en el planeamiento de desarrollo con la misma edificabilidad total otros parámetros de ocupación
En cuanto a los usos se permitirá el uso terciario comercial en todas sus categorías, excepto el hospedaje. Se consideran compatibles el uso industrial anterior con el básico ahora propuesto, con las excepciones de actividades recogidas en las Normas.

Para la reforma y renovación de las instalaciones generales se prevé la actuación urbanizadora AUV 3_02, que se tramitará en parte con un expediente de contribuciones especiales a la totalidad de las parcelas y edificaciones del polígono.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.5 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,656000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial | industrial | zona verde local | deportivo
terciario | equipamiento | terciario asociado a residencial

PGOU PUERTO REAL

RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE SSGG ESPACIOS LIBRES

SU 01.01 POLIGONO I-A cam

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 373.550 m²
Densidad: 15 viv/h
Nº máximo de viviendas: 560

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2226
Edificabilidad total: 83.160 m²
Edificabilidad residencial: 75.600 m²
Mínima edificabilidad VPO: 18.180 m² (1)

Área de reparto: AR.SU.01 Aprovechamiento medio: 0,217674

Sistemas Generales interiores. Porcentajes
Espacios libres: 9,19 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 37.355 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 462
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Sector procedente del anterior Plan General y que dispone de un Plan de Sectorización aprobado definitivamente por Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el BOJA con fecha 23.04.2009.
- Se encuentra delimitado por la Autopista AP-4 al Norte y Oeste, por la Avenida de la Constitución, al Este, (antigua carretera a Medina y vía pecuaria denominada como "Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la alcantarilla del Salado") y al Sur el Parque urbano de las Canteras.
- La superficie total delimitada es de 373.550 m2

OBJETIVOS
- Los objetivos para este sector coinciden con los ya establecidos en el Plan de Sectorización. las determinaciones estructurales son el uso global residencial y la intensidad de 15 viv/ha y la incorporación de una superficie de 34.348,54 m2, situada en la colindancia al Parque de Las Canteras como Sistema General de Espacios Libres.
- El polígono IA constituirá un Área de reparto única.
- La ordenación pormenorizada, consistiría en la estructuración de las áreas residenciales a partir de dichos elementos y de la distribución equilibrada de los equipamientos, así como de la integración de los núcleos de edificación ya existentes.

CRITERIOS VINCULANTES
- Las características tipológicas de la edificación, de vivienda unifamiliar aislada o pareada y altura máxima de dos plantas, en parcela de 400 m2 como superficie mínima, correspondientes al uso Residencial de baja densidad: 15 viviendas por Hectárea, deberá completarse con otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, según la obligación establecida por la legislación vigente. Para ello se propone en parcela de superficie mínima de 1.500 m2 y edificación adosada en grupo de 10 viviendas.
- La ordenación pormenorizada establecida en los documentos del Plan de Sectorización se considera vinculante.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación.

(1) La edificabilidad mínima de uso residencial para VPO, es la del Plan de Sectorización, calculada en este caso respecto al total de la edificabilidad residencial y deduciendo las viviendas existentes

PGOU PUERTO REAL

SU 02.01 — RESERVA DEL BARRERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 354.034 m²
Densidad: 50 viv/h
Nº máximo de viviendas: 1.770

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,5500
Edificabilidad total: 194.719 m²
Edificabilidad residencial: 177.000 m²
Mínima edificabilidad VPO: 106.200 m²

Área de reparto: Ar.SU.02 Aprovechamiento medio: 0,417282

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 28,34% Equipamientos: 0,00% Viario público: 14,32%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 90,00 Res. Unifamiliar: 0,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínima cesión de espacios libres: 10,00 (%) 35.403 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 973
Mínima cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 33 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACIÓN
Iniciativa: PÚBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado al sur por la línea férrea, al norte por la Cañada Real del Camino de Paterna y al este por la autovía A-4 y suelos de carácter rural. En el límite del sector se encuentra un humedal de interés medioambiental. La topografía presenta suaves pendientes, descendiendo hacia el suroeste. No existe gran actividad en estos suelos aparte de cierta explotación agrícola puntual.
- El sector está conectado con el núcleo principal mediante un paso elevado sobre el ferrocarril en la calle Séneca entre los polígonos I-C y II-C.

OBJETIVOS:
- Dotar de suelo residencial a Puerto Real conforme a sus necesidades de crecimiento y con un 60% del total de las viviendas como Protegidas.
- Resolver adecuadamente el perímetro de contacto de este sector con la autovía A-4, con la Cañada Real del Camino de Paterna y con la línea férrea, así como las conexiones con el entorno urbano consolidado, (Polígonos I-C, II-C Casines y Y-A).
- Implementar criterios de sostenibilidad como gestión del agua (recogida de agua de lluvia, creación de circuitos y depósitos de aguas grises para su autilización), aprovechamiento de fuentes de energía renovables como la solar térmica, fotovoltaica y eólica. Los edificios y espacios públicos seguirán los criterios de diseño solar pasivo, fomentándose el uso de materiales reciclados y reciclables.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Carrizón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- La ordenación urbanística quedará suspendida hasta que no se resuelva positivamente el expediente correspondiente al trazado alternativo al tramo de la vía pecuaria C-1 Camino de Medina, por vereda Catalana. Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- El trazado del viario principal circundará el sector y lo cruzará de este a oeste como se recoge en la ordenación gráfica. La conexión con la autovía se realizará por el extremo suroeste. La ordenación del suelo residencial se concentrará en 3 grandes manzanas de forma que la edificación se dispongo procurando la orientación sur de las viviendas siguiendo criterios de diseño solar pasivo y ventilación cruzada.
- La tipología edificatoria será de Vivienda Plurifamiliar en Bloque Vertical y de altura máxima B+6, posibilitando la permeabilidad de paso y de visitas en planta baja.
- La edificabilidad máxima resulta de la aplicación al número total de viviendas (50 viv/ha) de una superficie construida media de 100 m2 por vivienda, siendo la edificabilidad restante para usos terciarios, no contabilizándose los equipamientos. De la edificabilidad total residencial, el 60% como mínimo se deberá acoger a algún régimen de viviendas de protección pública.
- Los viales integrarán, en su sección, la circulación rodada con itinerarios peatonales, carril bici, aparcamientos cualificados en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Consolidar el humedal existente como zona verde y cualificarlo paisajísticamente para integrarlo en el espacio urbano.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:
- Localización de un parque lineal en la franja de 75 metros de ancho a lo largo de la Cañada Real. En los espacios libres debe ser protagonista la vegetación. Localización de las zonas verdes perimetrales que sirvan de protección acústica y visual de la autovía A-4 y del paso del ferrocarril hacia el interior del sector.
- Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano, (pérgolas, kioscos, farolas...).
- Se permitirán adaptaciones puntuales si se hiciesen necesarias durante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial

PGOU PUERTO REAL

SU 02.02 — RESERVA DEL BARRERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 371.486 m²
Densidad: 40 viv/h
Nº máximo de viviendas: 1.486

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,4400
Edificabilidad total: 163.454 m²
Edificabilidad residencial: 151.965 m²
Mínima edificabilidad VPO: 91.179 m²

Área de reparto: AR.SU.02 Aprovechamiento medio: 0,417282

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 31,77 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 6,28 %

Porcentaje de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 71,30 Res. Unifamiliar: 18,70 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 37.148 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 817
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 33 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PÚBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado al sur por la Cañada Real del Camino de Paterna y el sector SU 02.01, al noroeste por los polígonos IIA y IVA, y al este por la autovía A4.
- La topografía presenta pendientes que descienden hacia el sur y el oeste, estando localizada la zona de cota más elevada en el extremo sureste del almendral. La mayor parte del sector son suelos agrícolas en desuso, excepto los de la zona norte donde se ubica actividad agrícola y residencial. A destacar la catalogación de la Hacienda San José, yacimientos arqueológicos en el Almendral y la zona de pinares ya calificada de sistema general de espacios libres y con las condiciones ambientales aprobadas para el Almendral en el expediente de innovación del Plan General para Entrevías.

OBJETIVOS:
- Dotar de suelo residencial a Puerto Real conforme a sus necesidades de crecimiento y con un 60% del total de las viviendas como Protegidas.
- Resolver adecuadamente el perímetro de contacto de este sector con la autovía A4, con la Cañada Real del Camino de Paterna y con el entorno urbano consolidado (Polígonos IIA y IVA), así como la conexión con el Sistema General de Espacios Libres a lo largo de la autovía.
- Implementar criterios de sostenibilidad como gestión del agua (recogida de agua de lluvia, creación de cisternas y depósitos de aguas grises para su reutilización), aprovechamiento de fuentes de energía renovables como la solar térmica, fotovoltaica y eólica. Los edificios y espacios públicos seguirán los criterios de diseño solar pasivo, fomentándose el uso de materiales reciclados y reciclables.
- Formalizar la nueva localización este de Puerto Real y dotarla de una imagen característica a lo largo de la autovía A4, reservando la parcela de usos terciarios (oficinas principalmente) para la localización de edificaciones de marcado carácter singular.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite de deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuerce su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para asegurar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El trazado del viario principal se recoge en la ordenación gráfica. El paso elevado sobre la autovía A4 tendrá un marcado carácter singular al objeto de convertirse en el umbral virtual de un nuevo acceso a la ciudad de Puerto Real. En la ordenación del suelo residencial se formarán grandes manzanas de forma que la edificación se disponga procurando la orientación sur de las viviendas siguiendo criterios de diseño solar pasivo y ventilación cruzada.
- La tipología edificatoria mayoritaria será de Vivienda Plurifamiliar en Bloque Vertical, admitiéndose también la tipología residencial Unifamiliar en la zona de cota más elevada del sector. En las viviendas plurifamiliares la altura máxima podrá ser de B+6, posibilitando la permeabilidad de paso y vistas en planta baja.
- La edificabilidad máxima resulta de la aplicación al número total de viviendas (40 viv/ha) de una superficie construida media de 100 m2 por vivienda plurifamiliar y 165 m2 por unifamiliar, siendo la edificabilidad restante para usos terciarios, no contabilizándose los equipamientos. De la edificabilidad total residencial el 60% como mínimo se deberá asignar a algún régimen de viviendas de protección pública.
- Los viales integrarán, en su sección, la circulación rodada con itinerarios peatonales, carril bici, aparcamientos cualificados en superficie y zonas ajardinadas.
- Localizar en la loseta del Almendral las dotaciones necesarias para convertirlo en un parque equipado con usos culturales, de ocio y deportivo, integrando el yacimiento arqueológico, así como la protección visual e integración de la autovía A4 mediante zonas verdes.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:
- En la zona de cota más elevada del parque equipado de "el almendral" se localizará el equipamiento público a nivel ciudad y se incorporará la Hacienda San José al sistema de equipamientos mediante su rehabilitación.
- Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se permitirán adaptaciones puntuales si se hiciesen necesarias durante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

SU 03.01 CARRAOLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 218.246 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 39

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2720
Edificabilidad total: 59.363 m²
Edificabilidad residencial: 5.850 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.755 m²

Área de reparto: AR. SU. 03 Aprovechamiento medio: 0,232812

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	30,00	Turístico:	0,00
Terciario:	70,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínima cesión de espacios libres:	20,07 (%)	43.802 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos:		297
Mínima cesión de equipamiento público. Otros usos:		4,00 (%)
	residencial	21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación:	1er BIENIO
Sistema de actuación:	COOPERACION
Iniciativa:	MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se sitúa en un importante enclave, en el que se cruzan la A-4 con la Autopista AP-4 y carretera del Portal
- Se encuentra delimitado al norte por la carretera del Portal, al sur por la A-4 y al Este por el sector SUO902-Cerezo y sistema general viario SGC 03.01. La topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Existe una importante polarización en las actividades del sector, convivencia los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. De las 40 parcelas existentes, en 28 se desarrollan actividades agrícolas. Existen 53 edificaciones de las que 23 se encuentran dedicadas a viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta mas fielsomente mejorable

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional del sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de usos terciarios y de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Resolver las carencias de la infraestructura. Conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de incendios forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuerce su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enganche con el sistema general viario SGC 03.01, que se incluirá también en la actuación de forma simultánea. El cruce de este sistema general viario con la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes

RECOMENDACIONES
- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes e incorporación del canal
- Lotes de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existan construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

SU 03.02 CEREZO-GENARO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 427.501 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 231

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 49.590 m²
Edificabilidad residencial: 34.650 m²
Mínima edificabilidad VPO: 10.395 m²

Área de reparto: A.R. SU. 03 Aprovechamiento medio: 0,232812

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 21,01 (%) 89.818 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 248
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- Se encuentra delimitado al norte por la carretera del Portal, al sur por la Autopista AP-4, al oeste por el sector SU-0301 Carraola y el sistema general viario SGC 03.01, y al este por el suelo urbanizable no sectorizado de la Pedralera. La topografía presenta un ligero descenso en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. Se contabilizan 85 parcelas con 94 edificaciones, de ellas 68 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras es claramente insuficiente

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional del sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los sistemas Generales Viarios, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que mereceran su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enganche con el sistema general viario SGC 03.01, que se incluirá también en la actuación de forma simultánea. El cruce de este sistema general viario con la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes

RECOMENDACIONES
- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

SU 04.01 PAGO DE CEUTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 204.412 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 25

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2980
Edificabilidad total: 60.915 m²
Edificabilidad residencial: 3.750 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.125 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 20,00 Turístico: 0,00
Terciario: 80,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínima cesión de espacios libres: 37,75 (%) 77.166m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 305
Mínima cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se sitúa en un importante enclave, en el que se cruzan la A-4 con la Autopista AP-4 y carretera del Pedroso, A-408
- Se encuentra delimitado al norte por la autopista AP-4 y carretera del Pedroso A-408 y al Este por el sector SU-0403. La topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología, donde conviven los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales
- Existen 23 parcelas donde se encuentran 22 edificaciones y de ellas 10 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente mejorable

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional del sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad y regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos terciarios y otros compatibles para el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Contribuir a la obtención del sistema general viario, resolviendo las conexiones del sector con el mismo
- Resolver las carencias de infraestructura. Conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La ordenación de los usos terciarios y residenciales deberá mantener su proporción. Localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario
- Se deberán incluir las actuaciones de regeneración necesarias dada la presumible existencia de suelos contaminados

RECOMENDACIONES
- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 04.02 ARRIAGA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 148.102 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 80

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 17.180 m²
Edificabilidad residencial: 12.000 m²
Mínima edificabilidad VPO: 3.600 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 33,73 (%) 49.955 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 86
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

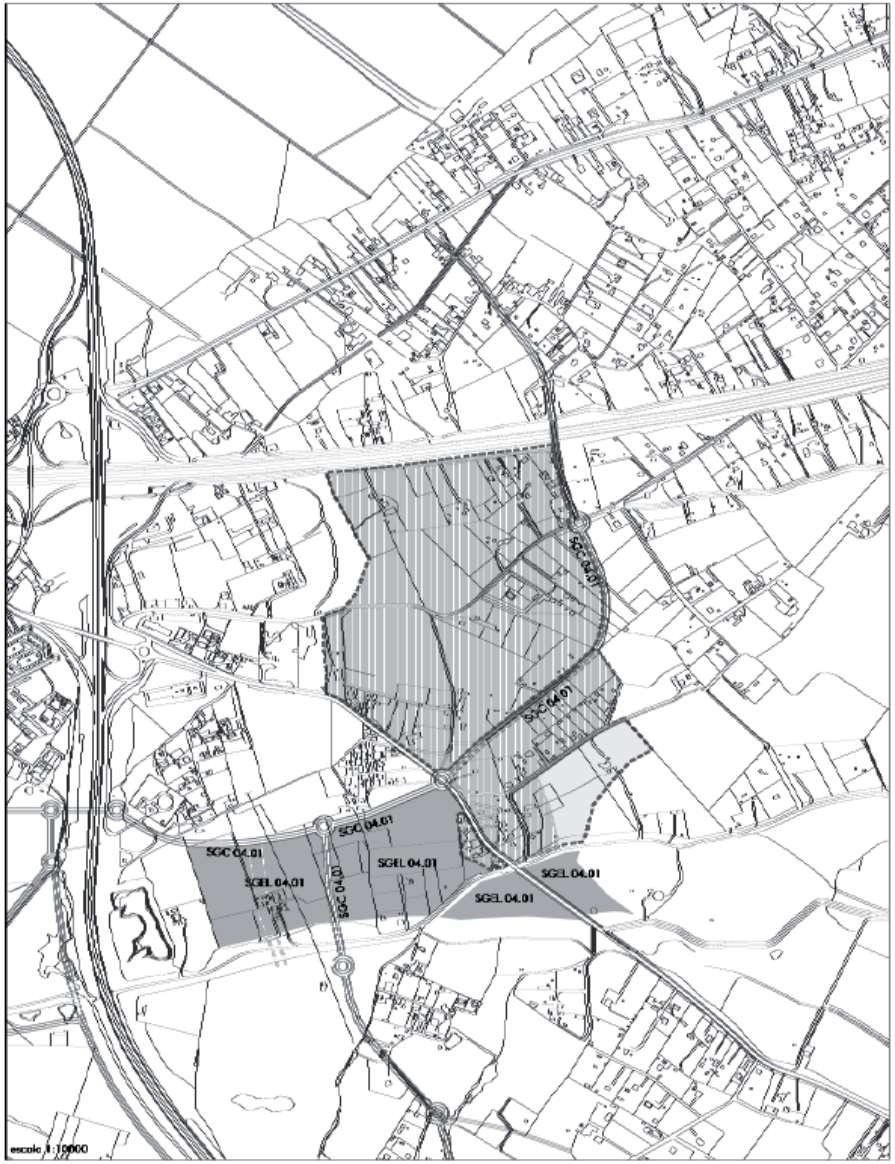
DESCRIPCION
- El sector se sitúa en un importante enclave, en el enlace de la A-4 con la Autopista AP-4 y carretera del Pedroso, A-408. Se encuentra delimitada al norte por la carretera del Portal, al sur y al este por el nuevo vial de acceso al Portal y sistema general de espacios libres SGEL 04.01. la topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfologia, con una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. En las 148 parcelas contabilizadas se encuentran 41 edificaciones y de ellas 39 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente insuficiente

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes y dotar al sector de usos compatibles con el residencial, como el terciario, industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los sistemas generales. En especial el viario y resolviendo las conexiones del sector
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtos

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 04.01, que se realizará con carácter simultáneo a la actuación en el tramo afectado.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL



SU 04.03 ALMENDRAL-PAGO CEUTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 452.009 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 217

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1420
Edificabilidad total: 64.185 m²
Edificabilidad residencial: 32.550 m²
Mínima edificabilidad VPO: 9.765 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	80,00	Turístico:	0,00
Terciario:	20,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 45.201m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 321
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- Se encuentra delimitada al norte por la autopista AP-4 y carretera del Pedroso A-408 y al Este por el sector SU-0404. La topografía decrece en dirección al este y sur
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales
- Se contabilizan 91 parcelas entre rústicas y urbanas, en las que se encuentran 98 edificaciones de las que 89 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta insuficiente.

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional del sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes y dotar al sector de usos compatibles terciarios y para el desarrollo de una industria de baja intensidad y de otras actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los Sistemas Generales, en especial el viario, resolviendo las conexiones del sector con el mismo
- Resolver la dotación de infraestructuras y las conexiones a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Corredor, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Las edificaciones y viarios interiores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 04.01, que se realizará con carácter simultáneo a la actuación en el tramo afectado.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior se ajustará en lo posible a los caminos existentes
- El tamaño de parcelas resultantes se situará entre los 1000 y 2000 m2 de superficie
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 04.04 GOYENA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 469.236 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 225

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1420
Edificabilidad total: 66.632 m²
Edificabilidad residencial: 33.750 m²
Mínima edificabilidad VPO: 10.125 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	80,00	Turístico	0,00
Terciario:	20,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 26,22 (%) 123.034m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 333
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 3º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

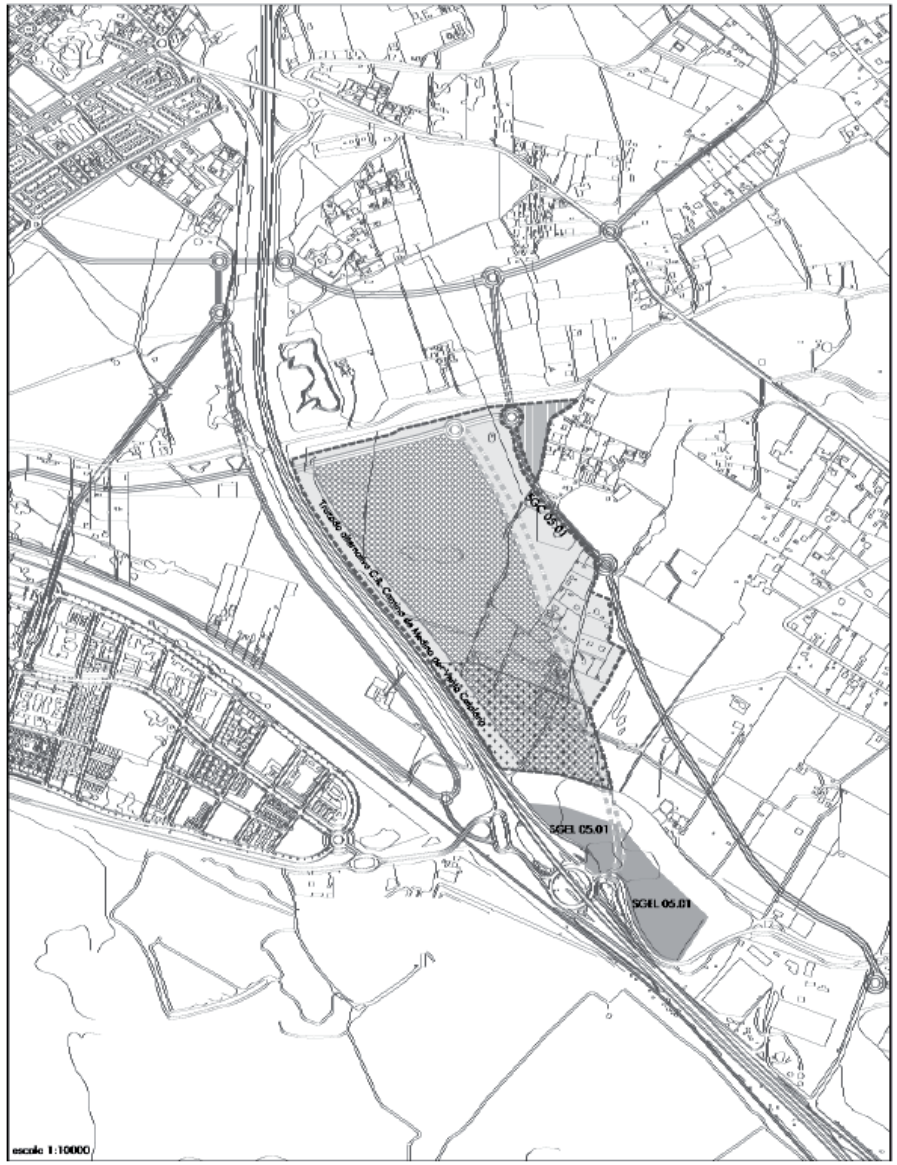
DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado al norte por la AP4, al Sur por la carretera al Pedroso y al Oeste por el sector SU-04.03. La topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. Se contabilizan 58 parcelas entre rústicas y urbanas, en las que se encuentran 56 edificaciones de las que 51 se encuentran destinadas a viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta insuficiente.

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos compatibles con el residencial con el desarrollo de actividades terciarias y de industria de baja intensidad.
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los sistemas Generales Viarios, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver la dotación de infraestructuras y la conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corzofeca*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 04.01, que se realizará con carácter simultáneo a la actuación en el tramo afectado.

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior se ajustará en lo posible a los caminos existentes
- El loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2 de superficie
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL



SU 05.01 CASINES NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 361.629 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 24
Área de reparto: AR. SU.05 Aprovechamiento medio: 0,445232

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3690
Edificabilidad total: 133.441 m²
Edificabilidad residencial: 3.600 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.080 m²

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 10,00 Turístico: 0,00
Terciario: 90,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 27,82 (%) 100.614 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 657
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACIÓN
Iniciativa: PÚBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION

- El sector se sitúa en un importante y estratégico enclave de la Bahía, en el que se cruzan la autovía A-4 con la antigua N-IV. Se encuentra delimitada al norte por la por la A-4 y al Este por nuevo distribuidor viario del Marquesado - Puerto Real y la topografía decrece en dirección al sureste
- Presenta una estructura de la propiedad concentrada. Se trata de 13 fincas donde existen 16 edificaciones y de ellas 3 destinadas a vivienda. Carece casi en su totalidad de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Formación de un parque comercial y de servicios complementarios a otros usos terciarios previstos en el municipio
- Resolver el tratamiento del nuevo borde urbano hacia la A-4 a su paso por Puerto Real
- Proporcionar una relación directa y accesible para peatones y bicicletas hacia el Parque Natural de la Bahía de Cádiz, completando el enlace y glorieta del Hospital y mejorar la distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general
- Contribuir a la obtención del sistema general viario, resolviendo las conexiones del sector
- Se incluye la obtención del sistema general de espacios libres SGEL 05.01 y del sistema general viario SGC 05.01, (tramo correspondiente del Distribuidor Marqueseado - Puerto Real)
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

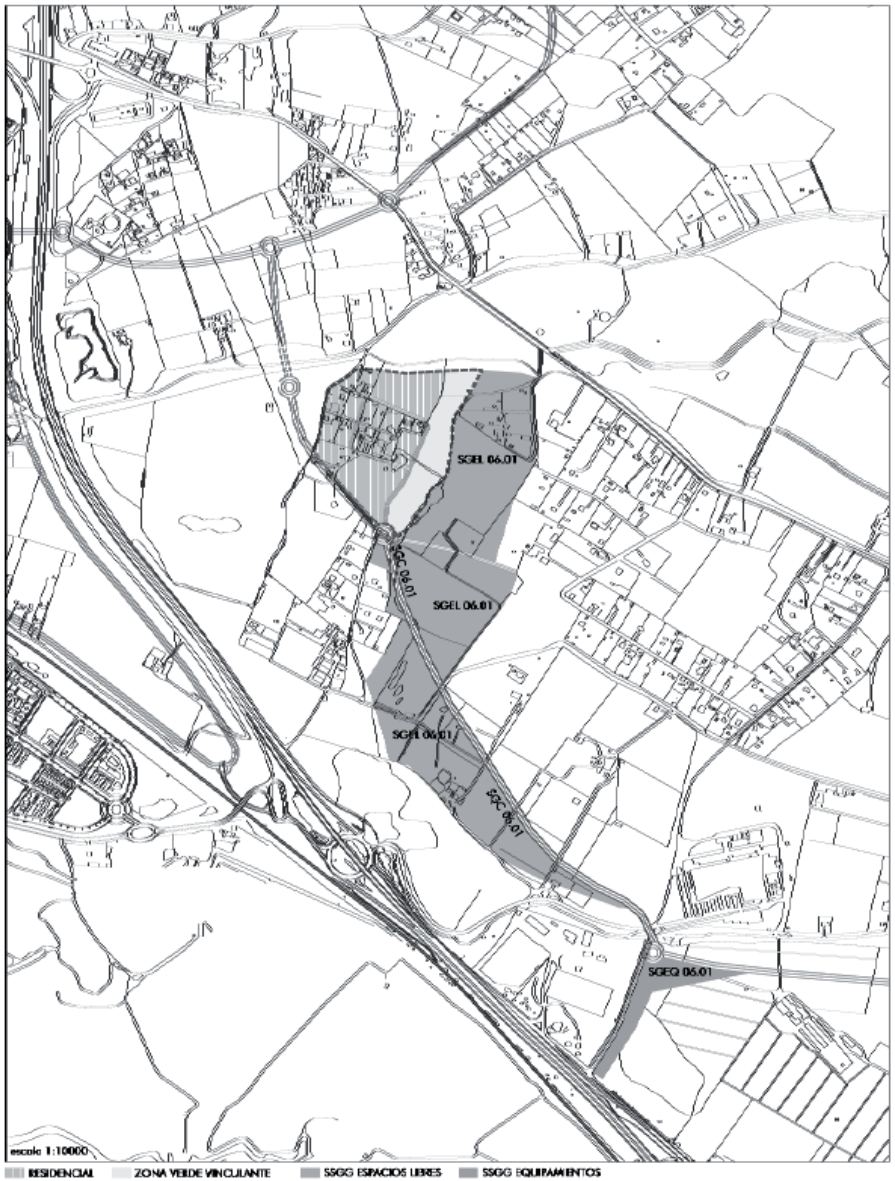
CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7. 1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Cerrafeón, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- La zona verde vinculante y colindante a la A-4 se afectará, una vez obtenida por la gestión urbanística del planeamiento de desarrollo del sector, al dominio público pecuario y para completar el trazado alternativo a la CR Camino de Medina, (por venta Caciana) y quedando suspendida la ordenación urbanística hasta que no se resuelva positivamente el expediente con el trazado alternativo para dicho tramo de vía pecuaria.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La ordenación deberá mantener la distribución de usos, 90% terciario y 10% residencial, teniendo en cuenta la zona verde vinculante y su relación con el sistema general de espacios libres SGEL 05.01 y yacimientos arqueológicos inventariados.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enlace con el sistema general viario SGC 05.01, que deberá ejecutarse de forma simultánea con la actuación en el tramo correspondiente del sector
- El coeficiente de edificabilidad del uso básico será de 0,40 m2 / m2 y en el residencial a razón de 150 m2 por vivienda
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Tratamiento paisajístico del enlace sobre la antigua N-IV que permita conectar en solución de continuidad el sistema de corredores verdes con el Parque Natural de la Bahía de Cádiz
- Localización de equipamientos en la proximidad de los corredores verdes
- Utilización de capteadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL



SU 06.01 QUIJADA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 91.347 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 49

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 10.596 m²
Edificabilidad residencial: 7.350 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.205 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00% Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 27,64 (%) 25.248m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 53
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

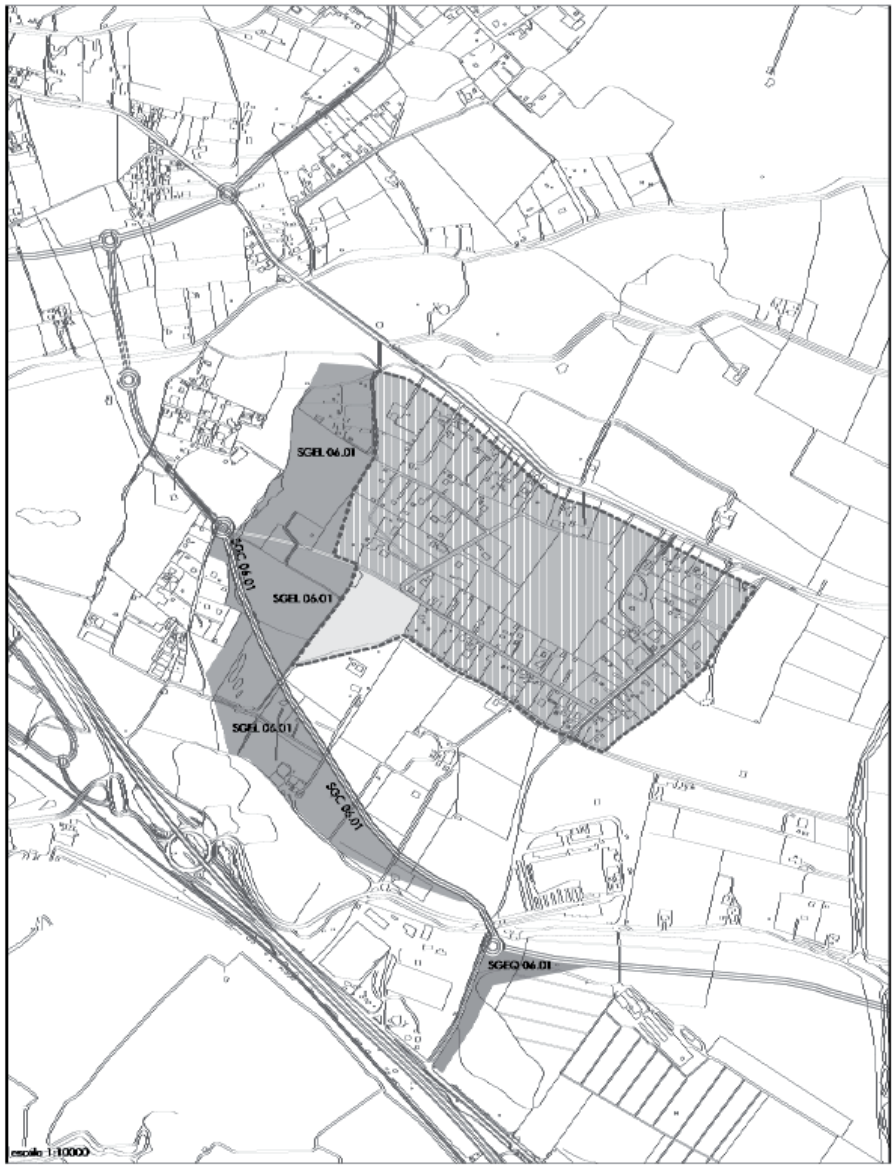
DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado al norte por la vía pecuaria Cañada Real del Camino de Paterna, al sur por nuevo distribuidor viario del Marquesado - Puerto Real y sistema general de espacios libres SGEL 06.01
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Son 16 parcelas con 16 edificaciones dedicadas a viviendas. La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente insuficiente

OBJETIVOS
- Mejorar la distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad del sector y regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos residenciales de baja densidad que puedan compatibilizar la actividad agrícola de explotación familiar
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver adecuadamente la dotación de las infraestructuras y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo un sistema de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enlace con el sistema general viario SGC 06.01
- La localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes. Zona verde vinculante y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 06.01
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior
- El lotea de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL



SU 06.02 TORREALTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 434.083 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 234

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 50.354 m²
Edificabilidad residencial: 35.100 m²
Mínimo edificabilidad VPO: 10.530 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00% Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 43.408 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 252
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado al norte por la carretera del Pedroso A-408, al oeste por el sistema general de espacios libres SGEL 06.01 y al sur y este por los sectores SU-06.03 y SU 06.04. La topografía decrece en dirección al sur
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Son 88 parcelas donde existen 94 edificaciones y de ellas 86 son viviendas de diferente tipo y en el resto se desarrollan actividades terciarias de diferentes tipos.
- Dispone de infraestructuras de agua potable, energía eléctrica y telefonía, aunque la dotación actual resulta manifiestamente insuficiente

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional del sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad y regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos residenciales de baja densidad que puedan compatibilizar la actividad agrícola de explotación familiar
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
· En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corcolón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
· Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
· Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. .
· El uso básico residencial de baja densidad, 6 viv/ha , con una edificabilidad media de 150 m2 por vivienda
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario
- La localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes. Zona verde vinculante
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior y ajustada a los caminos existentes
- El lotea de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2 de superficie
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

SU 06.03 — TORREBAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
Superficie aproximada total: 208.295 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2900
Edificabilidad total: 60.406 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	40,00	Industrial	0,00	Dotacional:	60,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres 10,00 (%) 20.830m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 302
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado por el sector SU 06.02 de Torealta, Hospital Universitario y el futuro Distribuidor Marquesado-Puerto Real y por el sistema general de espacios libres SGEL06.01 al sur. La topografía decrece en dirección sur
- De la estructura de la propiedad destacar que se contabilizan 12 parcelas donde existen 11 edificaciones y de ellas 9 son viviendas de diferentes tipos.

OBJETIVOS
- Se trata de completar el equipamiento metropolitano del Hospital con otras dotaciones comunitarias de interés público y social, aunque puedan realizarse desde la gestión privada. El resto de la superficie se dedicará a los usos terciarios
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Resolver las carencias de Infraestructura y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- El uso dotacional, al menos en el 60% de la superficie, el resto para usos terciarios, excluyéndose el residencial
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 06.01, que se deberá realizar de forma simultánea en el tramo correspondiente.
- La ordenación incluirá la zona verde interior cuya situación es vinculante.
- El coeficiente de edificabilidad en el uso dotacional será de 0,25 m2/m2 y en el uso terciario de 0,35 m2/m2

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior. La distribución de los usos en los planos de ordenación es indicativa
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

TERCIARIO | EQUIPAMIENTOS | ZONA VERDE VINCULANTE | SSGG ESPACIOS LIBRES | SSGG EQUIPAMIENTOS

SU 06.04 ENTORNO HOSPITAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
Superficie aproximada total: 146.309 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2900
Edificabilidad total: 42.430 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00% Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	40,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	60,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 30,99 (%) 45.341 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 212
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

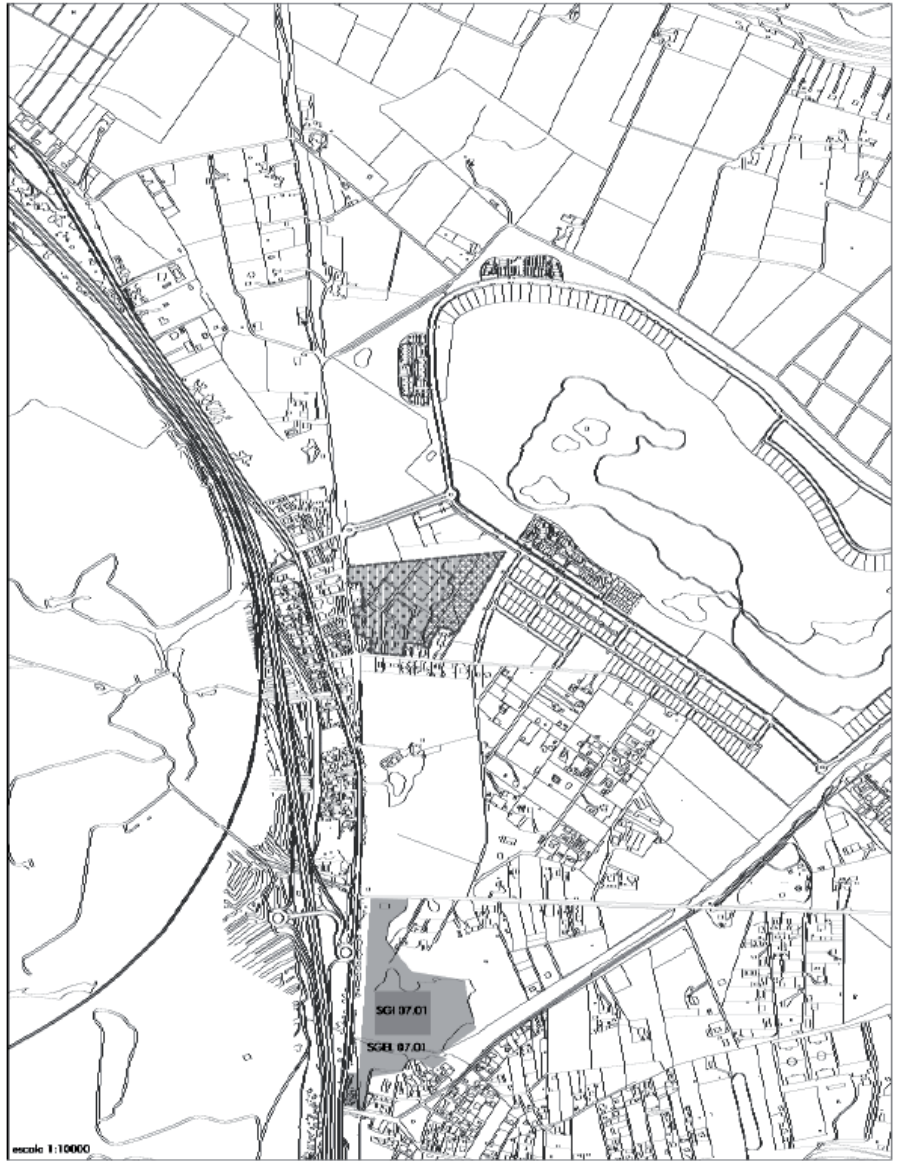
DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado por el sector SU 06.02 de Tomealta y el Hospital Universitario. Tiene acceso desde la carretera del Pedroso A-408 y el futuro Distribuidor Marquesado-Puerto Real.
- De la estructura de la propiedad destacar que se han contabilizado 12 fincas donde existen 4 edificaciones y de ellas 3 son viviendas.

OBJETIVOS
- Se trata de completar el equipamiento metropolitano del Hospital con otras dotaciones comunitarias de interés público y social, aunque puedan realizarse desde la gestión privada. El resto de la superficie se dedicará a los usos terciarios
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver adecuadamente la dotación de infraestructuras y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención *de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Caraoleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental
- El uso dotacional, al menos en el 60% de la superficie, el resto para usos terciarios, excluyéndose el residencial
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 06.01, que se deberá realizar de forma simultánea en el tramo correspondiente.
- La ordenación incluirá la zona verde interior cuya situación es vinculante.
- El coeficiente de edificabilidad en el uso dotacional será de 0,25 m2/m2 y en el uso terciario de 0,35 m2/m2

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior. La distribución de los usos en los planos de ordenación es indicativa
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL



SU 07.01 VIVEROS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 52.700 m²
Densidad: 20 viv/h
Nº máximo de viviendas: 74

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3180
Edificabilidad total: 16.759 m²
Edificabilidad residencial: 8.880 m²
Mínimo edificabilidad VPO: 2.664 m²

Área de reparto: AR. SU.07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	70,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	30,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 5.270 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 85
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00(%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado al norte y al oeste por los terrenos dedicados a la actual urbanización del golf de Villanueva y por el suelo urbano del Barrio Jarana en el resto del perímetro.
- En la actualidad los terrenos se encuentran ocupados por las instalaciones de los Viveros, presentándose como oportunidad para el crecimiento urbano residencial y terciario del nuevo núcleo de Jarana.

OBJETIVOS:
- La formación de un conjunto residencial y de usos terciarios, colindante a los equipamientos de Villanueva y que cuente con suficiente reserva de suelo para los espacios libres públicos.
- Resolver convenientemente el perímetro de contacto de este sector con sus límites, creando una adecuada transición entre la edificación existente del núcleo urbano de Jarana y las nuevas parcelas residenciales y de equipamiento generadas en la ejecución del golf de Villanueva.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Convolón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La reserva mínima del 30 % de la superficie edificable para usos Terciarios y la situación de las parcelas residenciales próximas a las del Barrio Jarana, con dimensiones proporcionales a las existentes y una intensidad de 20 viv/ha.
- La reserva de suelo para una nueva zona de esparcimiento y ocio que acompañe a los usos terciarios propuestos y que se conecte con los espacios libres previstos en el sector colindante SU.07.02.
- Tipología residencial en vivienda Plurifamiliar, tamaño medio de 120 m2 y tres plantas de altura máxima. En las edificaciones de usos terciarios con un índice de edificabilidad de 0,50 m2 techo /m2 suelo, la altura máxima será de tres plantas.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

SU 07.02 ACARIGÜA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 130.311 m²
Densidad: 20 viv/h
Nº máximo de viviendas: 182

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3180
Edificabilidad total: 41.439 m²
Edificabilidad residencial: 21.840 m²
Mínima edificabilidad VPO: 6.552 m²

Área de reparto: AR. SU.07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	70,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	30,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 16,19 (%) 21.097 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 207
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- La finca Acarigua se encuentra delimitada entre el núcleo de Jarana, antigua carretera C-N IV y el Cordel de El Puerto Sta. María a San Fernando, carretera de Malas Noches y la parcelación del Pinar del Francés y Villanueva.
- En la actualidad la finca dispone de la casa principal, alguna vegetación y arbolado, encontrándose dedicada a cultivos agrícolas.

OBJETIVOS:
- La formación de un conjunto residencial y de usos terciarios integrado con el Barrio de Jarana, con la nueva urbanización de Villanueva y con el asentamiento diseminado colindante.
- Se trata además de una buena oportunidad de actuación urbanística, dado su emplazamiento en la formación del nuevo núcleo de Jarana – Maadero, por lo que debe constituir también la reserva de suelo para los equipamientos principales del conjunto y de los espacios libres públicos, como definidores de la estructura del nuevo núcleo urbano.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La nueva ordenación deberá cumplir los objetivos propuestos para el sector, generando una nueva zona de esparcimiento y ocio que acompañe a las zonas verdes y al uso terciario que como mínimo supondrá el 30 % de la edificabilidad máxima.
- Deberá tenerse en cuenta la ordenación prevista del sector para garantizar la conexión con los sectores colindantes, en especial respecto al viario y situación de los espacios libres públicos.
- La intensidad en el uso residencial será de 20 viv./ha y la tipología edificatoria de vivienda Plurifamiliar, tamaño medio de 120 m2 y tres plantas de altura máxima. En las edificaciones de usos terciarios con un índice de edificabilidad de 0,50 m2 techo /m2 suelo, la altura máxima será de tres plantas.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arbolados. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes. Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

SU 07.03 PINAR DEL FRANCÉS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 278.547 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 150

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 32.311 m²
Edificabilidad residencial: 22.500 m²
Mínima edificabilidad VPO: 6.750 m²

Área de reparto: AR. SU.07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 27.855m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 161
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la nueva urbanización del golf de Villanueva, la cañada Real Camino Ancho y por la carretera de Malas Noches y la finca Acarigia, (sector SU. 07.02).
- En gran parte está constituida por el asentamiento diseminado de la parcelación del Pinar del Francés o de Villanueva. El tamaño medio de las parcelas es de 2.500 m2 y la tipología de las edificaciones existentes es de vivienda aislada de una planta, conservando la vegetación y arbolado en el resto.

OBJETIVOS:
- La formación de una nueva zona residencial, correctamente equipada y que cuente con suficiente reserva de suelo para la ejecución de espacios libres públicos, a partir de la estructura de la parcelación existente.
- La reserva de suelo suficiente para un nuevo equipamiento deportivo, a localizar en el límite del sector con la Cañada Real Camino Ancho, superficie aproximada 47.500 m2.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- El viario principal de la ordenación prevista se considera vinculante en el planeamiento de desarrollo del sector, debiendo asegurar una correcta conexión con la carretera de Malas Noches y el núcleo urbano de Barrio Jarana.
- En la ordenación del sector deberá mantenerse en la medida de lo posible la estructura parcelaria existente, alternando zonas residenciales con zonas verdes que conecten el sector SU. 07.02 con el nuevo equipamiento deportivo propuesto. El uso básico es el residencial de baja intensidad, 6 viv/ha aplicable a toda la superficie del sector. Se incluye además el uso terciario en proporción al 10% de la superficie total.
- Disponer una franja de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección del nuevo sistema viario y en especial de los existentes como la Carretera de Malasnoches.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.000 m2, superficie construida por vivienda media de 150 m2 y dos plantas de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial

PGOU PUERTO REAL

TERCIARIO | EQUIPAMIENTOS | RESIDENCIAL | ZONA VERDE VINCULANTE | SSGG ESPACIOS LIBRES | SSGG INFRAESTRUCTURAS | ZONA INFLUENCIA COSTAS

SU 07.04 MALASNOCHES E1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 89.237 m²
Densidad: 20 viv/h
Nº máximo de viviendas: 36

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,4600
Edificabilidad total: 41.049 m²
Edificabilidad residencial: 5.353 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.606 m²

Área de reparto: AR. SU. 07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres 0,00 % Equipamientos 0,00 % Viario público 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 20,00 Turístico: 0,00
Terciario: 80,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 8.924 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 205
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- El sector se encuentra delimitado por la carretera de Malas Noches, la cañada real del Camino Ancho y por los sistemas generales propuestos de espacios libres e infraestructuras, entre la antigua carretera N-IV y el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- En la actualidad coexiste edificaciones aisladas en parcelaciones con líneas abandonadas de mayor tamaño. Se trata también de los terrenos de cota inferior de todo el área e inundable por escorrentías desde el resto.

OBJETIVOS:
- Se considera como objetivo de la ordenación propuesta para toda la zona, como el emplazamiento estratégico de nuevos usos terciarios, así como la posibilidad de integración del conjunto en la ciudad Bahía.
- La formación de un nuevo núcleo de actividad terciaria en torno a la carretera de Malas Noches, donde se concentren actividades de tipo comercial e industria ligera, acompañado de zona residencial y equipamiento, resolviendo convenientemente la conexión entre los nuevos sectores colindantes y el núcleo rural de la Barriada del Meadero de la Reina.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- En el planeamiento de desarrollo la ordenación deberá garantizar la adecuada conexión con los sectores colindantes, teniendo en cuenta el sistema viario previsto y la disposición de los usos terciarios en una proporción no inferior al 80 % de la edificabilidad total. En el 20% de superficie restante el uso previsto es el residencial de 20 viv/ha de intensidad.
- La reserva de una franja de zona verde, de dimensión apropiada, como espacio de protección de la carretera de Malas Noches.
- La intensidad de uso de las edificaciones de usos terciarios será de 0,50 m2 techo /m2 suelo, con tres plantas de altura máxima. La tipología residencial será en vivienda unifamiliar aislada en parcela de 400 m2 de superficie mínima, con una superficie construida media de 150 m2 y dos plantas de altura. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer las zonas verdes como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes. Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

SU 08.01 MALASNOCHES E2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 96.112 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 52

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
Edificabilidad total: 12.187 m²
Edificabilidad residencial: 7.800 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.340 m²

Área de reparto: AR. SU.08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00% Viario público: 0,00%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 9.611m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 61
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la colada Real Camino Ancho y la carretera de Malas Noches, así como por las parcelaciones agrícolas y residenciales de la Barriada del Meadero de la Reina en el resto del perímetro.
- De la situación actual destacar las características del tamaño de las parcelas y su escasa ocupación por edificaciones.

OBJETIVOS:
- Generar una trama ordenada de parcelas de dimensión considerable, con edificación en baja densidad y de una sola altura, que sea compatible con el aprovechamiento agrícola y que respete la vegetación existente. El uso residencial de baja densidad, 6 viv/ha, será el básico del sector.
- Resolver convenientemente el perímetro de contacto de este sector con la vía pecuaria y con los sectores colindantes.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Caserío*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El viario representado en los planos se presenta como vinculante, para asegurar la correcta conexión de este sector con la carretera de Malasnoches y el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Reservar franjas de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y de los existentes en especial de la carretera de Malasnoches, así como de la vía pecuaria.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.100 m2, superficie construida por vivienda media de 170 m2 y una planta de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

SU 08.02 MALASNOCHES E3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 97.978 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 53

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
Edificabilidad total: 12.424 m²
Edificabilidad residencial: 7.950 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.385 m²

Área de reparto: AR. SU. 08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 22,97 (%) 22.506m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 62
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la carretera de Malasnoches que constituye el acceso principal, por el Pinar de los Ojuelos, por las instalaciones deportivas del Cádiz CF y por parcelaciones de carácter rurubano en el resto del perímetro.
- De la situación actual destacar las características de las parcelas y edificaciones destinadas a viviendas, con una urbanización precaria.

OBJETIVOS:
- Completar y ordenar la trama de parcelas existentes, dotándola de accesos e infraestructuras adecuadas, para uso residencial de baja densidad ó viv/ha, como uso básico del sector.
- Contribución al mantenimiento y conservación del Pinar de los Ojuelos como sistema general de espacios verdes libres.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Caraxolín*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Reservar suelo para la conexión entre la carretera de Malasnoches, instalaciones deportivas y red viaria para el acceso desde el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Reserva el suelo más próximo al Pinar de los Ojuelos para zona verde y equipamientos.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.100 m2, superficie construida por vivienda media de 170 m2 y una planta de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arbolados. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

SU 08.03 MEADERO-ROSAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 109.761 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 60

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
Edificabilidad total: 13.918 m²
Edificabilidad residencial: 10.200 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.700 m²

Área de reparto: AR SU 08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Viario público: 0,00%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 10.976 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 69
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por las cañadas reales del Camino Ancho y del Camino de Medina, así como por las parcelaciones de carácter rurbano en el resto del perímetro, entre el núcleo rural del Meadero de la Reina y las de Malasnoches.
- De la situación actual destacar las características de las 64 parcelas y edificaciones destinadas principalmente a segunda vivienda y disponiendo de una urbanización precaria.

OBJETIVOS:
- Por su emplazamiento en el área del Meadero – Rosal se considera debe contribuir a la vertebración del conjunto, completando y ordenando la trama de parcelas existentes.
- La dotación de nuevos accesos e infraestructuras adecuadas, para el uso residencial de baja densidad 6 viv/ha, considerado como uso básico del sector.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corralejón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Reservar suelo para la conexión entre la carretera de Malasnoches, instalaciones deportivas y red viaria para el acceso desde el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.100 m2, superficie construida por vivienda media de 170 m2 y una planta de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

SU 08.04 AMPLIACIÓN ROSAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
Superficie aproximada total: 54.710 m²
Densidad: 0 vir/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2800
Edificabilidad total: 15.319 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU 08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	30,00	Industrial	0,00	Dotacional:	70,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres 10,00 (%) 5.471 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 77
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/vir

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACIÓN
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la cañada real del Camino de Medina, zona deportiva del Cádiz CF y en el resto del perímetro por las parcelaciones de carácter rururbano del Meadero y carretera de Malasnoches.
- De la situación actual destacar que en la mayor parte de la superficie de las parcelas mantienen los usos agrícolas y no existen apenas edificaciones.

OBJETIVOS:
- La ampliación del actual equipamiento deportivo, de carácter metropolitano, resolviendo convenientemente su encuentro con la cañada real Camino de Medina, limite a su vez con el parque natural de la Bahía de Cádiz.
- Completar los usos de equipamiento deportivo, de gestión privada, con otros nuevos de uso terciario en su zona más próxima a la red viaria principal del área del Rosal.

CRITERIOS VINCULANTES:
- El uso básico de equipamiento deportivo y complementario de usos terciarios, (30% de la superficie y edificabilidad de 0,50 m2 / m2).
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Cornetón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989. Se deberá concentrar la edificación de mayor volumen en la zona norte, vinculado al viario de conexión, y reservando de edificación la zona colindante al límite con la cañada real Camino de Medina.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

SU 09.01 MALASNOCHES W1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 432.821 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 130

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1960
Edificabilidad total: 84.833 m²
Edificabilidad residencial: 19.500 m²
Mínima edificabilidad VPO: 5.850 m²

Área de reparto: AR. SU.09 Aprovechamiento medio: 0,210638

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	50,00	Turístico:	0,00
Terciario:	20,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	30,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínima cesión de espacios libres:	30,00 (%)	129.846 m²
Nº máximo de plazas de aparcamiento en viales públicos:	424	
Mínima cesión de equipamiento público. Otros usos:	4,00 (%)	
Residencial	21 m²/viv	

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación:	2º BIENIO
Sistema de actuación:	COMPENSACION
Iniciativa:	PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

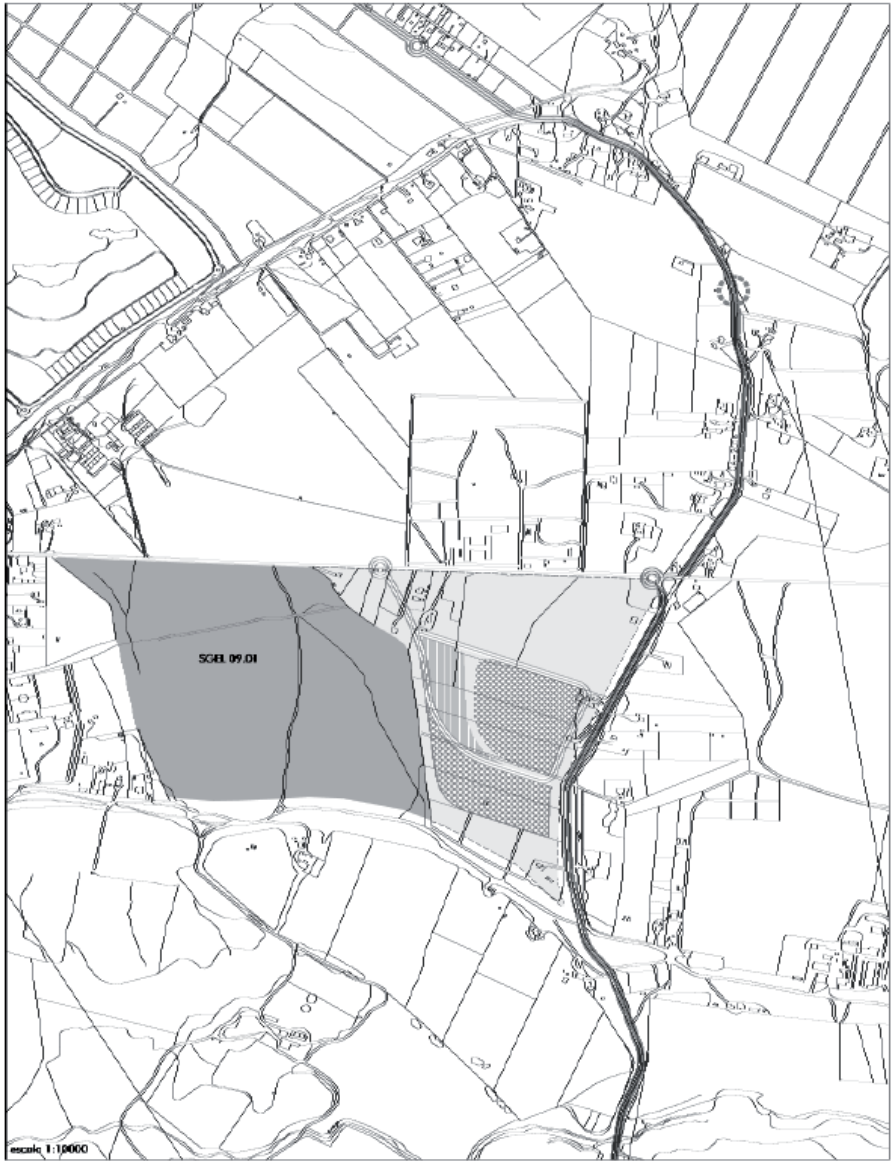
DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la carretera de Malas Noches, por las instalaciones militares de la Estación Radio Receptora de la Armada y por la vía pecuaria, Cañada Real del Camino Ancho que la separa de la urbanización del golf de Villanueva y la vía pecuaria del Cordel tercero.

OBJETIVOS:
- La formación de un área de equipamiento de diversos tipos, con usos terciarios y de viviendas, que completa la ordenación de las áreas incluidas en la Zarpa 5. La distribución de la superficie por usos sería del 50 % del residencial de baja densidad, 6 viv/ha, del 20 % de usos terciarios y del 30 % para equipamientos.
- La propuesta de ordenación se generaría a partir de las cañadas y corredores verdes complementarios.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El viario representado en los planos sería vinculante, para asegurar la correcta conexión de este sector con la carretera de Malasnoches y el núcleo rural del Madero de la Reina.
- Reservar franjas de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y de los existentes en especial de la carretera de Malasnoches, de las vías pecuarias y de la afección por las instalaciones de Defensa.
- La diferencia entre las superficies de espacios libres señaladas en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela de superficie mínima de 400 m2, con una superficie construida por vivienda media de 150 m2 y dos plantas de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada. En los equipamientos la edificabilidad prevista es de 0,25 m2 / m2 y en los usos terciarios del 0,35 m2/m2.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario y del sistema general de espacios libres del Pinar de los Ojuelos. SGEL 09.01
- Será necesaria la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radioeléctrica de la estación de radio de la Armada.

RECOMENDACIONES:
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL



SU 09.02 MALASNOCHES E4

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 279.216 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 34

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3004
Edificabilidad total: 83.876 m²
Edificabilidad residencial: 5.100 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.530 m²

Área de reparto: AR. SU.09 Aprovechamiento medio: 0,210638

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	20,00	Turístico:	0,00
Terciario:	80,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 30,00 (%) 83.765 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 419
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 3º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la carretera de Malasnoches, por las vías pecuarias de la Cañada Real del Camino Ancho, Cañada Real del Camino de Medina y el Pinar de los Ojuelos.
- De la situación actual destacar las características del tamaño de las parcelas, con escasas edificaciones y donde prevalecen los usos agrícolas y ganaderos.

OBJETIVOS:
- Por su posición estratégica en el ámbito de la Zarpia 5 según el POTBC, se trata de generar una nueva zona terciaria y de reserva para equipamientos de carácter metropolitano. El uso residencial tendría carácter complementario y se limitaría como máximo al 20 % de la superficie del sector, con una intensidad de 6 viv/ha.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de *Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- La disposición del viario será vinculante en la ordenación así como la reserva de suelo para zonas verdes que contribuya a la protección de las cañadas y separación de la red viaria.
- La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario y del sistema general de espacios libres del Pinar de los Ojuelos. SGEL 09.01
- Será necesario la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radioeléctrica de la estación de radio de la Armada.

RECOMENDACIONES:
- La zona prevista para usos terciarios debe servir de transición entre las parcelas residenciales propuestas.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

RESIDENCIAL TERCIARIO ZONA VERDE VINCULANTE S.N.U.E.P. Por Legislación Específica - Dominio Público Hidráulico ----- Límite Zona de Policía Ley de Aguas

SU 10.01 ARQUILLOS 1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total 142.024 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 43

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2200
Edificabilidad total: 31.245 m²
Edificabilidad residencial: 6.450 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.935 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 50,00 Turístico: 0,00
Terciario: 50,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 14.202m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 157
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Área localizada al oeste de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Arroyo de La Higuera, al sur por el sector SU 10.02, al este por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado y al oeste por el Camino de los Franceses.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la ordenada tradicional dispuesta de norte a sur.
- La organización viaria apoyándose en el carril Flamenco y creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS
- Regularizar las parcelaciones y edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener una importante superficie de suelo de uso terciario donde materializar las actividades económicas de todo el asentamiento del Marquesado así como la ubicación de equipamientos en esta área.
- Creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES
- El uso básico será el terciario, admitiéndose otros usos compatibles y el residencial de baja densidad
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Cerrafeón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente sobre la zona de policía del arroyo de la Higuera, incluyendo en su caso las medidas de protección necesarias.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuerzen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Flamenco y su paralelo al norte, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante. Posibilidad de vivienda pareada en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 10.02 ARQUILLOS 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 219.207 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 132

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 25.428 m²
Edificabilidad residencial: 19.800 m²
Mínima edificabilidad VPO: 5.940 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 21.921 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 127
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Área localizada al oeste de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Sector SU 10.01, al sur por el SU 10.03, al este por la franja de suelo urbano consolidado del Marquesado y al oeste por la finca Los Arquillos.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la arenazada tradicional dispuesta de norte a sur.
- La organización viaria a partir de los carriles Canario y Colibrí, con la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS
- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITEROS VINCULANTES
- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Canario y Colibrí conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada del 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltáicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 10.03 ARQUILLOS 3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 226.850 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 136

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 26.315 m²
Edificabilidad residencial: 20.400 m²
Mínima edificabilidad VPO: 6.120 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 22.685 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 132
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Área localizada al oeste de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Sector SU 10.02, al sur por límite del término de Puerto Real con Chiclana, al este por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado y al oeste por la finca Los Arquillos.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la ordenada tradicional dispuesta de norte a sur.
- Organización viaria apoyándose en los cortes Triguero y Águila, así como en la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a los diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS
- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITEROS VINCULANTES
- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corredor*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores del sector no podrán situarse en el límite del deslinde de la vía pecuaria, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los cortes actuales Triguero y Águila, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 10.04 MARQUESADO 1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 216.518 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 130

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 25.116 m²
Edificabilidad residencial: 19.500 m²
Mínima edificabilidad VPO: 5.850 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 21.652m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 126
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al este de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por fincas agrícolas anexas al Arroyo de La Higuera, al ser por el sector SU 10.05, al oeste por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado y al este por parcelas de uso agrícola.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la arcanzado tradicional dispuesto de norte a sur. Invasión de parcelas sobre el cauce del Arroyo de la Higuera llegando a modificar el trazado natural del mismo.
- Organización viaria apoyándose en el carril Millo y Garrión y creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a los diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- La regularización de las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- La obtención de los suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione protección al Arroyo de la Higuera y continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- La regularización en el sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructuras y la conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de incendios forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Corralejón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se tendrán en cuenta lo previsto en la legislación vigente, así como los resultados del preceptivo Estudio Hidrológico del Arroyo de la Higuera, completando el existente e incluyendo en su caso las medidas correctoras necesarias.
- Las edificaciones y viarios interiores del sector no podrán situarse en el límite del deslinde de la vía pecuaria, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su trazado y la aíslen del tráfico rodado.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Millo y Garrión, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 10.05 MARQUESADO 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 302.415 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 181

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 35.080 m²
Edificabilidad residencial: 27.150 m²
Mínima edificabilidad VPO: 8.145 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 30.242 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 175
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al este de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el sector SU 10.04, al sur y al este por parcelas de uso agrícola y al oeste por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la arenzada tradicional dispuesta de norte a sur.
- Organización viaria apoyándose en los carriles Tórtola y Jilguero, así como la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el *Artículo 7.2.11* y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Tórtola y Jilguero, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 10.06 MARQUESADO 3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 176.638 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 106

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 20.490 m²
Edificabilidad residencial: 15.900 m²
Mínima edificabilidad VPO: 4.770 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 17.664 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 102
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Área localizada al este de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el sector SU 10.05, al sur y al este por parcelas de uso agrícola y al oeste por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la arranzada tradicional dispuesta de norte a sur.
- Organización viaria apoyándose en los carriles Gaviota y Águila, así como la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS
- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Cerrofalón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores no podrán situarse en el límite del deslinde de la vía pecuaria, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Gaviota y Águila, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

SU 11.01 EL CARPIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: INDUSTRIAL
Superficie aproximada total: 744.563 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3500
Edificabilidad total: 260.597 m²
Edificabilidad residencial: 0m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.11 Aprovechamiento medio: 0,371875

Sistemas Generales interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	0,00	Industrial:	100,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 74.456 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 1.303
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado al norte por la Vereda del Camino Viejo de Paterna y al sur por la cañada Real del Camino Viejo de Paterna y carretera A-408, por donde tendría su acceso, siendo el resto de linderos las fincas agrícolas colindantes.
- En la actualidad se encuentra iniciada la actuación en una superficie de 485.105 m2 por la empresa Verinsur SA y tras la aprobación de un Plan de Actuación en suelo no urbanizable.

OBJETIVOS:
- La formación de una área de actividad económica a partir de la actuación ya iniciada e incluida en el Anexo I de la ley 7/2007, para el tratamiento de residuos sólidos a nivel de la Bahía de Cádiz y que se mantendrá en la primera fase.
- Se completará en la segunda fase de 131.405 m2 de parcelas edificables y en la correspondiente de la ampliación a actividades o otros usos industriales relacionados con el principal de tratamiento de residuos e industria de reciclaje.

CRITERIOS VINCULANTES:
- La ordenación se ajustará a la aprobada en el Plan de Actuación, con la localización vinculante de la zona verde en los límites hacia la cañada y fincas colindantes.
- Los usos permitidos en el sector deberán ser compatibles con la actividad implantada en la primera fase y teniendo en cuenta los usos prohibidos que se establecen en el Plan Especial aprobado para la misma.
- El acceso viario al sector que afecte a la vía pecuaria se realizará con pavimento poroso y un diseño atemperador del tráfico, haciendo compatible el tránsito rodado, peatonal, pecuario y turístico.
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. *Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Reserva de equipamientos públicos del 4% de la superficie total
- Índice de edificabilidad: 0,70 m2 / m2 de suelo de las parcelas de uso lucrativo
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, circulaciones peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Se permitirán adaptaciones puntuales si se hiciesen necesarias durante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial

PGOU PUERTO REAL

SU 12.01 ENTREVÍAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 124.051 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,4514
Edificabilidad total: 56.000 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.12 Aprovechamiento medio: 0,552998

Sistemas Generales interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 0,00 Turístico: 0,00
Terciario: 100,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres 10,00 (%) 12.405 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 560
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector ya delimitado, por el ferrocarril, enlace de la autopista AP-4 y por la Circunvalación urbana, según el expediente de Innovación del Plan General aprobado con carácter definitivo por Orden de 16.05.2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Publicado en el BOJA de fecha 14.07.08. Se encuentra dividido en dos partes por el ramal del ferrocarril al Trocadero.

OBJETIVOS:
- Generar una nueva área, con vocación metropolitana dada su inserción en el sistema de comunicaciones y con las actuaciones de la integración urbana del ferrocarril en Puerto Real, para usos terciarios comerciales y deportivos.

CRITERIOS VINCULANTES:
- Los derivados de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada, según el expediente aprobado.
- Los usos básicos del Sector son el Terciario Comercial y el Deportivo, y los usos compatibles son los de Oficinas, Hostelería, Salas de Reunión y Equipamiento Deportivo.
- La edificabilidad total para los usos básicos y compatibles es de 56.000 m².
- La ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela, con retranqueos mínimos de 15 m a la nueva avenida de la Circunvalación.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) y diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m) medidos desde la cota de nivelación o suelo de Planta Baja a la cara superior del último forjado.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, circulaciones peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.

PGOU PUERTO REAL

SUNS EL FLAMENCO

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN:

- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al norte por la cañada real Camino de Medina, al sur y al este por los pinares de Laguna Seca y Cerrijo de Guerra, y al oeste por la cañada real del Camino Ancho. Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Reserva de Actividades (ZERPLA 5), según las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.
- La superficie aproximada es de 143,36 ha, considerándose como superficie mínima de actuación 60 ha.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

- En esta zona se equilibrará la localización de usos turísticos y de equipamientos supramunicipales, preferentemente deportivos. Con carácter complementario podrán localizarse usos residenciales en pequeña proporción para completar ciclos usos, junto a las dotaciones correspondientes.
- En el desarrollo de las actividades turísticas se potenciará el uso de las vías pecuarias, porque de las Cañadas, con la formación de corredores verdes, itinerarios peatonales y carriles para transporte ligero. Con ello se pretende completar la red de vías pecuarias y la articulación entre los nuevos asentamientos e instalaciones entre sí y con la zona terciaria y equipamientos deportivos que se le asocie.
- En el diseño de las zonas deportivas al aire libre, se deberá preservar la vegetación existente, complementándola con especies autóctonas y que suponga su mantenimiento sostenible de las mismas. Asimismo se localizarán en aquellas zonas donde la visibilidad desde las poblaciones de la Bahía sea mayor y procurando la continuidad de la masa forestal del eje norte-sur al este del área de la posible actuación.
- En cuanto a las edificaciones deberán concentrarse, evitando realizar villas que ocupen grandes superficies y la dispersión en el territorio.
- Deberá atenderse a la servidumbre del pasillo de infraestructuras eléctricas que presenta el norte del ámbito así como a la cañada del Flamenco.
- En los espacios libres públicos, se utilizarán captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Turístico, con una intensidad máxima de 2.4 plazas turísticas por hectárea que se desarrollará principalmente en los suelos de usos pormenorizados propios de dicho uso global. El uso residencial de baja densidad se considera compatible y cuando no supere el 20 % de la superficie construida de la actuación turística.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.
- Las condiciones para la sectorización se establecen con carácter general en el artículo 9.3.2 de las Normas Urbanísticas, debiéndose justificar el cumplimiento del artículo 45 de la normativa del POTA en cuanto a los crecimientos máximos permitidos y en concreto para el uso residencial compatible con el turístico.
- La reserva de zonas verdes de dimensión apropiada como mínimo del 30% de la superficie total y que sirva de espacio de protección de los viarios nuevos y existentes, así como de las vías pecuarias y la conexión entre ellas. La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Participará en la obtención y ejecución del viario denominado Distribidor Marquesado – Puerto Real y en todas las infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, para su posterior conexión a las mismas, entre otras la estación depuradora que el Plan General localiza en la zona del Meadero de la Reina para una óptima gestión del agua en el municipio.
- La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afección a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Carnaíón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

PGOU PUERTO REAL

escala 1:12000 (leyenda en plano general de usos globales)

SUNS PEDRALERA

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN

- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al Norte por la cañada de Arcos a Puerto Real por la alcantarilla del Salado y carretera del Portal, al Sur por la Autopista AP-4, al Este por el Cordel Tercero de servidumbre y pinar de las Yeguas y al Oeste por el sector de suelo urbanizable SU 03.02.
- La superficie aproximada es de 71,73 ha. La topografía decrece en dirección al lado Este.
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- La dotación actual de infraestructuras se reduce a las instalaciones aéreas de suministro eléctrico a algunas parcelas.

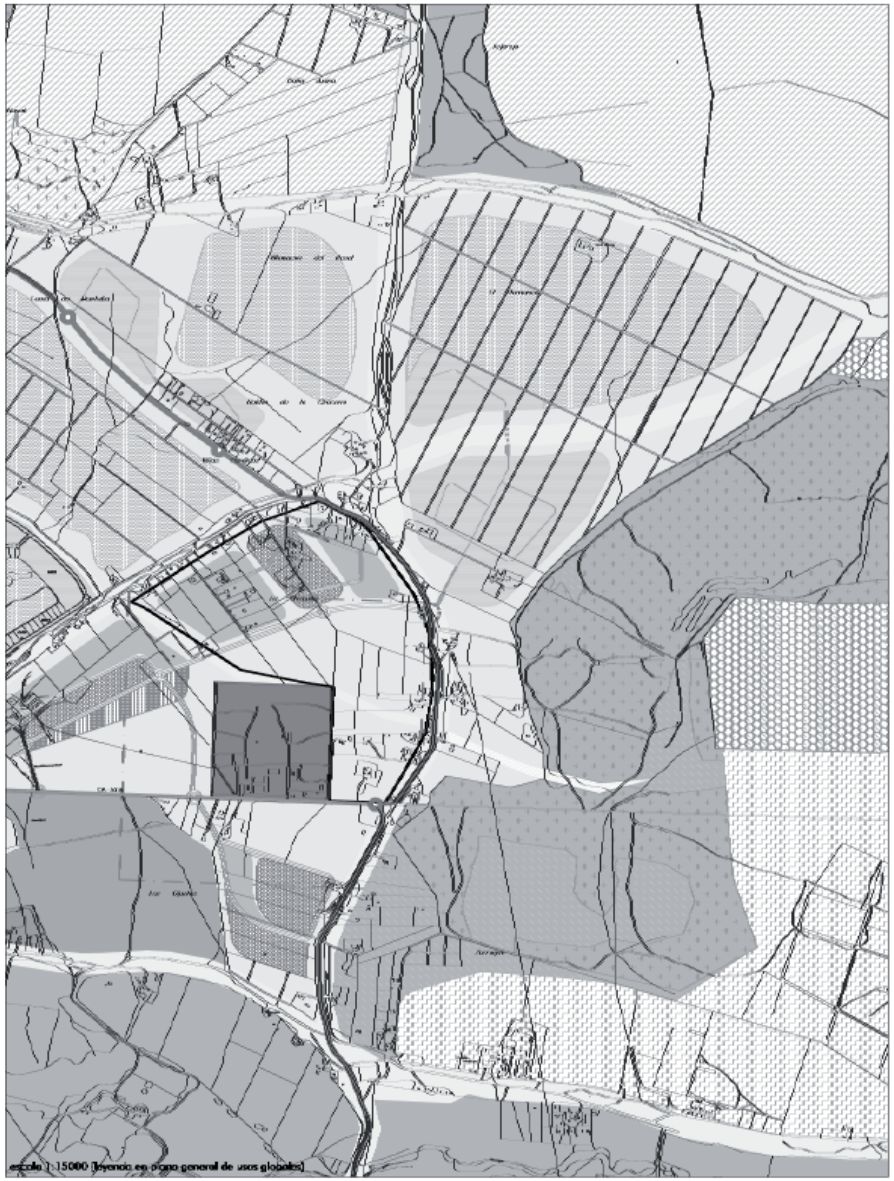
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Como modelo de implantación se pretende crear un área residencial donde puedan convivir tipologías que incorporen la tipología de casa aislada con huerto o jardín, aprovechando la matriz rural en las zonas ya ocupadas por huertas y viviendas y los trazados de caminos existentes.
- Su organización interna debe lograr la recuperación ambiental y paisajística del área.
- El uso preferente será el residencial de baja intensidad.
- Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización: Suelo No Urbanizable rural – agrícola – ganadero.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Residencial.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario.
- Condiciones previas para su sectorización: A partir del Cuarto Bienio y con la plena urbanización de los sectores de sueb urbanizable sectorizado de dicha zona: SU 03.01 y SU 03.02.
- Localización preferente de los espacios libres señalada en plano para garantizar la continuidad del sistema de corredores verdes previstos en la ordenación general.
- Deberá atenderse a las servidumbres de carreteras de la autopista AP-4 así como a las Vías pecuarias: cañada de Arcos a Puerto Real y cordel Tercero de servidumbre. La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afección a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. Por último la ordenación propuesta deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.

PGOU PUERTO REAL



SUNS CHACONA

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN

- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al Norte por la cañada real del Camino Ancho, al Oeste por el Cordel Segundo de Servidumbre y sector de suelo urbanizable SU 09.01, al Este por la cañada real de Barros o de Chiclana y al sur por la carretera de Malasnoches.
- La superficie aproximada es de 51,49 ha.
- De la situación actual destacar las características del tamaño de las parcelas, con escasa edificación, excepto a las correspondientes al núcleo de la Chacona. En las lindes prevalece los usos agrícolas y ganaderos.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Formación de una zona residencial que ordene la parcelación existente a lo largo de la cañada, convenientemente equipada y con un viario que conecte con el sector de suelo urbanizable SU 09.01 y con el distribuidor Marquesado-Puerto Real, que se completaría con la zona prevista para usos terciarios que supondría como mínimo el 20 % de la superficie del sector.
- Su organización interna debe lograr la recuperación ambiental y paisajística del área.
- El uso preferente será el residencial de baja intensidad.
- Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización: Suelo No Urbanizable rural – agrícola – ganadero.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Residencial.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.
- Condiciones previas para su sectorización: A partir del Cuarto Bienio y con la plena urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado anexo a dicha zona SU 09.01 y la ejecución del viario denominado Distribuidor Marquesado-Puerto Real.
- Localización preferente de los espacios libres señalada en plano para garantizar la continuidad del sistema de corredores verdes previstos en la ordenación general. La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Deberá atenderse a las servidumbres de carreteras del distribuidor Marquesado-Puerto Real y carretera de Malasnoches, así como a las Vías pecuarias existentes.
- La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afección a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- Será necesaria la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radioeléctrica de la estación de radio de la Armada.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.

PGOU PUERTO REAL

SUNS VILLANUEVA NORTE

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN:
- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al norte por la cañada real Camino de Medina, al sur por la cañada Real del Camino Ancho, por el Cordel Segundo de Servidumbre y por el equipamiento deportivo Golf de Villanueva, al este por la cañada Real del Camino Ancho y al oeste por el Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando y la autovía A-4. Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Reserva de Actividades (ZERPIA 5, según las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.
- la superficie aproximada es de 273,18 ha., considerándose como superficie mínima de actuación 60 ha.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:
- En esta zona se equilibrará la localización de usos turísticos y de equipamientos supramunicipales, preferentemente deportivos. Con carácter complementario podrán localizarse usos residenciales en pequeña proporción para completar dichos usos, junto a las dotaciones correspondientes.
- En el desarrollo de las actividades turísticas se potenciará el uso de las vías pecuarias, parque de las Cañadas, con la formación de corredores verdes, itinerarios peatonales y carriles para transporte ligero. Con ello se pretende completar la red de vías pecuarias y la articulación entre los nuevos asentamientos e instalaciones entre sí y con la zona terciaria y equipamientos deportivos que se le asocia.
- En el diseño de las zonas deportivas al aire libre, se deberá preservar la vegetación existente, completándola con especies autóctonas y que suponga un mantenimiento sostenible de las mismas. Asimismo se localizarán en aquellas zonas donde la visibilidad desde las poblaciones de la Bahía sea mayor.
- En cuanto a las edificaciones deberán concentrarse, evitando realizar anillos que cierren grandes superficies y la dispersión en el territorio.
- Deberá atenderse a la servidumbre del pasillo de infraestructuras eléctricas que presenta el norte del ámbito así como al Cordel Segundo de Servidumbre.
- En los espacios libres públicos, se utilizarán captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Turístico, con una intensidad máxima de 24 plazas turísticas por hectárea que se desarrollará principalmente en los suelos de usos pormenorizados propios de dicho uso global. El uso residencial de baja densidad se considera compatible siendo no supere el 20 % de la superficie construida de la actuación turística.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.
- las condiciones para la sectorización se establecen con carácter general en el artículo 9.3.2 de las Normas Urbanísticas, debiéndose justificar el cumplimiento del artículo 45 de la normativa del POTA en cuanto a los crecimientos máximos permitidos y en concreto para el uso residencial compatible con el turístico.
- la reserva de zonas verdes de dimensión apropiada como mínimo del 30% de la superficie total y que sirva de espacio de protección de los viarios nuevos y existentes, así como de la vías pecuarias y la conexión entre ellas. La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Participará en la obtención y ejecución del viario denominado Distribuidor Marquesado – Puerto Real y en todas las infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, para su posterior conexión a las mismas, entre otras la estación depuradora que el Plan General localiza en la zona del Meadero de la Reina para una óptima gestión del agua en el municipio.
- la ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afección a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. Por último la ordenación propuesta deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

PGOU PUERTO REAL

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2010, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuentas de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el 25 de noviembre de 2009,

R E S U E L V O

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

Sevilla, 22 de febrero de 2010.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

FISCALIZACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS DE MÁS DE 50.000 HABITANTES A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE (LOUA)

(SL 05/2008)

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2009, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización de la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN

II. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA

III. NORMATIVA APLICABLE

IV. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA ADAPTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES A LA LOUA
- IV.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
- IV.2. ADAPTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES A LA LOUA
- IV.3. PLANES GENERALES ADAPTADOS A LA LOUA
- IV.4. PLANES GENERALES EN PROCESO DE ADAPTACIÓN
  - IV.4.1. Procedimiento de revisión-adaptación a la LOUA.
  - IV.4.2. Procedimiento de adaptación parcial (Decreto 11/2008, de 22 de enero)
- IV.5 TIEMPO QUE TRANSCURRE EN LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y PERÍODO DE VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO GENERAL

V. COSTE DE LA ADAPTACIÓN Y FUENTES DE FINANCIACIÓN
- V.1. CONTRATOS SUSCRITOS CON TERCEROS
- V.2. COSTE DE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- V.3. FUENTES DE FINANCIACIÓN
- V.4. SUBVENCIONES RECIBIDAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
- V.5. CANTIDADES ANTICIPADAS POR CONVENIOS URBANÍSTICOS

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

VII. ANEXO

VIII. ALEGACIONES

ABREVIATURAS

BOJA: Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
€: Euros.
IEA: Instituto de Estadística de Andalucía.
ICL: Instrucción de Contabilidad Local, Orden, 4041/2004, de 23 de noviembre.
LOUA: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
POTA: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.
PROTEJA: Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto-Ley 2/2008, de 9 de diciembre.
RP: Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.

I. INTRODUCCIÓN

1. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre de 2002, establece un plazo de cuatro años para que los planes generales de urbanismo, vigentes en el momento de su promulgación, se adapten a sus determinaciones. Una vez transcurrido ese plazo (es decir, el 20 de enero de 2007), los que no se hayan adaptado conservarán su vigencia y ejecutividad, pero no podrán modificarse en aspectos que afecten a la ordenación estructural o a las dotaciones o equipamientos.

La adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística puede efectuarse de manera total o parcial. En el primer caso, será necesaria la revisión del plan general y su sustitución por uno nuevo (por ello, se suele denominar revisión-adaptación). En el segundo, será suficiente con que incida sobre las determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio.

2. El 13 de diciembre de 2007, la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias firmaron el *Pacto por la vivienda en Andalucía* para agilizar el procedimiento de adaptación de los planes urbanísticos a la Ley de 17 de diciembre de 2002, y, así, obtener suelo suficiente para atender las necesidades de viviendas protegidas en los municipios. Esta posibilidad se ha desarrollado por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, que establece los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

A su vez, la Junta de Andalucía ha suscrito con la Confederación de Empresarios de Andalucía y con las organizaciones sindicales Unión General de Trabajadores y Comisiones Obreras el *Pacto andaluz por la vivienda*. También ha firmado un convenio con las entidades de crédito que operan en la Comunidad Autónoma para canalizar la financiación de las actuaciones protegidas que se desarrollen en el marco de este Pacto.

Como consecuencia de estos acuerdos, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado el *Plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012* (Decreto 395/2008, de 24 de junio).

II. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA

3. La finalidad de esta auditoría es concluir sobre las actuaciones que están llevando a cabo los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma para adaptar sus planes urbanísticos a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La fiscalización abarca a los 28 municipios que, el uno de enero de 2006, tenían una población superior a 50.000 habitantes: Almería, El Ejido, Roquetas de Mar, Cádiz, Algeciras, Chiclana de la Frontera, El Puerto de Santa María, Jerez de la Frontera, La Línea de la Concepción, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, Córdoba, Granada, Motril, Huelva, Jaén, Linares, Málaga, Benalmádena, Estepona, Fuengirola, Marbella, Mijas, Torremolinos, Vélez-Málaga, Sevilla, Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas (anexo I).

4. La fiscalización se ha extendido a las siguientes áreas:

- Tramitación administrativa de la adaptación de los planes generales de ordenación urbanística.

- Coste de la adaptación y medios de financiación utilizados por las Entidades locales fiscalizadas.

Para conseguir estos objetivos se han verificado los siguientes aspectos:

- El cumplimiento de la normativa aplicable a la revisión (documento de avance, aprobación inicial y provisional por el ayuntamiento, aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo...).

- Los convenios urbanísticos suscritos con anterioridad y durante la tramitación del procedimiento (art. 30 LOUA) y su incidencia en la adaptación.

- La impugnación, en su caso, ante los tribunales de justicia de alguna de las fases del procedimiento.

- Los contratos formalizados con terceros para la revisión del plan.

- Las fuentes de financiación de los gastos efectuados (fondos propios, subvenciones de la Junta de Andalucía, patrocinios u otras ayudas de entidades públicas o privadas, etc.).

- Y, por último, se han verificado los procedimientos adoptados por las Corporaciones para garantizar que las aportaciones económicas anticipadas, obtenidas en virtud de los convenios urbanísticos, no se han utilizado hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento (art. 30.3.3ª de la LOUA).

5. Para conocer los planes urbanísticos vigentes en los municipios seleccionados, se ha partido de los datos disponibles en la página web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. También se ha solicitado a la Junta de Andalucía información sobre las ayudas concedidas a los ayuntamientos para adaptar su planeamiento a la LOUA.

A partir de la información obtenida y de la normativa aplicable, se ha elaborado un cuestionario que se ha remitido a todos los ayuntamientos para que lo cumplimenten. Éste se envió el 16 de mayo de 2008 y, con posterioridad, el 3 de julio, se reiteró la petición a los 17 que no habían contestado (El Ejido, Cádiz, Chiclana de la Frontera, El Puerto de Santa María, La Línea de la Concepción, Sanlúcar de Barrameda, Granada, Motril, Málaga, Benalmádena, Estepona, Fuengirola, Marbella, Torremolinos, Sevilla, Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas).

A su vez, conforme se han recibido los cuestionarios, ha sido necesario, en todos los casos sin excepción, aclarar y solicitar determinada documentación que no era correcta o que ha generado algún tipo de incertidumbre.

6. La fiscalización se ha desarrollado de conformidad con los principios y normas de auditoría aplicables al sector público y se han realizado las pruebas necesarias para mantener las conclusiones contenidas en el informe.

Los trabajos de campo han concluido el 31 de octubre de 2008. Si bien, con posterioridad, y con la finalidad de que la información económica facilitada por los ayuntamientos sea lo más fidedigna posible, ha sido necesario solicitar a los interventores de 21 de los 28 ayuntamientos un informe en el que certificasen las cantidades anticipadas obtenidas en virtud de los convenios urbanísticos (art. 30.3.3ª LOUA). La petición se efectuó el 18 de marzo de 2009 y la última respuesta ha llegado el 28 de mayo.

La lectura adecuada de este informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier conclusión efectuada sobre un párrafo o epígrafe concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

III. NORMATIVA APLICABLE

7. El Tribunal Constitucional, en su sentencia 61/1997, de 20 de marzo, declaró inconstitucionales y nulos gran parte de los preceptos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, al considerar que el Estado no tenía competencias para legislar en materia de urbanismo.

Tras esta sentencia, el Parlamento de Andalucía dictó la Ley 1/1997, de 18 de junio, *por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de la Comunidad Autónoma*, que asume como derecho propio autonómico gran parte de los artículos declarados inconstitucionales. De esta forma, desde su entrada en vigor, que se retrotrae a la fecha de publicación de la citada sentencia -25 de abril de 1997-, estos preceptos se consideran derecho propio de la Comunidad. Esta ley queda derogada por la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [1].

8. Por tanto, la normativa urbanística aplicable desde 1992 hasta nuestros días ha estado constituida por las disposiciones contenidas, inicialmente, en la ley de 26 de junio de 1992 -que se consideran derecho propio desde el 25 de abril

[1] La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ha sido modificada por las leyes 18/2003, de 29 de diciembre, 13/2005, de 11 de noviembre y 1/2006, de 16 de mayo.

de 1997- y, a partir del 20 de enero de 2003, por los preceptos de la vigente LOUA. (Se siguen aplicando de forma supletoria los reglamentos de planeamiento, gestión urbanística y disciplina urbanística, publicados en el año 1978 [DT 9ª LOUA].)

9. También es necesario tener en cuenta la incidencia que sobre el planeamiento urbanístico ejercen los planes de ordenación del territorio, en especial, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, pues sus determinaciones son de obligado cumplimiento para los instrumentos urbanísticos de planeamiento [2].

10. Como ya se ha señalado, la LOUA concedía un plazo de cuatro años para que los municipios adaptasen, de manera total o parcial, su planeamiento a las disposiciones contenidas en la misma. La adaptación total requiere la revisión del plan antiguo y su sustitución por uno nuevo. En el presente caso, la revisión es consecuencia de un cambio legislativo que hace necesario la elaboración de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a las determinaciones contenidas en la ley (se suele denominar revisión-adaptación).

11. El procedimiento para la revisión-adaptación es análogo al de la formulación del plan y conlleva los siguientes pasos:

1. Acuerdo inicial. El proceso suele comenzar con un acuerdo, adoptado por el ayuntamiento, en el que se decide iniciar la formulación del futuro plan general (art. 26.2 LOUA).

2. Documento de avance. El siguiente paso consiste en redactar un documento de avance [preceptivo en las revisiones de los planes generales de ordenación urbanística (art. 29.1 LOUA)] en el que se definen los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación. El avance se debe someter a información pública para que los interesados puedan formular las sugerencias que consideren oportunas (art. 125 RP) y las Administraciones públicas competentes deben emitir determinados informes sectoriales (costas, carreteras...).

3. Aprobación inicial. Con posterioridad, se procede a la aprobación inicial del plan (art. 32 LOUA) por el órgano competente del ayuntamiento. Efectuada ésta, se someterá, de nuevo, a información pública; se dará audiencia a los municipios afectados y limítrofes y se solicitarán nuevos informes sectoriales de las entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados (medio ambiente, carreteras, patrimonio histórico, comercio interior, etc.). También será obligatorio el informe de incidencia territorial (art. 32.1.2ª y DA 8ª LOUA).

4. Aprobación provisional. Finalizados los trámites anteriores se procederá, en su caso, a la aprobación provisional por el ayuntamiento. La Consejería de la Junta de Andalucía con competencias en urbanismo deberá informar sobre la aprobación provisional y, de nuevo, el ayuntamiento deberá solicitar determinados informes (valoración ambiental, costas, aguas, defensa, comunicaciones electrónicas...).[3]

5. Aprobación definitiva. La aprobación definitiva del plan le corresponde al titular de la Consejería de la Junta con competencias en urbanismo.

12. Por su parte, la adaptación parcial debe alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio (la clasificación y calificación del suelo, las disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, los sistemas generales, las áreas de reparto, los ámbitos de especial protección, etc. [art.10 LOUA]).

---

[2] Hasta la fecha de finalización de los trabajos de campo de este informe de auditoría se habían aprobado los siguiente planes de ordenación territorial de ámbito subregional: Aglomeración urbana de Granada, Poniente de Almería, Sierra de Segura (Jaén), Ámbito de Doñana, Bahía de Cádiz, Costa del Sol Occidental (Málaga), Litoral Occidental de Huelva y Litoral Oriental-Axarquía (Málaga).

[3] Los informes sectoriales que los municipios deben solicitar a las entidades gestoras de intereses públicos en las distintas fases del procedimiento son, en unos casos, solamente preceptivos (por ejemplo, el de patrimonio histórico o el de comercio interior) y, en otros, preceptivos y vinculantes (carreteras, costas, valoración ambiental…).

Esta posibilidad se ha desarrollado por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, que, con la finalidad de poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece un procedimiento que permite agilizar el proceso de adaptación a la LOUA. En concreto, la adaptación parcial la formularán y aprobarán los propios municipios; con posterioridad, se someterá a información pública -por plazo no inferior al mes- y se solicitarán los informes sectoriales a las administraciones competentes; el ayuntamiento también deberá pedir la valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, dependiente de la Junta de Andalucía, que deberá efectuarse en el plazo de un mes. Por último, la aprobación definitiva le corresponde también a la Entidad local, que deberá comunicar a la Junta de Andalucía el acuerdo adoptado para su inscripción en el *Registro autonómico de instrumentos de planeamiento.*

IV. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA ADAPTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES A LA LOUA

IV.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

13. Las fechas de aprobación del planeamiento general vigente en los 28 municipios fiscalizados, se exponen en el siguiente cuadro:

Municipios	Aprobación
Almería	24/06/1998
El Ejido	21/05/2008
Roquetas de Mar	21/03/1997
Cádiz	22/03/1995
Algeciras	11/07/2001
Chiclana de la Frontera	23/03/2007
El Puerto de Santa María	18/12/1991
Jerez de la Frontera	22/03/1995
La Línea de la Concepción	08/03/1985
San Fernando	20/07/1992
Sanlúcar de Barrameda	30/10/1996
Córdoba	21/12/2001
Granada	09/02/2001
Motril	19/12/2003
Huelva	13/10/1999
Jaén	27/06/1995
Linares	02/02/1995
Málaga	10/07/1997
Benalmádena	04/03/2003
Estepona	27/04/1994
Fuengirola	12/11/1998
Marbella	03/06/1986
Mijas	16/12/1999
Torremolinos	09/10/1996
Vélez-Málaga	27/02/1996
Sevilla	19/07/2006
Alcalá de Guadaíra	21/03/1994
Dos Hermanas	26/07/2002

Fuente: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio **cuadro nº 1**

14. Aunque, en principio, los planes urbanísticos tienen vigencia indefinida (art. 35.1 LOUA), por su propia naturaleza poseen un plazo de ejecución concreto, pues definen el modelo territorial del municipio para un tiempo determinado (generalmente ocho años, divididos en cuatrienios). Por consiguiente, si la ejecución del planeamiento se prolonga excesivamente en el tiempo y el plan no se somete a revisión, éste va perdiendo, paulatinamente, su efectividad y se hace necesario modificarlo puntualmente para poder seguir urbanizando el municipio[4].

[4] Es necesario diferenciar entre la revisión y la modificación de los instrumentos de planeamiento. La revisión conlleva la alteración integral y sustancial de la ordenación establecida motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por el agotamiento de la capacidad del plan o por la aparición de otras circunstancias sobrevenidas (en el presente caso, la promulgación de la LOUA). Por contra, la modificación del planeamiento introduce cambios aislados y concretos (modificaciones puntuales) que no responden a los intereses anteriores.

La LOUA prevé que, cuando los planes generales se encuentren manifiestamente desfasados por haber transcurrido quince años desde su aprobación, la Consejería con competencia en materia de urbanismo requerirá al municipio para que adopte las medidas precisas para su revisión e, incluso, podrá formularlos en sustitución del ayuntamiento [art. 31.2.A) b)].

15. La antigüedad de los instrumentos generales de planeamiento de los municipios auditados se expone en el siguiente cuadro:

Antigüedad	Municipios
Anteriores a 1991 (antigüedad de más de 18 años)	**2** (7%)
Entre 1991 y 2000 (antigüedad entre 18 y 9 años)	**17** (61%)
A partir de 2001 (antigüedad de menos de 9 años)	**9** (32%)

Fuente: Elaboración propia **cuadro nº 2**

16. Esta situación es todavía más preocupante en el resto de municipios de la Comunidad Autónoma, pues el 27% tienen un planeamiento general anterior a 1991 (es decir, con una antigüedad de más de 18 años). Así, según la información de la Junta de Andalucía -disponible en la página web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio- la antigüedad de los planes urbanísticos, a la fecha de terminación de los trabajos de campo de este informe, era la siguiente:

Antigüedad	Municipios
Anteriores a 1991 (antigüedad de más de 18 años)	**186** (27%)
Entre 1991 y 2000 (antigüedad entre 18 y 9 años)	**337** (50%)
A partir de 2001 (antigüedad de menos de 9 años)	**153** (23%)

Fuente: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio **cuadro nº 3**

17. En todo caso, es llamativa la situación de los municipios de Marbella y La Línea de la Concepción, pues sus planes urbanísticos tienen una antigüedad de 22 y 23 años respectivamente. Este excesivo retraso en la revisión del planeamiento supone que, para seguir urbanizando el municipio, las propias Corporaciones suscriban convenios urbanísticos para modificar puntualmente el plan antiguo. Así, el ayuntamiento de Marbella durante estos años ha suscrito más de 900 convenios, según la información que maneja el equipo redactor del nuevo plan general.

IV.2 ADAPTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES A LA LOUA

18. De los 28 municipios auditados solo 5 (El Ejido, Sevilla, Chiclana de la Frontera, Motril y Benalmádena) tienen adaptado, en todo o en parte, su planeamiento a las disposiciones de la LOUA. Los 23 restantes han iniciado el procedimiento de adaptación; bien de forma total (mediante su revisión-adaptación) o bien de manera parcial (al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

IV.3 PLANES GENERALES ADAPTADOS A LA LOUA

19. La disposición transitoria 4ª de la LOUA estableció que los planes urbanísticos que en el momento de su entrada en vigor estuviesen revisándose, y siempre que hubiese recaído la aprobación inicial, continuarían tramitándose conforme la legislación anterior, pero, en todo caso, deberían ajustar a la nueva ley el régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

Esta circunstancia se ha producido en los municipios de Chiclana de la Frontera, Motril y Benalmádena, pues tramitaron el procedimiento de revisión de acuerdo con la Ley 1/1997, de 18 de junio, pero adaptaron el régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución a las disposiciones de la LOUA. Por ello, en el presente informe se han considerado como planes adaptados "en parte".

20. El plan general de ordenación urbanística de Chiclana de la Frontera se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del

Territorio y Urbanismo, el 23 de diciembre de 2003, aunque algunas de sus determinaciones quedaron suspendidas. Más tarde, la Comisión aprobó, el 21 de julio de 2005, un Texto refundido del plan en el que, además de resolver las deficiencias puestas de manifiesto, se incorporaba un apartado específico dedicado a la adaptación a la LOUA. Ambas resoluciones han sido impugnadas ante los tribunales de justicia sin que hasta el momento haya recaído sentencia firme sobre el asunto. En todo caso, la Comisión Provincial ha vuelto a aprobar definitivamente el plan, el 23 de marzo de 2007, a los efectos de convalidar lo actuado (sic).

21. En Motril, el plan general de ordenación urbanística lo aprobó la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 19 de diciembre de 2003. No obstante, con anterioridad, el ayuntamiento, al acordar su aprobación provisional, el 30 de abril de 2003, aprovechó para ajustar a la LOUA el régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

22. En el caso de Benalmádena, el planeamiento se aprobó el 4 de marzo de 2003. Poco tiempo después, el 8 de abril de ese año, el Pleno de la Corporación, al amparo de la disposición transitoria citada, adoptó el acuerdo de ajustar el régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución a lo dispuesto en la LOUA.

23. Por último, están adaptados plenamente a la LOUA (pues el procedimiento de revisión-adaptación se ha tramitado según sus disposiciones) los planes generales de los municipios de Sevilla y El Ejido. El de Sevilla se aprobó definitivamente por la Consejería el 19 de julio de 2006 y con posterioridad, se ha elaborado un Texto refundido el 9 de octubre de 2007. En el caso de El Ejido, el instrumento de planeamiento general se aprobó el 21 de mayo de 2008.

Las fechas más destacadas del procedimiento de revisión-adaptación son las siguientes:

Municipio	Acuerdo inicial	Avance	Aprobación inicial	Aprobación provisional	Aprobación definitiva
El Ejido	-	07/03/2005	22/07/2005	27/03/2006	21/05/2008
Sevilla	30/12/1999	26/12/2002	14/06/2004	14/07/2005	19/07/2006

cuadro nº 4

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos y por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

24. De los cinco planes generales de ordenación urbanística adaptados a la LOUA, los de Chiclana de la Frontera y de Sevilla han sido impugnados ante los tribunales de justicia. En el primer caso, como se acaba de señalar, las resoluciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de diciembre de 2003 y de 21 de julio de 2005, fueron anuladas por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, aunque las sentencias han sido recurridas en casación por la Junta de Andalucía.

En el caso del municipio de Sevilla, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, por auto de 12 de diciembre de 2007, ha suspendido cautelarmente la vigencia de determinados artículos del plan general de ordenación urbanística de 19 de julio de 2006; si bien, a la fecha de finalización de los trabajos de campo todavía no se había dictado la sentencia definitiva.

Hechos posteriores [5]

Finalizados los trabajos de campo de esta auditoría, se han aprobado los planes generales de ordenación urbanística de los municipios de Roquetas de Mar (3 de marzo de 2009) y Jerez de la Frontera (17 de abril de 2009).

IV.4 PLANES GENERALES EN PROCESO DE ADAPTACIÓN

25. Los 23 municipios restantes han iniciado el procedimiento de adaptación; bien de manera total (mediante su revisión-adaptación) o bien de forma parcial (al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

[5] Punto modificado por la alegación presentada.

IV.4.1. Procedimiento de revisión-adaptación a la LOUA

26. La revisión-adaptación la han comenzado 21 ayuntamientos. Los principales hitos del procedimiento son los siguientes:

Municipios	Acuerdo inicial	Documento de avance	Aprobación inicial	Aprobación provisional	Aprobación definitiva
Almería	14/10/2003	22/09/2005	30/03/2007		
Roquetas de Mar	-	14/11/2003 [6]	02/08/2006	12/03/2008	
Cádiz	30/04/2004	29/03/2007			
Algeciras	29/09/2005				
El Puerto de Santa María	07/10/1999	20/02/2001	08/01/2003	09/06/2006	
Jerez de la Frontera	27/01/2004	14/11/2005	26/09/2006	01/08/2008	
La Línea de la Concepción	-	26/11/1999	27/12/2002		
San Fernando	-	15/04/2002	26/04/2006		
Sanlúcar de Barrameda	15/07/2004	09/11/2005			
Granada	-	28/07/2005	21/12/2007		
Huelva	28/04/2005				
Jaén	-	27/12/2006			
Linares	30/09/2002				
Málaga	-	01/07/2005	26/07/2006	14/08/2008	
Estepona	-	30/09/2005			
Fuengirola	13/02/2004	26/07/2004	04/08/2006	18/10/2007	
Marbella	21/11/2003	15/07/2005	19/07/2007	23/10/2008	
Mijas	14/08/2003	30/06/2004	05/08/2005		
Torremolinos	-	20/02/2006	29/04/2008		
Vélez-Málaga	-	13/04/2004	07/08/2006		
Alcalá de Guadaíra	16/12/2004	18/07/2006			

cuadro nº 5

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos y por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

[6] Cuadro modificado por la alegación presentada.

27. Los municipios de Algeciras, Huelva y Linares adoptaron un acuerdo inicial para comenzar el procedimiento, pero no han llegado siquiera a aprobar el documento de avance. Se debe resaltar la situación de Linares, pues el acuerdo se remonta al 30 de septiembre de 2002 sin que hasta la fecha se haya aprobado el avance; además, obtuvo en el año 2005 una subvención de la Junta de Andalucía para su formulación (§ 54).

28. En el caso de Marbella, se debe tener en cuenta que la Junta de Andalucía, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de junio de 2006, le retiró las competencias urbanísticas y creó la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Decreto 118/ 2006, de 20 de junio). Esta oficina ha ejercido las funciones sobre planeamiento urbanístico hasta su supresión por Orden de 22 de enero de 2008.

29. El documento de avance permite definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación. Los ayuntamientos restantes han cumplido con este trámite que, según la LOUA, es preceptivo en la revisión del planeamiento general (art. 29 LOUA).

El avance del instrumento de planeamiento se debe someter a información pública para que los interesados puedan formular las sugerencias que consideren oportunas (art. 125 RP). Las sugerencias recepcionadas y, en su caso, las incorporadas al documento respectivo son las que siguen:

Municipios	Presentadas	Admitidas
Almería	336	304
Roquetas de Mar	161	121
Cádiz	148	-
El Puerto de Santa María	217	-
Jerez de la Frontera	249	-
La Línea de la Concepción	34	-
San Fernando	27	19
Sanlúcar de Barrameda	798	-
Granada	132	53
Jaén	24	-
Málaga	2.230	-
Estepona	2.428	-
Fuengirola	194	-
Marbella	-	-
Mijas	684	-
Torremolinos	44	-
Vélez-Málaga	612	-
Alcalá de Guadaíra	183	-

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos **cuadro nº 6**

30. Antes de la aprobación inicial se deben solicitar a la Administración competente determinados informes previstos en la normativa sectorial, como por ejemplo, los recogidos en la legislación de costas o en la de carreteras.

31. La aprobación inicial le corresponde a los propios ayuntamientos. Hasta la fecha de finalización de los trabajos de campo, 13 municipios habían aprobado inicialmente la revisión-adaptación del plan general. Una vez acordada, será preceptiva una nueva información pública, para que los interesados puedan presentar las alegaciones correspondientes. El número de alegaciones presentadas y, en su caso, admitidas, según la información aportada por las propias Corporaciones, se expone en el siguiente cuadro:

Municipios	Presentadas	Admitidas
Almería	1.327	-
Roquetas de Mar	1.904	1.048
El Puerto de Santa María	525	-
Jerez de la Frontera	542	-
La Línea de la Concepción	643	-
San Fernando	564	412
Granada	1.300	-
Málaga	6.765	-
Fuengirola	780	-
Marbella	8.532	-
Mijas	1.160	-
Torremolinos	271	-
Vélez-Málaga	641	-

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos **cuadro nº 7**

32. El documento de aprobación inicial, también, debe someterse a los informes y dictámenes sectoriales de las entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados (medio ambiente, carreteras, patrimonio histórico, comercio interior, etc.). A su vez, la Junta de Andalucía debe elaborar un informe de incidencia territorial (art. 32.1.2ª LOUA).

33. Finalizados estos trámites, el ayuntamiento procederá, en su caso, a la aprobación provisional. Tan solo seis municipios han aprobado provisionalmente la revisión-adaptación del planeamiento general (Roquetas de Mar, El Puerto de Santa María, Jerez de la Frontera, Málaga, Marbella y Fuengirola).

34. En el municipio de La Línea de la Concepción, el Pleno del ayuntamiento efectuó la aprobación provisional el 5 de diciembre de 2006; si bien, a requerimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, y ante la ausencia de informes preceptivos, y en su caso, vinculantes, el Pleno declaró la anulabilidad de tal aprobación y acordó retrotraer el procedimiento a fin de subsanar lo actuado (sic).

35. Antes de la aprobación definitiva, las entidades administrativas cuyos informes sectoriales sean vinculantes deberán verificar el contenido del informe emitido previamente (por ejemplo, el de costas [previsto en la legislación estatal] o los de valoración ambiental o carreteras [recogidos en la legislación autonómica]).

Por último, toda la documentación se remitirá a la Consejería con competencia en urbanismo a la que corresponde la aprobación definitiva de la revisión-adaptación.

36. Como puede observarse, el procedimiento de revisión-adaptación de los planes generales de urbanismo es complejo y laborioso, y el cumplimiento de todos los trámites previstos en la normativa urbanística y sectorial conlleva que se prolongue en el tiempo de manera excesiva. Las razones que pueden justificar esta situación son, por un lado, la complejidad técnica de tales instrumentos (que hacen conveniente la participación de especialistas en distintas materias: arquitectos, ingenieros, juristas, economistas, geógrafos....), por otro, la necesidad de dar audiencia a todas las personas interesadas en la tramitación (la información pública se produce en dos momentos concretos: tras el avance y tras la aprobación inicial, pero, a veces, es necesario reiterarla cuando se den determinadas circunstancias [esta situación se ha producido, por ejemplo, en el municipio de Marbella en el que el documento de aprobación provisional se ha sometido, de nuevo, a dicho trámite]).

También se debe tener en cuenta que las Administraciones públicas que representan intereses generales afectados por el nuevo planeamiento deben emitir los informes establecidos en la legislación sectorial (medio ambiente, costas, aguas, carreteras, patrimonio histórico, defensa, aviación civil, ferrocarriles, puertos, comunicaciones electrónicas, comercio interior...). Este trámite también puede retrasar el procedimiento, pues, aunque en principio, hay un plazo para su emisión -que no suele ser superior a dos meses-, éste puede quedar suspendido -en el caso de los informes preceptivos y, por supuesto, en los vinculantes- hasta que por parte del ayuntamiento se aporte la documentación o información complementaria solicitada por la Administración respectiva.

37. Además, en el presente caso, ha influido de manera decisiva la aprobación de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional y, sobre todo, la del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre) que no permite crecimientos territoriales superiores al 40% del suelo urbano del municipio o del 30% de la población[7].

IV.4.2. Procedimiento de adaptación parcial (Decreto 11/2008, de 22 de enero)

38. Los dos municipios restantes (Córdoba y Dos Hermanas) han optado por la adaptación

[7] La base 45 del POTA, establece: "Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años". Estos límites han sido desarrollados por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, que excluye del crecimiento territorial el suelo industrial y modula el crecimiento de población para municipios de menos de 10.000 habitantes.

parcial, prevista en el Decreto 11/2008, de 22 de enero. En él se regula un procedimiento que simplifica y agiliza los trámites de la adaptación a la LOUA y, además, otorga a los propios ayuntamientos la competencia para su aprobación definitiva.

En todo caso, se debe tener en cuenta que la adaptación parcial es compatible con la adaptación total (revisión-adaptación) y, por consiguiente, hay Entidades locales que han optado por desarrollar ambos procedimientos.

39. A la fecha de finalización de los trabajos de campo de esta auditoría (31/10/2008), habían adoptado un acuerdo formal para iniciar el procedimiento de adaptación parcial previsto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, los siguientes municipios:

Municipios	Acuerdo
El Puerto de Santa María	09/10/2008
La Línea de la Concepción	28/08/2008
Córdoba	17/06/2008
Vélez-Málaga	22/04/2008
Dos Hermanas	14/07/2008

cuadro nº 8

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos

40. Por su parte, Algeciras, Chiclana de la Frontera, Jerez de la Frontera, Huelva, Granada, Jaén, Linares, Fuengirola, Mijas y Alcalá de Guadaíra, también estaban trabajando en esta adaptación parcial, según han manifestado a esta Institución.

Hechos posteriores [8]

Finalizados los trabajos de campo de este informe han aprobado el documento de adaptación parcial los municipios de Dos Hermanas (7 de noviembre de 2008), Granada (27 de febrero de 2009), El Puerto de Santa María (10 de marzo de 2009), La Línea de la Concepción (2 de abril de 2009), Linares (5 de mayo de 2009), Algeciras (18 de mayo de 2009), Alcalá de Guadaíra (16 de julio de 2009), Jaén (31 de julio de 2009) y Vélez-Málaga (29 de octubre de 2009).

IV.5 TIEMPO QUE TRANSCURRE EN LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y PERIODO DE VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO GENERAL

41. Como ya se ha señalado, el procedimiento de revisión de los instrumentos generales de planeamiento se prolonga excesivamente en el tiempo. Esta circunstancia se acentúa, aún más si cabe, si se tiene en cuenta que los ayuntamientos tardan bastante tiempo en iniciarlo:

[8] Punto modificado por la alegación presentada.

Municipios	Planeamiento vigente	Acuerdo de revisión o adaptación	Tiempo transcurrido
Almería	24/06/1998	14/10/2003	5 años y 4 meses
Roquetas de Mar	21/03/1997	14/11/2003[9]	6 años y 8 meses
Cádiz	22/03/1995	30/04/2004	9 años y 1 mes
Algeciras	11/07/2001	29/09/2005	4 años y 2 meses
El Puerto de Santa María	18/12/1991	07/10/1999	7 años y 10 meses
Jerez de la Frontera	22/03/1995	27/01/2004	8 años y 10 meses
La Línea de la Concepción	08/03/1985	26/11/1999	14 años y 8 meses
San Fernando	20/07/1992	15/04/2002	9 años y 9 meses
Sanlúcar de Barrameda	30/10/1996	15/07/2004	7 años y 9 meses
Granada	09/02/2001	28/07/2005	4 años y 5 meses
Huelva	13/10/1999	28/04/2005	5 años y 6 meses
Jaén	27/06/1995	27/12/2006	11 años y 6 meses
Linares	02/02/1995	30/09/2002	7 años y 7 meses
Málaga	10/07/1997	01/07/2005	7 años y 11 meses
Estepona	27/04/1994	30/12/2005	11 años y 7 meses
Fuengirola	12/11/1998	13/02/2004	5 años y 2 meses
Marbella	03/06/1986	21/11/2003	17 años y 5 meses
Mijas	16/12/1999	14/08/2003	3 años y 8 meses
Torremolinos	09/10/1996	20/02/2006	9 años y 4 meses
Vélez-Málaga	27/02/1996	13/04/2004	9 años y 2 meses
Alcalá de Guadaíra	21/03/1994	16/12/2004	9 años y 9 meses

Fuente: Elaboración propia **cuadro nº 9**

42. El tiempo medio que transcurre desde la entrada en vigor del plan y el acuerdo, adoptado por las Entidades locales, de iniciar su revisión, se sitúa en ocho años y cuatro meses.

Por otro lado, se ha calculado el tiempo que se tarda en la tramitación del procedimiento de revisión; si bien, solo se ha podido computar desde que las Corporaciones acuerdan comenzar la revisión hasta la finalización de los trabajos de campo de este informe (31/10/2008):

Municipios	Acuerdo Inicial	Avance	Aprobación inicial	Aprobación provisional	Aprobación definitiva
Almería	5 años y 2 meses				
Roquetas de Mar	5 años y 9 meses				
Cádiz	4 años y 6 meses				
Algeciras	3 años y 1 mes				
El Puerto de Santa María	9 años y 1 mes				
Jerez de la Frontera	4 años y 9 meses				
La Línea de la Concepción	9 años				
San Fernando	6 años y 6 meses				
Sanlúcar de Barrameda	4 años y 3 meses				
Granada	3 años y 3 meses				
Huelva	3 años y 6 meses				
Jaén	1 año y 10 meses				
Linares	6 años y 1 mes				
Málaga	3 años y 2 meses				
Estepona	2 años y 2 meses				
Fuengirola	4 años y 8 meses				
Marbella	4 años y 11 meses				
Mijas	5 años y 2 meses				
Torremolinos	2 años y 8 meses				
Vélez-Málaga	4 años y 6 meses				
Alcalá de Guadaíra	3 años y 10 meses				

Fuente: Elaboración propia **cuadro nº 10**

La media se sitúa en cuatro años y ocho meses. Si se le añade el tiempo que pasa hasta que adoptan el acuerdo de revisar, el lapso de tiempo medio se sitúa en 12 años y 2 meses. De esta forma, se puede entender la excesiva antigüedad de la mayoría de los planes generales de los municipios fiscalizados, como se ponía de manifiesto al principio del informe (cuadro nº 2).

43. Por otro lado, se debe reseñar la situación de los ayuntamientos de El Puerto de Santa María y de La Línea de la Concepción que llevan nueve años en la tramitación del procedimiento, sin que lo hayan concluido (cuadro nº 5). También la de los municipios de Sanlúcar de Barrameda, Estepona y Mijas, pues la última actuación realizada en el procedimiento de revi-

[9] Cuadro nº 9 y punto 42 modificados por las alegaciones presentadas

sión se efectuó en el ejercicio 2005 y desde entonces, según los datos facilitados, la tramitación ha quedado paralizada (cuadro nº 5).

44. Por último, se ha calculado, para los cinco municipios que están adaptados a la LOUA, el tiempo que ha transcurrido desde que aprobaron los planes anteriores hasta la entrada en vigor de los nuevos, que coincide, prácticamente, con el periodo de vigencia de aquéllos:

Municipios	Plan anterior	Plan actual	Tiempo
El Ejido	25/07/2002	21/05/2008	5 años y 10 meses
Chiclana de la Frontera	08/09/1987	23/03/2007	18 años y 6 meses
Motril	19/07/1991	19/12/2003	11 años y 5 meses
Benalmádena	26/02/1996	04/03/2003	7 años
Sevilla	29/12/1987	19/07/2006	18 años y 7 meses

Fuente: Elaboración propia **cuadro nº 11**

45. Desde que se aprueba un plan general hasta que se revisa y se sustituye por uno nuevo, transcurre una media de 12 años y 3 meses (similar a los 12 años y 2 meses que se acaban de reseñar).

46. En suma, se tarda más tiempo en la redacción y revisión de los instrumentos generales de planeamiento que en la ejecución de los mismos. De esta forma, se ha podido afirmar que "los planes de urbanismo están más tiempo en estado de revisión que en estado de aplicación".

V. COSTE DE LA ADAPTACIÓN Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

V.1 CONTRATOS SUSCRITOS CON TERCEROS

47. Para la redacción y elaboración de los planes generales, 11 ayuntamientos han suscrito contratos de servicios con empresas externas. En el siguiente cuadro se exponen los adjudicatarios y el importe de los contratos:

€

Municipios	Empresa adjudicataria	Importe
Almería	URCI Consultores, SL	1.979.743,00
Roquetas de Mar	Luis Felipe Aparicio Pérez	*597.159,12
Algeciras	Territorio y Ciudad, SL	1.602.740,00
El Puerto de Santa María	Territorio y Ciudad, SL	1.989.079,18
San Fernando	Territorio y Ciudad, SL	686.126,62
Huelva	PROINTEC, SA	857.506,00
Jaén	José Seguí Arquitectos Asociados, SL	767.274,00
Linares	UTE Territorial Urbanístico	275.000,00
Estepona	Enrique Bardají y Asociados, SL	*1.971.148,91
Marbella	Territorio y Ciudad, SL	1.483.915,00
Alcalá de Guadaíra	Territorio y Ciudad, SL	1.184.000,00

(*) Incluye los modificados del contrato original **cuadro nº 12**

48. Los 17 municipios restantes han utilizado, en principio, sus propios medios, aunque también ha sido necesario, en determinados supuestos, subcontratar algunas actuaciones (estudios técnicos, planimetrías, asesoramientos...).

V.2 COSTE DE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO

49. Según la información facilitada por las propias Corporaciones, los gastos asumidos para la adaptación de los planes generales a la LOUA, son, al menos, los siguientes:

€

Municipios	Gastos Realizados
Almería	1.979.743
El Ejido	600.000
Roquetas de Mar	597.159
Cádiz	233.905
Algeciras (*)	1.602.740
Chiclana de la Frontera	-
El Puerto de Santa María	2.724.330
Jerez de la Frontera	634.188
La Línea de la Concepción (*)	269.030
San Fernando	686.127
Sanlúcar de Barrameda	1.387.569
Córdoba	-
Granada	288.521
Motril	-
Huelva	857.506
Jaén	767.274
Linares (*)	275.000
Málaga (*)	1.227.449
Benalmádena	-
Estepona	1.971.149
Fuengirola	716.560
Marbella (*)	1.483.915
Mijas	497.310
Torremolinos	361.417
Vélez-Málaga	628.264
Sevilla	7.431.997
Alcalá de Guadaíra (*)	1.184.000
Dos Hermanas	-

cuadro nº 13

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos
(*) Se corresponde con la cuantía de los contratos suscritos con terceros.

50. Sin embargo, esta información no es comparable, pues en algunos supuestos responde a los costes contabilizados por la Entidad local (17) y en otros (6) la información se ha obtenido de los contratos administrativos suscritos. Así, por ejemplo, en Algeciras se suscribió, el 14 de febrero de 2006, un contrato para la redacción del planeamiento, pero los trabajos todavía no se han iniciado.

Por otro lado, no se ha tomado en consideración la información de Chiclana de la Frontera, Motril y Benalmádena, pues se adaptaron hace bastante tiempo a la LOUA (§ 20, 21 y 22) ni la de Córdoba y Dos Hermanas, porque han optado, recientemente, por la adaptación parcial prevista en el Decreto 11/2008, de 22 de enero (§ 39).

51. El ayuntamiento de Sevilla creó, en el año 2000, una oficina técnica para la revisión del plan general denominada "Oficina del Plan", en la que se integraron técnicos del ayuntamiento y profesionales externos contratados laboralmente. Esta Oficina ha estado en funcionamiento hasta que se aprobó definitivamente la revisión-adaptación del plan. Los gastos asumidos para la revisión del plan general, según la información facilitada por la Entidad local, se desglosan de la siguiente manera:

€

Capítulos Presupuestarios	Importe
Capítulo I (personal)	4.743.708
Capítulo II (gastos ctes.)	2.639.889
Capítulo VI (inversiones)	48.400
Total	**7.431.997**

cuadro nº 14

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos

52. Para el control de los gastos, solamente los ayuntamientos de El Puerto de Santa María, Estepona y Sevilla han creado un proyecto específico para imputar los gastos realizados en la revisión-adaptación del plan general. Por su parte, el ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda -a través de su Gerencia de Urbanismo- ha incluido en la información facilitada tanto los costes directos como indirectos.

V.3 FUENTES DE FINANCIACIÓN

53. Los gastos asumidos por los ayuntamientos para la revisión del planeamiento se han financiado, en principio, con recursos propios de las Entidades locales respectivas.

Los ayuntamientos de Sanlúcar de Barrameda, Linares, Marbella y Torremolinos han obtenido subvenciones de la Junta de Andalucía para la elaboración del documento de avance y, en el caso de Marbella, para la aprobación inicial.

Los municipios de San Fernando, Linares y Roquetas de Mar han recurrido a operaciones de crédito para financiar los trabajos necesarios para la adaptación del planeamiento general.

V.4 SUBVENCIONES RECIBIDAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

54. Desde la promulgación de la LOUA, la Junta de Andalucía ha dictado distintas ordenes que regulan la concesión de ayudas para la financiación de actuaciones en materia de urbanismo y, en concreto, para la adaptación del planeamiento urbanístico a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre[10].

[10] Órdenes de 27 de octubre de 2003 (BOJA nº 209), de 27 de octubre de 2005, que prorroga la vigencia de la anterior (BOJA nº 217), de 21 de marzo de 2006 (BOJA nº 63) y de 8 de julio de 2008 (BOJA nº 152).

La Orden de 27 de octubre de 2003 regula la concesión de subvenciones a las Entidades locales para la adaptación del planeamiento urbanístico a la LOUA. Éstas se otorgan mediante resolución del titular de la Dirección General de Urbanismo, y en los supuestos de municipios de más de 100.000 habitantes se efectuará en el marco de un convenio de cooperación con la Corporación local respectiva. Las ayudas se pueden conceder para la totalidad de las fases de planeamiento (avance, aprobación inicial, aprobación provisional y aprobación definitiva) o para algunas en concreto.

Al amparo de esta normativa, la Junta ha concedido a los ayuntamientos de Sanlúcar de Barrameda, Linares, Marbella y Torremolinos las siguientes subvenciones para la elaboración del documento de avance:

€

Municipios	Fecha de concesión	Importe
Sanlúcar de Barrameda	15/07/2005	140.342
Linares	23/09/2005	86.434
Marbella	15/01/2004	890.349
Torremolinos	05/12/2005	80.218

cuadro nº 15

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos

En el caso de Marbella, la Junta de Andalucía y el ayuntamiento suscribieron, el 15 de enero de 2004, un convenio de cooperación para la financiación del documento de avance y la aprobación inicial. Por resolución de la Directora General de Urbanismo, de 21 de julio de 2004, se le otorgan a la citada Entidad local 890.349 €.

55. Es significativo que solamente 4 de los 28 municipios auditados hayan obtenido subvenciones de la Junta de Andalucía para la adaptación de sus planes generales a la LOUA.

56. En todo caso, esta situación ha cambiado con la última Orden de 8 de julio de 2008 que mantiene las ayudas para la revisión-adaptación de los planes generales y, además, incorpora como novedad la posibilidad de financiar hasta el 100% del presupuesto de redacción de la adaptación parcial prevista en el Decreto 11/2008, de 22 de enero. En tal sentido, han solicitado la citadas subvenciones las siguientes Entidades locales: Algeciras, El Puerto de Santa María, La Línea de la Concepción, Chiclana de la Frontera, Jerez de la Frontera, Córdoba, Granada, Huelva, Jaén, Linares y Alcalá de Guadaíra (11 de los 28 municipios fiscalizados).

V.5 CANTIDADES ANTICIPADAS POR CONVENIOS URBANÍSTICOS

57. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras su reforma por la Ley 15/2005, de 11 de noviembre, ha establecido que las cantidades anticipadas que se obtengan como consecuencia de un convenio urbanístico de planeamiento, deben ser consideradas como depósitos constituidos ante la caja de la Administración, sin que se pueda disponer de ellas hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de planeamiento o se delimite la unidad de ejecución (art. 30.3.3ª LOUA).

Se pretende, pues, que las Corporaciones locales no utilicen las cantidades recibidas "a cuenta" por un convenio urbanístico, hasta que se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento. Se intenta evitar, así, el efecto negativo que, sobre la tesorería de las Entidades locales, provocaría el reintegro de estas cantidades, si la Administración competente no aprueba definitivamente el instrumento de planeamiento.

Por tanto, las Corporaciones no pueden disponer de estas cantidades anticipadas porque, por un lado, la LOUA dice inequívocamente que tendrán la consideración de "depósitos" y que quedan afectados al cumplimiento de lo estipulado en el convenio y, por otro, porque el incumplimiento de las cláusulas del convenio supondría la obligación de reintegrarlas, lo que incidiría negativamente en la tesorería de la Entidad.

58. Para conocer las cantidades anticipadas obtenidas por los municipios, ha sido necesario solicitar a los interventores de 21 de los 28 ayuntamientos un informe en el que se certifiquen si hubo o no anticipos por convenios. En el supuesto de Estepona la información debe analizarse con suma cautela, pues los convenios urbanísticos fueron intervenidos judicialmente y, además, la información contable no ha podido ser contrastada.

Las cantidades obtenidas son las siguientes:

€

Municipios	Cantidades
El Ejido	2.584.694
Jerez de la Frontera	1.749.860
San Fernando	80.383
Málaga	18.468.750
Estepona	3.295.070
Fuengirola	12.992.410
Torremolinos	1.192.795
Alcalá de Guadaira	1.946.908

cuadro nº 16

Fuente: Información facilitada por los ayuntamientos

59. Estas cantidades deben contabilizarse como operaciones no presupuestarias y solo, una vez aprobado el instrumento de planeamiento o delimitada la unidad de ejecución, se podrán imputar al correspondiente presupuesto.

60. Por otro lado, el término categórico utilizado por la LOUA "*no pudiendo disponerse de las citadas cantidades*", hace necesario que se depositen en cuentas separadas y diferenciadas de las demás de la Corporación, como, por ejemplo, prevé el Decreto-Ley 2/2008, de 9 de diciembre, para los fondos derivados del Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía (PROTEJA) [11].

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

61. Transcurrido el plazo de cuatro años concedido por la LOUA para que los municipios adaptasen sus planes generales a las disposiciones de la Ley, 16 de los 28 municipios de más de 50.000 habitantes fiscalizados, se han adaptado total o parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística (§ 18, 24 y 40).

Los restantes han iniciado el procedimiento de adaptación, bien de forma total (mediante su revisión-adaptación) o bien de manera parcial (al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero) (§ 25).

62. Los municipios de Chiclana de la Frontera, Motril y Benalmádena se han adaptado "en parte" a la LOUA, pues tramitaron el procedimiento de revisión de acuerdo con la Ley 1/1997, de 18 de junio, pero adaptaron el régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución a sus disposiciones. Por su parte, están adaptados plenamente a la LOUA (pues el procedimiento de revisión-adaptación se ha tramitado según sus disposiciones) los planes generales de los municipios de Sevilla, El Ejido, Roquetas de Mar y Jerez de la Frontera (§ 19, 23 y 24).

63. La revisión-adaptación la han iniciado 23 ayuntamientos. Tres de ellos (Algeciras, Huelva y Linares) comenzaron el procedimiento, pero no han llegado siquiera a completar la primera fase. Por su parte, solo seis han procedido a la aprobación provisional (§23, 26, 27, 33).

64. En todo caso, el procedimiento de revisión adaptación es complejo y laborioso, y el cumplimiento de todas los trámites previstos en la normativa urbanística y sectorial conlleva que se prolongue excesivamente en el tiempo. Así, el tiempo medio que tardan los ayuntamientos en aprobar la revisión de sus planes generales se sitúa, como mínimo, en 12 años y 3 meses. De manera que los planes generales de urbanismo están más tiempo redactándose y revisándose que en ejecución (§ 36 y 45).

Los ayuntamientos deben comenzar con la suficiente antelación el procedimiento de revisión de sus planes generales de urbanismo y no dejar transcurrir tanto tiempo en adoptar el acuerdo de iniciar la tramitación.

Por otro lado, para evitar el lapso de tiempo excesivo que transcurre en la tramitación del procedimiento de revisión, se recomienda reformar las legislaciones sectoriales con la finalidad de intentar que la emisión de los informes preceptivos, así como los vinculantes, no dilaten en exceso el procedimiento.

65. Por otro lado, este retraso en la tramitación conlleva que los planes generales de los municipios de Andalucía sean bastante antiguos. A la fecha de finalización de los trabajos de campo de este informe, el 27% de los instrumentos de planeamiento general tenían más de 18 años, el 50% entre 18 y 9 años y el 23% restante, menos de esa cifra (§ 16).

[11] El artículo 7 del Decreto-Ley, determina: "Los fondos recibidos se integrarán en una cuenta separada denominada "Programa PROTEJA" que los ayuntamientos que ejecuten los proyectos y las Diputaciones Provinciales utilizarán exclusivamente para situar los ingresos y realizar los pagos que se deriven del presente Decreto-Ley".

66. Además, es llamativa la situación de los municipios de Marbella y La Línea de la Concepción, pues sus planes urbanísticos tienen una antigüedad de 22 y 23 años respectivamente. Este excesivo retraso en la revisión del planeamiento supone que, para seguir urbanizando el municipio, las propias Corporaciones suscriban convenios urbanísticos para modificar puntualmente el plan antiguo. Así, el ayuntamiento de Marbella durante estos años ha suscrito más de 900 convenios, según la información que maneja el equipo redactor del nuevo plan general (§ 17).

67. También se debe reseñar la situación de los ayuntamientos de El Puerto de Santa María y de La Línea de la Concepción que llevan nueve años en la tramitación del procedimiento, sin que lo hayan concluido, y la de Sanlúcar de Barrameda, Estepona y Mijas, pues la última actuación realizada en el procedimiento de revisión se efectuó en el ejercicio 2005 y desde entonces, según los datos facilitados, la tramitación ha quedado paralizada (§ 43).

Las Entidades locales deben adoptar las medidas necesarias para que sus planes urbanísticos no queden desfasados debido a su antigüedad. Un plan que se prolonguen en el tiempo más de ocho años obliga necesariamente a modificarlo de manera puntual y dificulta el desarrollo integral del municipio y la evolución sostenida del territorio.

68. Para facilitar la adaptación de los planes generales a la LOUA y, además, obtener suelo para atender a las necesidades de viviendas protegidas, la Junta de Andalucía ha dictado el Decreto 11/2008, de 22 de enero, que agiliza el procedimiento y simplifica los trámites. Se han acogido a este procedimiento de adaptación parcial 15 municipios (§ 40).

69. Por otro lado, se ha intentado conocer el coste que supone para las Corporaciones locales la adaptación de su planeamiento general. No obstante, la información obtenida no es comparable, pues en unos casos se han computado los gastos contabilizados por la Entidad y en otros, los correspondientes a los contratos suscritos con empresas externas (§ 50).

70. En todo caso, solamente los ayuntamientos de El Puerto de Santa María, Estepona y Sevilla han creado un proyecto de gasto específico para controlar los imputados a la revisión-adaptación. Por su parte, Sanlúcar de Barrameda -a través de su Gerencia de Urbanismo- ha incluido en la información facilitada tanto los costes directos como indirectos (§ 52).

Las Entidades locales deben establecer sistemas contables que le permitan conocer, en cada momento, el coste real que supone para los municipios la revisión de su planeamiento general. Para ello, deben crear proyectos de gasto que garanticen el control y seguimiento de los mismos (regla 42 ICL).

71. Los gastos asumidos por los ayuntamientos para la revisión del planeamiento se han financiado, en principio, con recursos propios de la Entidades locales respectivas.

Los municipios de San Fernando, Linares y Roquetas de Mar han recurrido a operaciones de crédito para financiar los trabajos necesarios para la adaptación del planeamiento general (§ 53).

72. Los ayuntamientos de Sanlúcar de Barrameda, Linares, Marbella y Torremolinos han obtenido subvenciones de la Junta de Andalucía para la elaboración del documento de avance y, en el caso de Marbella, para la aprobación inicial. Es significativo que solamente 4 de los 28 municipios auditados hayan obtenido ayudas de la Comunidad Autónoma para la revisión de su planeamiento general. En todo caso, esta situación ha cambiado con la última Orden de 8 de julio de 2008, pues de los 23 municipios de más de 50.000 habitantes que todavía no se habían adaptado, 11 han solicitado subvenciones (§ 54, 55 y 56).

73. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras su reforma por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ha establecido que las cantidades anticipadas que se obtengan como consecuencia de un convenio urbanístico de planeamiento, deben ser consideradas como depósitos constituidos ante la caja de la Administración, sin que se pueda disponer de ellas hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de

planeamiento o se delimite la unidad de ejecución (art. 30.3.3ª LOUA) (§ 57).

74. Desde la entrada en vigor de la reforma, han obtenido cantidades anticipadas por convenios urbanísticos los municipios de El Ejido, Jerez de la Frontera, San Fernando, Málaga, Estepona, Fuengirola, Torremolinos y Alcalá de Guadaíra (§ 58).

75. Estas cantidades deben contabilizarse como operaciones no presupuestarias y solo, una vez aprobado el instrumento de planeamiento o delimitada la unidad de ejecución, se podrán imputar al correspondiente presupuesto. Por otro lado, el término categórico utilizado por la LOUA "*no pudiendo disponerse de las citadas cantidades*", hace necesario que se depositen en cuentas separadas y diferenciadas de las demás de la Corporación, como, por ejemplo, prevé el Decreto-Ley 2/2008, de 9 de diciembre, para los fondos derivados del Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía (PROTEJA) (§ 59 y 60).

Las Corporaciones locales deben adoptar las medidas necesarias para garantizar las previsiones contenidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En tal sentido, se recomienda que incorporen en las Bases de ejecución del presupuesto los límites previstos en la legislación urbanística y especifiquen la cuenta o cuentas no presupuestarias en las que se deberán contabilizar estas operaciones (por ejemplo, "depósitos de convenios urbanísticos" u otra similar), así como la obligación de depositar las cantidades recibidas en cuentas diferenciadas, que no se podrán utilizar hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento o se delimite la unidad de ejecución.

VII. ANEXO

Anexo I

Municipios	Población
Almería	185.309
El Ejido	75.969
Roquetas de Mar	71.740
Cádiz	130.561
Algeciras	112.937
Chiclana de la Frontera	72.364
El Puerto de Santa María	83.101
Jerez de la Frontera	199.544
La Línea de la Concepción	63.026
San Fernando	93.544
Sanlúcar de Barrameda	63.509
Córdoba	322.867
Granada	237.929
Motril	57.895
Huelva	145.763
Jaén	116.769
Linares	61.452
Málaga	560.631
Benalmádena	50.298
Estepona	58.603
Fuengirola	63.899
Marbella	125.519
Mijas	61.147
Torremolinos	58.683
Vélez-Málaga	67.697
Sevilla	704.414
Alcalá de Guadaíra	64.990
Dos Hermanas	114.672

Fuente: IEA (1 de enero de 2006)

VIII. ALEGACIONES

AYTO. DE ALGECIRAS

ALEGACIÓN Nº 1 (pág. 16, p. 50)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, aceptó la cesión a favor del Ayuntamiento del contrato suscrito entre la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda (EMUVIASA) y la empresa TERRITORIO Y CIUDAD, S.L. (Se adjunta fotocopia del certificado de Pleno).

ALEGACIÓN Nº 2 (pág. 13, p. 40)

ALEGACIÓN ADMITIDA

AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

ALEGACIÓN Nº 3 (págs. 19 y 20, p. 64)

Es de referencia el informe provisional de fiscalización de la adaptación de los planes generales de ordenación urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA), respecto del cual quisiera emitir algunas consideraciones:

En mi opinión debiera incluirse en el informe no sólo una valoración de las actuaciones de los distintos Ayuntamientos de cara a esa adaptación sino haber solicitado a los Ayuntamientos información relativa al estado de tramitación y los motivos de esa situación, es decir, se ha valorado el retraso en la tramitación o el excesivo tiempo en la tramitación imputándose la misma a los Ayuntamientos sin averiguar la realidad.

Sólo en el capítulo VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, apartado 64 se recoge de manera breve y sucinta "Por otro lado, para evitar el lapso de tiempo excesivo que transcurre en la tramitación del procedimiento de revisión, se recomienda reformar las legislaciones sectoriales con la finalidad de intentar que la emisión de los informes preceptivos, así como los vinculantes, no dilaten en exceso el procedimiento".

Es este aspecto el que debiera resaltarse de forma rotunda, al menos en el caso de este Ayuntamiento, en las causas del retraso en la tramitación, es el DESMESURADO PLAZO EN LA EMISIÓN DE LOS INFORMES PRECEPTIVOS Y LOS VINCULANTES.

Sirvan como ejemplo los siguientes:

1.- Tras la aprobación provisional se remite el 12 de noviembre de 2007 a la Demarcación de carreteras del Estado la solicitud de informe. Reciben la solicitud el 15 de noviembre de 2007.

SE RECEPCIONA EL INFORME EN ESTE AYUNTAMIENTO EL 4 DE JUNIO DE 2009. Es decir, "sólo" han tardado 19 meses en emitirlo.

Se ha remitido nuevamente el documento corregido el 31 de julio de 2009, a fecha de hoy 30 de septiembre, no tenemos noticias de contestación alguna, han pasado dos meses más.

Como anécdota sólo comentar que al menos una vez a la semana se llama telefónicamente por parte de esta Concejala o a la Demarcación de carreteras o al propio Ministerio.

2.- Tras la aprobación provisional se solicita la Declaración de Impacto Ambiental a la delegación en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente, la recepcionan el 13 de noviembre de 2007.

SE RECIBE EL INFORME EL 1 DE ABRIL DE 2009. Es decir, "sólo" se ha tardado 17 meses en emitirlo.

A nuestro entender, existe legislación suficiente para entender que la no emisión de los informes preceptivos o vinculantes en el plazo establecido en la misma equivale a entenderse emitido favorablemente por silencio administrativo.

A pesar de ello, se nos manifiesta en la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio que obligatoriamente debe aportarse con la documentación los informes fehacientemente emitidos y no puede aplicarse el silencio administrativo.

La pregunta es ¿Qué pueden hacer los Ayuntamientos ante la actitud pasiva o inactividad durante tan largos períodos de los organismos competentes para emitir los informes?

La respuesta y siento profundamente que sea así es: NADA, LLAMAR, PATALEAR, DISCUTIR, PERO EN DEFINITIVA ESPERAR A QUE TENGAN A BIEN EMITIR EL INFORME.

Por ello, entiendo que el informe emitido es bastante alejado de la realidad, ya que por noticias que tengo de otros municipios, esta es la nota común a todos los procesos de revisión de los planeamientos, y a ello debiera dedicarse con más profundidad el mismo, ya que de una lectura del mismo puede concluirse simplemente que los municipios tardan demasiado en la tramitación, y además se recoge de forma expresa entre otros en el propio capítulo mencionado con anterioridad y en el mismo apartado 64 "Los Ayuntamientos deben comenzar con la suficiente antelación el procedimiento de revisión de sus planes generales de urbanismo y no dejar transcurrir tanto tiempo en adoptar el acuerdo de iniciar la tramitación".

Agradecer en cualquier caso la remisión del informe y darnos la oportunidad de aportar los reparos y recomendaciones, así como sugerir, que se exija de forma rotunda la adopción de las medidas precisas por los organismos competentes para que se emitan los informes en los plazos legalmente establecidos.

AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

ALEGACIÓN Nº 4 (págs. 12 y 13, p. 39)

En relación con el Informe provisional de fiscalización de la adaptación de los planes generales de ordenación urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, (LOUA), emitido por la Cámara de Cuentas de Andalucía y recepcionado en el Servicio de Planificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 22 de septiembre de 2009, los técnicos que suscriben informan:

Primero: Mediante Decreto del Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 18 de junio de 2008, se ordenó al Servicio de Planificación de esta Gerencia, la elaboración técnica de un documento que adecuara las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba vigente a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con lo previsto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, y conforme a los contenidos de su CAPÍTULO II, que se denomina "De la Adaptación Parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal", de acuerdo con el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOUA, teniendo la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

Segundo: redactado el documento por el Servicio de Planificación, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de abril de 2009, adoptó, entre otros, los acuerdos de someter el documento de Adaptación Parcial a información pública, de requerir los informes sectoriales procedentes, y de solicitar, durante el trámite de información pública, valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

En concreto, y sólo en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de Adaptación Parcial y no contempladas en el planeamiento vigente, se solicitaron los siguientes informes:

- Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, Unidad de Carreteras de Córdoba, en relación con los trazados recogidos, entre otras infraestructuras viarias ya ejecutadas o en proyecto, para la A-45 Córdoba-Málaga (ejecutada) y la Variante Oeste de Córdoba CO-32 (proyecto en ejecución). Esta solicitud de in-

forme se recepciona en el Ministerio de Fomento con fecha 6 de mayo de 2009, no habiéndose emitido dicho informe hasta la fecha.

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura e Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, a los solos efectos de comprobar si la translación al documento de Adaptación Parcial de nuevas determinaciones del planeamiento sobrevenidas, se ha realizado de forma fiel y correcta, en relación con los espacios o elementos declarados conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía y en relación con la identificación de los Lugares de Interés Comunitario.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura se emite con fecha de 3 de junio de 2009, recogiendo observaciones a subsanar en el documento de Adaptación Parcial.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente se emite con fecha 23 de junio de 2009, recogiendo observaciones a subsanar en el documento de Adaptación Parcial.

- Solicitud de informe a la Dirección General de Urbanismo, durante el trámite de información pública, instando la valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

El informe de la Dirección General de Urbanismo se emite con fecha 26 de junio de 2009, recogiendo observaciones a subsanar en el documento de Adaptación Parcial.

Asimismo, durante el período de información pública se han formulado 26 alegaciones al procedimiento de Adaptación Parcial.

Tercero: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2009, acordó solicitar a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía la concesión de ayuda para la financiación de la Adaptación Parcial por importe de 318.000 €, de conformidad con la Orden de 8 de julio de 2008 (BOJA núm. 152, de 31 de julio), por la que se regula la concesión de ayudas a los Ayuntamientos para la financiación de actuaciones en materia de urbanismo.

Cuarto: resumen de tramitación pendiente:

Resolución de las alegaciones por el Excmo. Ayuntamiento Pleno (previsiblemente en octubre de 2009)

Elaboración de un documento completo de la Adaptación Parcial (previsiblemente en octubre de 2009)

El informe a la Dirección General de Urbanismo literalmente recoge que *"la forma de realizar las referidas subsanaciones puede ser añadiendo un anexo de correcciones que se enviará a este centro y se integrará en un único documento para aprobación del Ayuntamiento o bien sustituyendo íntegramente el documento enviado inicialmente",* habiéndose optado por la integración de dichas subsanaciones en un documento completo de la Adaptación Parcial, que sustituirá íntegramente al inicial, y al que servirá de introducción una Memoria de Cumplimiento de las observaciones recogidas en los informes emitidos, en la cual se indicarán las nuevas determinaciones o modificaciones que se han introducido respecto al documento inicial (bien como consecuencia del cumplimiento de los informes o de la estimación de alegaciones).

Remisión del documento completo de la Adaptación Parcial a la Dirección General de Urbanismo, instando la valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Recepcionada la valoración (favorable) de la Comisión Interdepartamental, se elevaría el documento al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación.

Inscripción en los Registro Autonómico y Municipal

Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia

CONCLUSIÓN

En consecuencia con todo lo anterior, los datos contenidos en el Informe provisional de fiscalización de la adaptación de los planes generales de ordenación urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, (LOUA), emitido por la Cámara de Cuentas de Andalucía, relativos a la Adaptación Parcial del PGOU de Córdoba a la LOUA, deberán ser corregidos por medio de su adecuación al estado real de dicho procedimiento.

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

ALEGACIÓN Nº 5 (pág. 13, p. 40)

Habiendo tenido entrada en este Ayuntamiento, escrito de fecha 9 de septiembre de 2009, adjuntando informe provisional de fiscalización de la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se pone en su conocimiento que este Ayuntamiento ha redactado el documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA, que fue aprobado por el Pleno de la Corporación el día 2 de abril de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 158, de 18 de agosto de 2009.

ALEGACIÓN ADMITIDA

ROQUETAS DE MAR

ALEGACIÓN Nº 6 (págs. 9 y 13, cuadros nº 5 y 9)

En relación al Informe provisional de fiscalización de la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los Municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que tuvo entrada en el Ayuntamiento el 14 de septiembre de 2009, mediante escrito de 9 de septiembre, su referencia SL 05/08, y dentro del plazo concedido para la manifestación de alegaciones, se efectúan las siguientes:

MANIFESTACIONES

Primero. En relación al apartado IV.4.1.26 se hace constar que el acuerdo de incoación de los trámites para la revisión y adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar, 1997, se efectuó mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 16 de septiembre de 2002, fecha que no aparece en el cuadro de la revisión-adaptación.

ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

ALEGACIÓN Nº 7 (pág. 9, p. 24)

ALEGACIÓN ADMITIDA

ALEGACIÓN Nº 8 (págs. 11 Y 12, p. 36)

Tercero. Manifestamos expresamente nuestra conformidad a lo aludido en el apartado IV.4.1.36, por cuanto no solo el procedimiento de revisión o adaptación de los planes generales es complejo y laborioso, tal y como se pone de manifiesto en el Informe, sino que no prolonga tanto su tramitación las audiencias a interesados como el cumplimiento de la normativa sectorial, por parte de este Ayuntamiento cumplimentada exhaustivamente, sino por el incumplimiento de los plazos para la emisión de los informes preceptivos y en su caso, vinculantes, por parte de las Administraciones con intereses generales afectados, que, cuanto menos, retrasan o paralizan, los procedimientos de ordenación de un municipio, hecho grave no solo para los intereses de sus ciudadanos sino por la vulneración de sus propios preceptos.

ALEGACIÓN Nº 9 (págs. 19 y 20, p. 64)

Cuarto. En cuanto a la recomendación expresada en el apartado VI.64, de Conclusiones y Recomendaciones, solo manifestar que no es tan necesaria la reforma de las legislaciones sectoriales para evitar la dilatación en exceso de los

procedimientos con la emisión de los informes preceptivos, sino el cumplimiento de los plazos previstos en las citadas legislaciones sectoriales, y/o, en su caso se proceda a modificar el sentido del instituto del silencio administrativo, para que el incumplimiento de los plazos por parte de algunas Administraciones, no recaigan en la actuación de otras.

AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO

ALEGACIÓN Nº 10 (págs. 19 y 20, p. 64)

En fecha 18 de septiembre de 2009, tuvo entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo por la Cámara de Cuentas de Andalucía informe provisional de fiscalización de la adaptación de los planes generales de ordenación urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Al objeto de dar contestación, se remitió con fecha 2 de septiembre de 2009, a Intervención y Tesorería, sin haber obtenido contestación.

Atendiendo al requerimiento de manifestación expresa sobre el contenido del informe recibido, procede contestar en lo que respecta a la tramitación del los Planes Generales, conforme a las siguientes consideraciones:

Atendemos a lo establecido en el apartado VI del informe "Conclusiones y recomendaciones", y en concreto el punto 64, del cual compartimos su enunciado en el sentido de "En todo caso, el procedimiento de revisión adaptación es complejo y laborioso, y el cumplimiento de todos lo trámites previstos en la normativa urbanística y sectorial conlleva que se prolongue excesivamente en el tiempo."

No obstante, entendemos que ha de matizarse la recomendación contenida en cursiva en el primer párrafo "Los Ayuntamientos deben comenzar con la suficiente antelación el procedimiento de revisión de sus planes generales de urbanismo". La adopción del acuerdo de iniciar un procedimiento de revisión del Plan General no tiene porqué adoptarse con mucha antelación, pues no puedes plantear unos lógicos criterios de mejora de ordenación cuando todavía no puedes conocer cómo funciona y en qué adolece el planeamiento de reciente aprobación y que pretende revisarse, y además las razones económico sociales que fundamenta el planteamiento del PGOU pueden variar. En este sentido, con independencia de los farragosos trámites internos que pueda tener la revisión de un Plan General, lo cierto y verdad es que la verdadera tardanza en la tramitación de los llamados PGOU, proviene de tres factores fundamentales que impiden a los servicios municipales encargados de su procedimiento, cumplir mínimamente unos plazos razonables:

A) el cambio en el criterio político en su redacción, pues no olvidemos que se trata de una competencia caracterizada por su discrecionalidad. No hemos de olvidar que ante lo prolongado de la tramitación de una revisión del PGOU, siempre habrá unas elecciones municipales que puedan variar el signo político del equipo de gobierno municipal y con ello variar o matizar el documento ya redactado o incluso aprobado inicialmente. Igualmente influye con relación a las administraciones autonómicas y del Estado, con las que ha habido una fluidez en las negociaciones para un consenso en la ordenación sectorial, pero un cambio en el signo político de dicha administración igualmente ha provocado un cambio de criterio o ralentización en la imprescindible comunicación.

B) los reiterados cambios legislativos. Los sucesivos cambios en los requisitos legales sobre el contenido, tramitación, y en general la normativa sobre suelo, provocan el obligado cambio en un documento de revisión ya redactado, e incluso aprobado en sus primeras fases, con la consiguiente nueva redacción, nueva aprobación, nuevo sometimiento, en su caso, a información pública y, en este supuesto, nueva contestación a aleaciones. A modo de ejemplo, indicar las últimas vicisitudes legislativas con más trascendencia desde la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Ley 13/2005 de Medidas sobre Vivienda Protegida y Suelo, Ley 1/2006, que modifica la anterior, Plan de Ordenación del Territorio Aglomeración Urbana Bahía de Cádiz, Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), Ley

8/2007 de Suelo, Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2002...., y todo ello sin contar con la abundante legislación sectorial que suelen incluir disposiciones que afectan a normativa y tramitación (por ejemplo, la necesidad de un estudio de ruidos, o paisajístico).

C) Fundamentalmente, la emisión de los informes sectoriales. Cada vez son más las dependencias administrativas que, en su legislación, establecen el carácter preceptivo de un informe sobre su competencia, dificultando tremendamente la gestión del plan y la coordinación entre los distintos intereses. En la práctica el problema se convierte en tres: el tiempo en la emisión del informe, la falta de disposición para el consenso al ser difícil la comunicación directa y la modificación del criterio establecido en la anterior fase de tramitación motivada por cambio político o por cambio del funcionario informante.

Lo más llamativo a este respecto es que los plazos para la emisión del informe no son tenidos en cuenta por la administración sectorial concreta que debe emitirlo, pues saben que el Ayuntamiento que tramita el planeamiento no puede arriesgarse a dar por positivo el silencio puesto que estos informes sectoriales suelen solicitarse en más de una ocasión y si la segunda vez nos llega con sentido negativo, siempre conllevará la necesaria modificación con la incidencia global que ello pueda tener en un trámite de revisión ya avanzado, ya que la normativa sectorial concreta suele incluir la palabra "preceptivo" al calificar el carácter de este tipo de informes. Esta circunstancia se agrava cuando además se trata de un informe "vinculante". A modo de ejemplo, en San Fernando, nos encontramos que la primera aprobación provisional de la revisión, acordada por el Pleno del día 31 de octubre de 2008, sometida a información pública por cambios sustanciales, se remitió al Ministerio de Defensa para la emisión de su informe preceptivo y vinculante en el mes de diciembre de dicho año, y aún, diez meses después (cuando el plazo para su remisión es de un mes), no nos ha llegado formalmente dicho informe, sin que por otro lado atiendan nuestro requerimiento para consensuar el documento, afectando a todo el planeamiento dada la trascendencia e importancia proporcional que tienen los terrenos afectos a dicho Ministerio en este término municipal.

Otros retrasos vienen motivados por exigencias, quizás excesivas, por parte de algunas administraciones, a las cuales no les basta con un documento digitalizado para emisión del informe, sino que vienen exigiendo un juego completo en soporte papel y además diligenciado en todas sus hojas, como, por ejemplo, la Delegación Provincial de Medio Ambiente. Esta simple frase supone dos semanas de trabajo y el colapso para un servicio municipal, ya que hay que encargar (y pagar) dicho instrumento, tener un auxiliar que selle todas y cada una de las páginas, un técnico responsable que margine dicho sello y finalmente el Secretario o Secretaria municipal que firme todas estas páginas. Claro que esta petición para completar la documentación, no se hace el mismo día que se registra la solicitud el informe, de manera que los plazos se van estirando.

Llamativo es igualmente, como ya hemos indicado, la falta de coordinación interna de estas administraciones sectoriales, mostrada en un doble sentido. En primer lugar entre, llamemos, distintas dependencias de una administración, como puede ser (ha sido) que Obras Públicas (Junta de Andalucía) exija la inclusión de una conexión viaria conforme a su proyecto, y que Medio Ambiente (Junta de Andalucía) exija que no se incluya ese proyecto para poder informar favorablemente, planteando una alternativa que previamente ya ha sido rechazada por Obras Públicas. Esta situación obliga a una desgastadora función de gestión para poner de acuerdo a ambas administraciones, o como es el caso, que informe la previsión como tal y sin entrar en el detalle del proyecto concreto para su ejecución.

En segundo lugar, también se observan discrepancias por el simple cambio del técnico informante, cambiando la decisión de dicha administración sin que haya la necesaria previa fiscalización que coteje dicha contradicción. En este sentido nos encontramos que el informe emitido por el Ministerio de Fomento, Carreteras, ante la aprobación inicial es favorable y sin re-

paro alguno. Sin embargo, una vez aprobado provisionalmente y sometido a nuevo informe, sin haber variación alguna en el documento con relación a la competencia de Carreteras, nos llega, seis meses después de vencido el plazo para ello, un informe desfavorable. De nuevo hay que reunirse, contactar y documentar la solución a esta absoluta contradicción.

Por tanto, y a modo de conclusión, entendemos que la recomendación contenida en el apartado 64 del informe debe matizar estos extremos, de manera que, reiteramos, no parece necesario acordar con mucha antelación la incoación del expediente de revisión, sino que el trámite de ésta se acorte, para lo cual podría plantearse:

1. la simplificación de la documentación anexa que deba contener un Planeamiento General, de manera que todos los estudios complementarios (ruido, tráfico, paisajístico...), sean un mero apartado ya de la Memoria de Ordenación ya del Estudio de Impacto Ambiental.

2. Flexibilizar las exigencias de diligenciar los documentos, de manera que tan sólo sea preciso estampar la diligencia para dos ejemplares, el remitido para la Junta de Andalucía (Ordenación del Territorio) y el propio del expediente municipal, siendo suficiente la remisión de un ejemplar en soporte digital para la emisión de informes sectoriales.

3. Establecer de manera expresa en la normativa que, caso de que el expediente cuente con un informe favorable de una administración o dependencia de ésta, no vuelva a ser sometido a su dictamen si las modificaciones no afectan a su competencia (incluidos Costas, Medio Ambiente, Cultura, Carreteras, Defensa...), siendo en todo caso favorable el silencio por falta de emisión en plazo (de hecho así se contenía en el Anteproyecto de la Ley 8/2007 de Suelo, y posteriormente se suprimió).

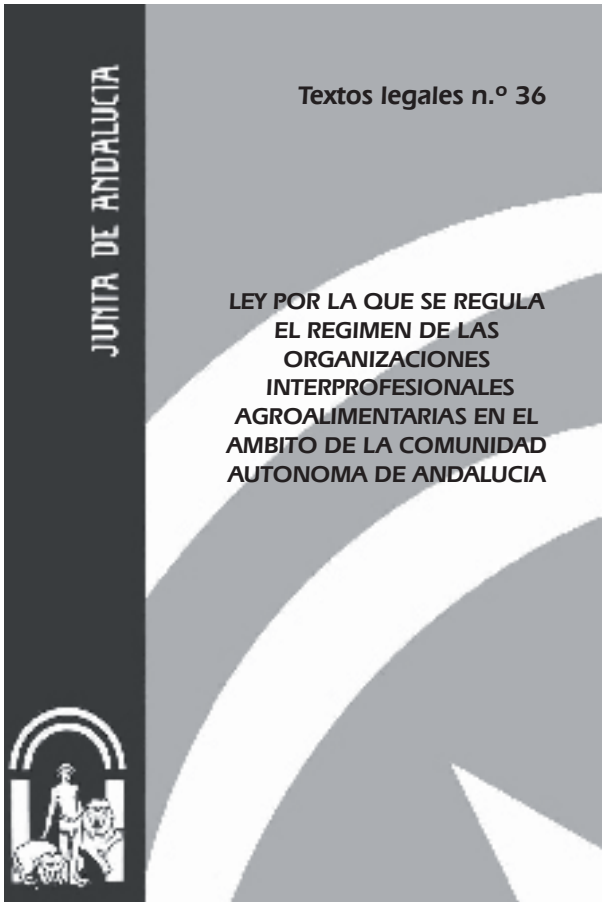
4. Centralizar la emisión de dichos informes buscando la coordinación interna entre las distintas dependencias de una sola administración, entendiendo por tales la Administración del Estado y la Junta de Andalucía. Esto es, otorgar, por ejemplo un plazo de tres o cuatro meses para la emisión de un solo informe por parte del Estado y un solo informe por parte de la Junta de Andalucía, siendo competencia de un servicio interno el coordinar las demandas de cada Consejería (o Ministerio) y remitir el informe al municipio en dicho plazo.

5. Dentro de la actividad administrativa, dar preferencia a estos expedientes frente a lo demás, obligando a una disposición inmediata y directa frente a los servicios municipales encargados de la redacción y tramitación del planeamiento general.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 36

Título: **Ley por la que se regula el Régimen de las Organizaciones Interprofesionales Agroalimentarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía**



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 37

Título: Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 5,64 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 38

Título: **Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 39

Título: **Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 40

Título: **Ley del Voluntariado**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: **Ley de Carreteras de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico