



### 1.1.3 análisis del planeamiento vigente

1.1.3_1	antecedentes.....	12
1.1.3_2	el plan general municipal	
1.1.3_2.1	el desarrollo del plan .....	4
1.1.3_2.2	el programa de actuación del plan general .....	5
1.1.3_2.3	el desarrollo del suelo urbanizable.....	7
1.1.3_2.4	conclusiones sobre el cumplimiento del programa de actuación.....	7
1.1.3_3	las modificaciones puntuales del plan general	
1.1.3_3.1	la modificación puntual para cambio de uso de la manzana IX del polígono Tres Caminos.....	8
1.1.3_3.2	la modificación puntual MP1.....	8
1.1.3_3.3	la modificación puntual MP2.....	8
1.1.3_3.4	la modificación del suelo urbanizable en la unidad de Villanueva - Aldea Real .....	10
1.1.3_4	conclusiones.....	13

### 1.1.3\_1 antecedentes

En el municipio de Puerto Real no se dispuso de algún tipo de planeamiento urbanístico hasta principios de los años 70 del pasado siglo, cuando se inicia el estudio por la Diputación Provincial del Plan Comarcal de la Bahía de Cádiz. En los estudios realizados no se incluían las ciudades de Cádiz, San Fernando y Chiclana, que ya disponían de algún tipo de planeamiento general. Del Plan Comarcal se aprobó un Avance de planeamiento y con posterioridad como resultado los distintos planes generales de los municipios de Sanlúcar, Chipiona, Rota, El Puerto de Santa María y Puerto Real. Por otra parte y con tramitación independiente se produce, coincidiendo con la inauguración del puente José León de Carranza y por aplicación del Decreto-Ley 7/1970, sobre actuaciones urgentes, programa ACTUR, la delimitación por el Ministerio de la Vivienda del Polígono río San Pedro, con la posterior expropiación de los terrenos en su primera fase y un documento de ordenación de todo el área a nivel de Avance de planeamiento. Se producen casi simultáneamente, dos documentos de ordenación urbanística sobre el mismo espacio físico y que en el caso del término municipal de Puerto Real tenían criterios y objetivos contrapuestos.

Nos situaremos, más adelante, entre los antecedentes del planeamiento urbanístico, en el Plan General de Ordenación Urbana de 1982, que fue el resultado de la revisión y adaptación a la Ley del Suelo de 1975 del primer Plan General de Puerto Real. Este último formaba parte del Plan Comarcal de la Bahía de Cádiz, antes comentado, siendo iniciada su redacción en 1971, fue aprobada definitivamente por la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, en Mayo de 1976.

El Plan General de 1982 no sólo derivaba del imperativo legal de la adaptación a la Ley del Suelo del anterior, sino fundamentalmente de la necesidad de revisar la inadecuación de la realidad socio-económica y urbana de Puerto Real y de la nueva situación política tras la constitución de la primera Corporación democrática surgida de las elecciones locales de 1979. Asimismo se incorporó previa revisión de su contenido, el planeamiento del área del río San Pedro que se encontraba en ejecución, anulándose las determinaciones del avance del ACTUR en el resto del territorio afectado.

En paralelo a los trabajos de redacción se inició el proceso de Coordinación del planeamiento de la Bahía de Cádiz, como agrupación de los municipios de Cádiz, San Fernando, Chiclana de Frontera, El Puerto de Santa María y Puerto Real. Con el decidido impulso de la Diputación y del órgano, entonces pre-autonómico, de la Junta de Andalucía, todo el proceso culminó con la aprobación por todos los Ayuntamientos y organismos que habían participado en su elaboración, del documento de "Bahía de Cádiz. Bases para la Coordinación del planeamiento urbanístico".

Entre otras cosas se proponía un nuevo modelo territorial, definido como "Sistema polinuclear de ciudades asentadas en un territorio de excepcional valor ecológico". Con ello se presentaba una alternativa al modelo desarrollista vigente hasta entonces según el anterior Plan Comarcal, el ACTUR del Río San Pedro, y los planes generales municipales, que impulsado por el sector turístico en auge, pretendía la conurbación masiva del territorio entre los municipios de la Bahía y Jerez.

Respecto al Plan General de Puerto Real, su aprobación definitiva se produce por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 17.09.82, publicado en el B.O.P. de 5.01.83. Con posterioridad se revisa el Programa de Actuación para el 2º cuatrienio, aprobada por el Pleno de la Corporación el 17.03.88 y anuncio publicado en el B.O.P. del 18.04.88.

La tramitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico necesitó la modificación puntual del Plan General en tres aspectos: El ámbito del Plan Especial; la eliminación del polígono 8B de suelo urbanizable integrando parte de los terrenos en el Paseo Marítimo como suelo urbano; y la modificación de la Red viaria en algunos sectores del Paseo Marítimo. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 28.03.89, (B.O.P. de 02.05.89).

Por último y en los antecedentes del planeamiento urbanístico, reseñar los expedientes de modificaciones puntuales del Plan General, iniciados en 1990, aunque no resueltos, y que trataban sobre los siguientes temas:

- La reclasificación del suelo en la finca de "La Zarza", como urbanizable no programado, para permitir la construcción de un campo de golf y un conjuntoresidencial.
- La ampliación del Polígono Universidad en el Río San Pedro para posibilitar nuevas instalaciones docentes y de servicios universitarios.
- La calificación de todos los terrenos incluidos en el Polígono Bajo de la Cabeza como sistema general portuario, según las determinaciones del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz.

Estos temas fueron reconsiderados e incluidos en la siguiente revisión del Plan General que se trata a continuación.

### 1.1.3\_2 el plan general municipal

La denominada como segunda Revisión del Plan General y su adaptación a la Ley 1/92 constituye el actual Plan General Municipal de Puerto Real, vigente desde la publicación en el B.O.P. de fecha 18.03.1994, del texto completo de las Normas Urbanísticas.

Según el acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en la sesión celebrada el 17.05.1990, se decidió iniciar los trabajos para la Revisión del Plan General de 1982, encomendando la Dirección de los mismos al Jefe de los Servicios Urbanísticos del Ayuntamiento, el Arquitecto Municipal Juan José Acuña Camacho, dándose traslado a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía a la que se solicitó su colaboración.

En el mes de Octubre de 1990 se presentó el Informe - Programa de trabajos, que fue el primer documento que se sometió a la consideración de la Corporación y que sirvió como punto de partida en el análisis de la situación y de las demandas o de los problemas pendientes, a resolver en la Revisión del Plan General. A partir de su aprobación por el Pleno, en la sesión celebrada el 31.10.90, y de la publicación del acuerdo en el BOP de fecha 5.03.91, se inició un período de información pública por 30 días para conocer sugerencias y observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación. Todo ello según lo previsto en los artículos 38.4 y 116 del Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/78 del 23-6-78), con objeto de incorporar los resultados a la siguiente fase de los trabajos de redacción o en el caso de que se expusieran criterios de ordenación y elementos nuevos de estructura urbana, valorarlos como alternativas en el Avance.

La siguiente etapa en los trabajos de la Revisión consistió en el documento de Diagnóstico previo, criterios y objetivos, que se presentó en Septiembre de 1991 y donde se incluyan: El análisis del Plan General de 1982 y de la gestión realizada. Las conclusiones del análisis urbanístico con la evolución de los datos básicos en la última década. Las afecciones territoriales, con las actuaciones sectoriales y las del tipo jurídico. La identificación de las áreas de actuación y el establecimiento de los criterios generales para la revisión, completaba el trabajo de esta fase.

El Avance de Planeamiento que se presentó en febrero de 1992, recogía el diagnóstico de la información urbanística, los criterios de actuación y los objetivos, concretándose a partir de ellos, las Propuestas sobre la clasificación de suelo, la delimitación de zonas de protección en el suelo no urbanizable, los sistemas generales y los objetivos por zonas. El documento del Avance lo constituía la Memoria con los capítulos de información y diagnóstico con sus anexos, así como la memoria de ordenación y su justificación; Las Normas Urbanísticas; el Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero; los Planos de información y de ordenación, con las propuestas generales y de detalle.

A partir de su conocimiento por la Corporación Municipal se decide, por acuerdo del Pleno celebrado el 7.04.92, exponerlo al público durante treinta días, anuncio publicado en Diario de Cádiz los días 11.04 y 7.05 de 1992, y en el B.O.P. el 14.04.1992. Con independencia de la exposición del expediente en las oficinas municipales, se celebró en la Iglesia de San José una exposición divulgativa del Avance y se publicó un documento resumido que se distribuyó entre las Entidades ciudadanas, Organismos públicos, empresas y particulares. Por último el documento del Avance se remitió para su informe a las delegaciones provinciales de Obras Públicas y Transportes, Agricultura y Pesca, Cultura y Medio Ambiente, a la Agencia del Medio Ambiente, Parque Natural de la Bahía de Cádiz, Diputación Provincial, Demarcación de Carreteras del MOPT, Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico y Junta del Puerto Bahía de Cádiz.

En la sesión celebrada el 28.07.1992, conoció el resultado de la exposición pública y se pronunció sobre las sugerencias presentadas y el informe de las mismas. Se acordó también el asumir los criterios y soluciones generales contenidos en el Avance y considerarlos adecuados para la culminación de los trabajos de Revisión.

El documento completo que constitúa el nuevo Plan General Municipal se aprobó inicialmente por acuerdo del Pleno celebrado el 27.11.1992 y se expuso de nuevo al público para la presentación de alegaciones. Asimismo se enviaron copias del documento a los distintos organismos con competencias concurrentes en el territorio, según la legislación sectorial entonces vigente y que ya habían tenido conocimiento desde el Avance.

Tras el análisis de los informes remitidos y de las alegaciones presentadas y de su consideración por el Pleno, se procedió a la elaboración del documento que sirvió de base para la Aprobación Provisional. El acuerdo se adopta en la sesión del Pleno de la Corporación celebrada el 24.03.1993, procediéndose a continuación a remitir todo el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La aprobación definitiva se produce por acuerdo, en la sesión celebrada el 17.11.1993 por la Comisión Provincial, publicándose los anuncios correspondientes en el BOP de fecha 14.01.1994 y BOJA de 8.01.1994. Por último se elabora el Texto refundido, según se solicitaba en el acuerdo de aprobación definitiva y una vez aceptado por la Comisión Provincial se procedió a publicar en el BOP de fecha 18.03.1994 el texto completo de las Normas Urbanísticas, considerándose desde entonces la vigencia del Plan General Municipal.

Del acuerdo de aprobación hay que señalar que dejó en suspenso las actuaciones propuestas como suelo urbanizable no programado

en "La Zarza" y "Laguna Seca", por el informe desfavorable de la Consejería de Agricultura por aplicación de la entonces reciente Ley Forestal de Andalucía. La diferencia en este tema, dado que la interpretación desde la Ley del Suelo, se entendía favorablemente su clasificación, suponía la remisión del expediente al Consejo de Gobierno de la Junta para que decidiera sobre esta suspensión de las determinaciones del Plan en estos sectores.

Aunque sobre este asunto no se decide hasta finales de 1995, cuando se solicita por el Ayuntamiento la Aprobación Definitiva del Plan General en este punto, por aplicación del silencio administrativo positivo. Esto provoca un acuerdo, tramitado con urgencia por la Comisión Provincial de Urbanismo, denegando la clasificación como suelo urbanizable aprobada provisionalmente para dichos sectores.

Con fecha 10.07.1997 se presenta recurso contencioso administrativo por el Alcalde ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía sobre el acuerdo denegatorio de la Comisión. Este contencioso se ha resuelto en la sentencia de 14.09.2001, que desestima el recurso del Ayuntamiento, por lo que debe entenderse como definitivo el acuerdo de la Comisión Provincial y las consecuencias que esto supone para las actuaciones que se realicen con posterioridad. Entre otras suponía la necesidad de tramitar un texto refundido del Plan General donde se incluya la anulación de la clasificación como urbanizable de los suelos de la Zarza y Laguna Seca.

#### 1.1.3\_2.1 EL DESARROLLO DEL PLAN

En el primer cuatrienio se iniciaron las actuaciones previstas para el suelo urbanizable con la tramitación de oficio de los programas de actuación urbanística de los polígonos, I-A, II-A y II-C Casines. Los relativos a los dos últimos se aprobaron definitivamente así como los Planes Parciales, iniciándose las actuaciones por el sistema de Compensación. En otro capítulo se describen con más detalle los resultados de las actuaciones realizadas. El correspondiente PAU del polígono I-A se dejó en suspenso en la fase de la Aprobación Provisional.

En cuanto a los objetivos propuestos para los sistemas generales, la situación es diferente, entre las actuaciones asignadas al municipio que en gran parte se han ejecutado y el retraso generalizado del resto de las actuaciones cuando correspondía a otras administraciones su ejecución. Aunque justificable en parte por la complejidad de las mismas, el resumen es el siguiente:

En el sistema general de comunicaciones, en la red viaria, se encuentran en ejecución o se han realizado los proyectos en la red de carreteras del Estado, (la CN-IV), dependientes del Ministerio de

Fomento, en algunos casos con trazados o enlaces diferentes a los recogidos en el Plan General. En este grupo sigue pendiente el tercer acceso a Cádiz, que dispone de un proyecto de trazado aprobado así como la declaración de impacto ambiental y la oposición municipal, mantenida desde el inicio del expediente, por las afectaciones que supondría a las empresas industriales existentes.

Se encuentra también pendiente, en este caso asignada la actuación a la COPT, el Acceso central de la Bahía, conexión a través de la CA-P 2012 con la autovía Jerez - Los Barrios. Tampoco ejecutadas las dependientes de Diputación: carreteras del Portal y de Malasnoches. Respecto a las actuaciones pendientes asignadas al municipio: los aparcamientos disuasorios y las reformas de las antiguas travesías de la CN-HV.

A partir de la aprobación del estudio informativo completo y la declaración de impacto ambiental favorable, de la Duplicación del ferrocarril, aeropuerto de Jerez - Cádiz, se encuentran ya en ejecución por el Ministerio de Fomento, el tramo principal que afecta a este término municipal, con el tema pendiente de las propuestas sobre la integración urbana del ferrocarril y el posible soterramiento en un tramo de 2.000 metros aproximadamente, de ellos 856 m cubiertos. Con los proyectos aprobados pero pendiente de ejecutar quedan los tramos de El Puerto Santa María - Aletas y Puente Melchor - San Fernando, así como el ramal a la Cabeza.

En el sistema general de espacios libres se han realizado las actuaciones en los Toruños - Río San Pedro y se encuentra pendiente las del Parque de las Cañas. También se encuentra pendiente el parque urbano de Entrevías y completar el paseo marítimo y la conexión de los Lápices.

Respecto al sistema general de equipamientos, se ha realizado aunque con un proyecto diferente, parte de la ampliación del Cementerio y las instalaciones deportivas de la Universidad de Cádiz. Se encuentran pendientes los correspondientes a la Ampliación del Polígono Universidad y las reformas del Campus existente. De los equipamientos a nivel ciudad se han ejecutado la residencia de la tercera edad Joaquina de Vedruna y el centro de día, Centro cultural en paseo Marítimo y pistas de atletismo. En parte se han ejecutado los correspondientes al Centro cultural en la Iglesia San José y Mercado de Abastos. Se encuentran iniciadas las actuaciones o se dispone de proyecto de la Ampliación del Teatro Principal y los Juzgados. Se encuentran pendientes las del Balneario y del club Náutico.

Por último y respecto al sistema general de infraestructuras y servicios, se han realizado las correspondientes a las redes generales de saneamiento, agua potable y de electricidad. Con posterioridad se incorporaron también parte de las correspondientes a las

telecomunicaciones por cable. Se encuentra pendiente la planta de transferencia de residuos sólidos.

### 1.1.3\_2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL

Al cumplirse en 1998 el primer cuatrienio se procede a la revisión del Programa de Actuación del Plan General y a su nueva formulación para el Segundo cuatrienio. La aprobación definitiva de este expediente se produce por acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado el día 2 de diciembre de 1999, (BOP de 30.12.1999). Entre otros temas y en lo relativo al suelo urbanizable, se propone la modificación de los sistemas de actuación en los sectores que no se habían desarrollado, hasta entonces, por la iniciativa privada, a Expropiación en Las Aletas y al de Cooperación en el polígono I-A. Estas modificaciones se incluyen con posterioridad en el expediente de la modificación puntual del Plan General, MP-2, que se describirá a continuación.

Por otra parte se propone como objetivo en materia de suelo, a largo plazo, la reserva de suelo para ampliación del patrimonio municipal. En el expediente tramitado con posterioridad se delimitó el área comprendida entre la variante de la N-IV, el ferrocarril y el camino del Olivo, con una superficie de 68 Ha aproximadamente, para su posible clasificación como suelo urbanizable de uso residencial, a incorporar en la próxima revisión, según permite la legislación urbanística.

El análisis del Programa de Actuación del Plan General vigente, con la situación de las distintas actuaciones a finales del año 2002, se ha recogido en el Informe Previo, no obstante la situación de las actuaciones concretas definidas en los distintos capítulos, en la actualidad es la siguiente:

- A. Sistemas Generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructura y servicios.
- B. Sectores de suelo urbano, distinguiendo entre las obras de infraestructuras y pavimentaciones, zonas verdes, vivienda y equipamiento.
- C. Suelo urbanizable, aportaciones a los polígonos en los dos cuatrienios.
- D. Suelo no urbanizable, propuestas en las áreas de especial protección.
- E. Control y seguimiento del Plan General. Se incluye el desarrollo del Programa de Actuación; Comisión de control y seguimiento; los Estudios Complementarios y las Publicaciones.

La relación de las propuestas, cuyo detalle se recogía en las fichas del Anexo del Estudio Económico Financiero, y según la situación actual, (julio 2004), es la siguiente:

- |    |                     |
|----|---------------------|
| T  | Terminada           |
| P  | Pendiente           |
| EE | En estudio/Proyecto |
| EP | Ejecución parcial   |

#### A.1.- COMUNICACIONES

##### A.1.1.- Red viaria

A.1.1.01.- Pasarela Peatonal	T
A.1.1.02.- Acceso Norte-Sur en Degollada	T
A.1.1.04.- Ampliación de calzada en la Carretera del Portal.	P
A.1.1.05.- Ampliación de calzada en la Carretera del Marquesado.	EE
A.1.1.07.- Conexión de la Calle Sol con el Paseo de Las Canteras	T
A.1.1.08.- Reformas del viario del Polígono Universidad	EE
A.1.1.10.- Ampliación Polígono Universidad	EP
A.1.1.11.- Aparcamientos disusorios	EP
A.1.1.12.- Estación de Autobuses	P

##### A.1.2.- Ferroviario

A.1.2.01.- Nueva Estación de RENFE	EE
A.1.2.02.- Ampliación ramal ferrocarril a la Cabeza	EE

##### A.1.3.- Marítimo

A.1.3.01.- Atracadero en Paseo Marítimo	EE
A.1.3.02.- Atracadero en Caño del Trocadero (S. del Consulado)	P

#### A.2.- ESPACIOS LIBRES

A.2.0.02.- Parque Comarcal de las Cañas	EE
A.2.0.03.- Pinares de la Pinaleta de Derqui y Polígono IV-A	EP
A.2.0.04.- Parque Urbano en Entrevías	P

#### A.3.- EQUIPAMIENTOS

A.3.1.- Docente-Cultural	
A.3.1.02.- Centro Cultural y Museo Local en Iglesia de San José	EP
A.3.1.03.- Ampliación del Teatro Municipal. (Casinillo)	EE

##### A.3.2.- Sanitario-Asistencial

A.3.2.01.- Residencia 3º edad., (Antiguo Asilo Municipal)	T
A.3.2.02.- Centro de Día 3º edad.	T

##### A.3.3.- Deportivo

A.3.3.02.- Construcción de Centro en Antiguo Balneario	P
--	---

##### A.3.4.- Administración y Servicios

A.3.4.01.- Edificio para Juzgados	EE
A.3.4.02.- Ampliación del Cementerio	EP
A.3.4.03.- Reforma en el Mercado de Abastos	EP

A.4.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		B.3.- PARQUES Y JARDINES. ESPACIOS LIBRES	
A.4.1.- Abastecimiento		B.3.0.03.- Ampliación de los Jardines del Porvenir	P
A.4.1.01.. Instalación de 10 Hidrantes en red de agua	T		
A.4.1.03.. Depósito de agua paralelo al existente	P		
A.4.2.- Saneamiento		B.4.- VIVIENDAS	
A.4.2.01.. Colector de aguas pluviales	T	B.4.0.01.. 80 viviendas (65+15) 1ª anualidad	T
A.4.2.02.. Desdoblamiento del colector general	T	B.4.0.02.. 80 viviendas (65+15) 2ª anualidad	T
<b>B. SUELO URBANO</b>		B.4.0.03.. 80 viviendas (65+15) 3ª anualidad	T
B.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA		B.4.0.04.. 80 viviendas (65+15) 4ª anualidad	T
B.1.1.- Red viaria		B.4.0.06.. Viviendas F. Diputación	P
B.1.1.01.. Continuación calle Victoria	EP	B.5.- EQUIPAMIENTOS	
B.1.1.03.. Pavimentación de calle Rosario (1º Fase)	T	B.5.1.- Docente	
B.1.1.04.. Reordenación de la Barriada Huerta Pley	P	B.5.1.02.. Colegio de Educación Primaria en Polígono Río San Pedro	P
B.1.1.06.. Pavimentación Calle Concepción (Barragán y Circunv.)	T	B.5.2.- Social-Asistencial	
B.1.1.07.. Pavimentación Calle de la Plaza (S.Fco y Leñadores)	T	B.5.2.01.. Centro Social y Guardería Infantil en Río San Pedro	EP
B.1.1.08.. Reforma de Calle Real y Glorieta de las 512 viviendas	T	B.5.2.03.. Centro Social y Guardería Infantil en Polígono I-C	EP
B.1.1.09.. Pavimentación Calle Nueva (Amargura y Real)	T	B.5.2.04.. Ampliación Centro de Salud del Polígono R.S.Pedro	EE
B.1.1.10.. Pavimentación Calle Amargura (Victoria y Concepción)	P	B.5.2.05.. Centro Social en Barriada de la Jarcia	P
B.1.1.11.. Pavimentación Calle San Alejandro (Palma y Porvenir)	P	B.5.3.- Deportivo	
B.1.1.12.. Prolongación de la calle San Fernando	P	B.5.3.01.. Campo de fútbol en el Paseo Marítimo	P
B.1.1.14.. Plaza en Carretera Nueva	EP	B.5.3.02.. Centro Polideportivo en Polígono Río San Pedro	T
B.1.1.17.. Obras de Urbanización en el Marquesado	EP	<b>C. SUELO NO URBANIZABLE</b>	
B.1.1.19.. Conexión Calle de la Plaza con Fandango	P	D.0.0.01.. Rehabilitación de Baluartes del Puente Zuazo y anexos	P
B.1.1.20.. Conexión de calle Soledad con Ribera del Muelle	P	D.0.0.02.. Arroyo del Zurraque	P
B.1.1.21.. Conexión de Calle Soledad con Circunvalación	P	D.0.0.04.. Reforestación	EP
B.1.1.25.. Reforma en Calle Santo Domingo (Escaleras)	EP	D.0.0.05.. Olivar de los Valencianos	P
B.1.1.26.. Reforma en Callejón del Obispo (Escaleras)	P	<b>D. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL</b>	
B.1.1.27.. Pavimentación de la Calle San Pelegrín	T	E.1.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS Y PUBLICACIONES	
B.1.1.28.. Reforma del Atrio de la Iglesia P. de San Sebastián	P	E.1.0.01.. Estudios de impacto ambiental; tráfico; vivienda;...	P
B.1.3.- Saneamiento		E.2.- COMISION DE CONTROL Y SEGUIMIENTO	
B.1.3.04.. Colector en Calle San Francisco	T	E.2.0.01.. Comisión de Control	P
B.1.3.05.. Colector en Calle Concepción	T		
<b>B.2.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION</b>			
B.2.0.01.. Jardines de San Eloy	T		
B.2.0.02.. Suelo vacante de Astilleros	T		
B.2.0.03.. Unidad de Ejecución Degollada. UE.2.3.B	EE		
B.2.0.04.. Séptima Fase Polígono III-A (Ampliación)	EE		
B.2.0.07.. Polígono Tres Caminos	P		
B.2.0.09.. Polígono Trocadero (Manzana E)	P		
B.2.0.10.. Remodelación de la Jarcia. Fase B	T		
B.2.0.11.. Albergues Municipales	P		
B.2.0.12.. Realojo y urbanización Plaza San Telmo	P		
B.2.0.13.. Plaza interior en Calle Real y Calle Rosario	T		
B.2.0.14.. Campo de Fútbol	P		

### 1.1.3\_2.3 EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

En detalle el desarrollo completo de los suelos urbanizables no programados, realizados en el período analizado de gestión del Plan General, ha sido el siguiente:

#### POLÍGONO II-A. Carretera a Medina

El Programa de Actuación, redactado por la Oficina Municipal de Urbanismo, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno celebrado el 1.03.1995 y definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21.12.1995.

El Plan Parcial que lo desarrollaba, también redactado por la Oficina Municipal, se aprueba inicialmente en el Pleno celebrado el 7.09.1995 y con carácter definitivo el 2.05.1996, publicándose el acuerdo en el BOP de fecha 3.07.1999.

A partir de la constitución de la Junta de Compensación, 28.10.1999, se presentan con fechas respectivas de 21.06.2000 y 10.10.2000, los Proyectos de Urbanización y de Compensación, ambos documentos redactados por el Arquitecto Javier Ollero Marín. Se aprueban definitivamente por acuerdos de la Comisión Municipal de Gobierno de 19.10.2000 y 18.01.2001, procediéndose con posterioridad a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En la actualidad, julio de 2004, las obras de urbanización se encuentran ya terminadas y se ha constituido la Entidad urbanística de conservación. Las obras de construcción de varios grupos de viviendas, según las licencias concedidas, se encuentran también en avanzada ejecución.

#### POLÍGONO II-C. Casines.

Por la Asociación de propietarios del polígono se presentó, en abril de 1996, el Programa de Actuación Urbanística, redactado por el Arquitecto Javier Ollero Marín. La aprobación inicial se acuerda por el Pleno celebrado el 29.07.1996 y la definitiva el 1.04.1998, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El acuerdo se publicó en el BOP de fecha 17.06.1998.

El Plan Parcial también lo presenta la Asociación de propietarios y redactado por el Arquitecto Javier Ollero Marín. La aprobación inicial se acuerda por el Pleno celebrado el 19.04.1996 y la definitiva el 2.07.1998, también por acuerdo del Pleno, publicado en el BOP de fecha 3.07.1999.

Se constituye la Junta de Compensación, 24.02.2000, que tramita el proyecto de compensación que fue aprobado por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19.08.2002 y

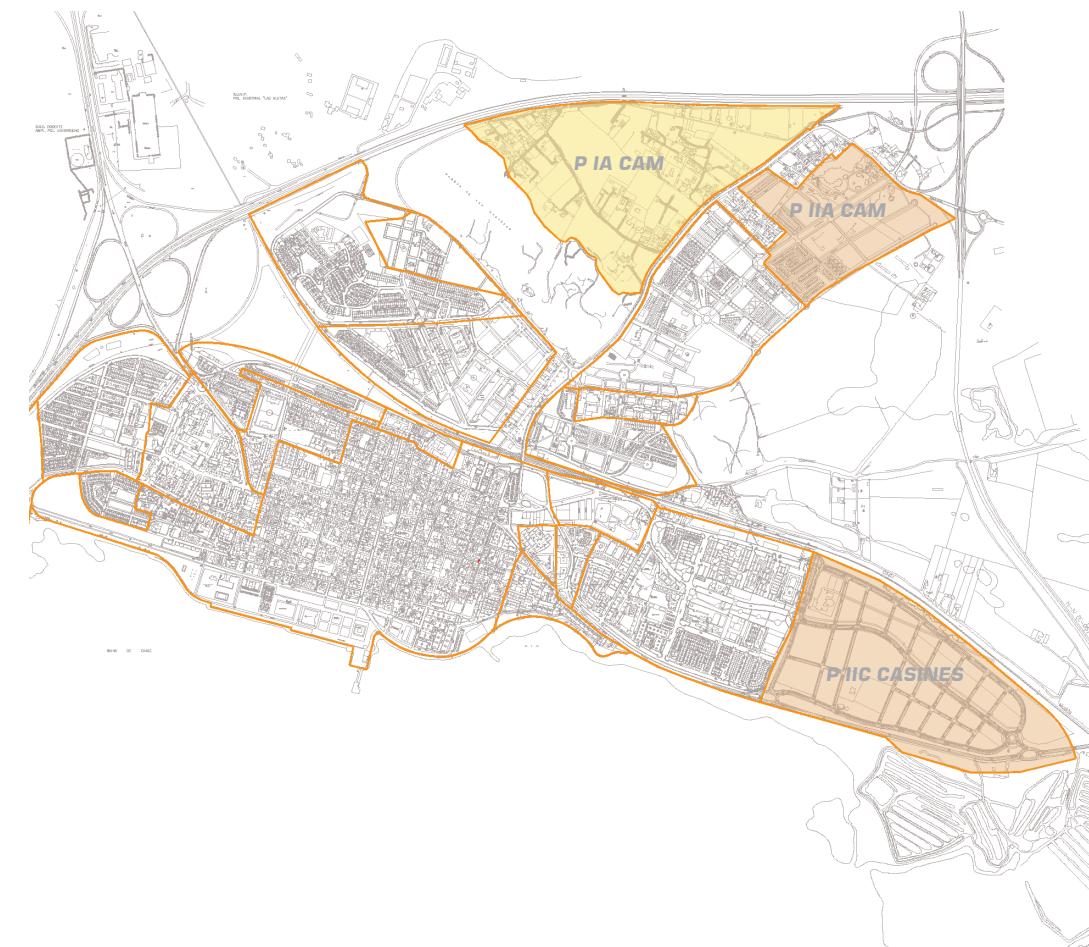
procediéndose con posterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Simultáneamente se tramita una modificación del Plan Parcial que se aprueba con carácter definitivo por acuerdo del Pleno celebrado el 14.08.2002.

El Proyecto de Urbanización se presenta por la Junta de Compensación y EPSUVI SA, redactado por el Ingeniero de Caminos Juan Ricardo de Andrés. Se aprueba inicial y definitivamente por acuerdos de la Comisión Municipal de Gobierno, con fechas respectivamente de 25.04.2002 y 13.06.2002.

En la actualidad, las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en gran parte y también las obras de edificación de grupos de viviendas correspondientes a las licencias ya concedidas.

Por último el resumen de las características de las dos actuaciones es el siguiente:

CARACTERISTICAS	II -A CAM		II - C CASINES	
	Sup. M2	%	Sup. M2	%
SUP. TOTAL	181889	100,0	352246	100,0
ZONAS VERDES	42741	23,5	56443	16,0
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5458	3,0	36438	10,3
EQUIPAMIENTO IPS	1365	0,8	2956	0,8
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2750	1,5	14673	4,2
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	456	0,3	0	0,0
VIALES	43607	24,0	95386	27,1
SUPERFICIE USO LUCRATIVO	85512	47,0	146353	41,5
SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA	60060	33,0	189321	53,7
AP. MUNICIPAL	6006	12,0	21320	10,0



### 1.1.3\_2.4 CONCLUSIONES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Como resumen global y tal como ya se adelantaba en el capítulo dedicado a los sistemas generales, puede señalarse que las actuaciones asignadas a otras administraciones o las que participan de forma importante son las que se encuentran pendientes o más retrasadas. De las asignadas al Municipio no se han ejecutado de las unidades de ejecución, las correspondientes al campo de fútbol, UE.1.7.; la plaza de San Telmo, UE. 1.2.; y los albergues municipales, UE.1.3. Tampoco de las infraestructuras básicas en suelo urbano, las referidas a la red viaria: aperturas y conexiones de calles. Por último del desarrollo del suelo urbanizable se encuentran pendientes la relativa al polígono Las Aletas y se ha aprobado provisionalmente el Plan de Sectorización del polígono I-A carretera a Medina, tras el convenio firmado con los propietarios.

### CLASIFICACIÓN PLAN GENERAL VIGENTE

-  – Suelo Urbano
-  – Suelo Urbanizable Programado
-  – Suelo Urbanizable No Programado
-  – Suelo No Urbanizable

#### Determinaciones del Suelo No Urbanizable:

Especialmente protegido

-  Parque Natural Bahía de Cádiz
-  Paraje Natural
-  Complejo Endorreico
-  Arroyo Zurraque
-  Interés Forestal
-  Áreas a reforestar
-  Vías Pecuarias

-  Asentamientos diseminados
-  Interés Agrícola
-  Marismas desecadas

-  Protección arqueológica
-  Elementos Catalogados

– Deslinde D.P.M.T.

– LINEA SERVIDUMBRE. Ley 22/58 de Costas

SG Sistemas Generales

 Comunicaciones

- |  |
|--|
|  S.G. Sistemas Generales existentes |
|  S.G. Sistemas Generales proyecto   |

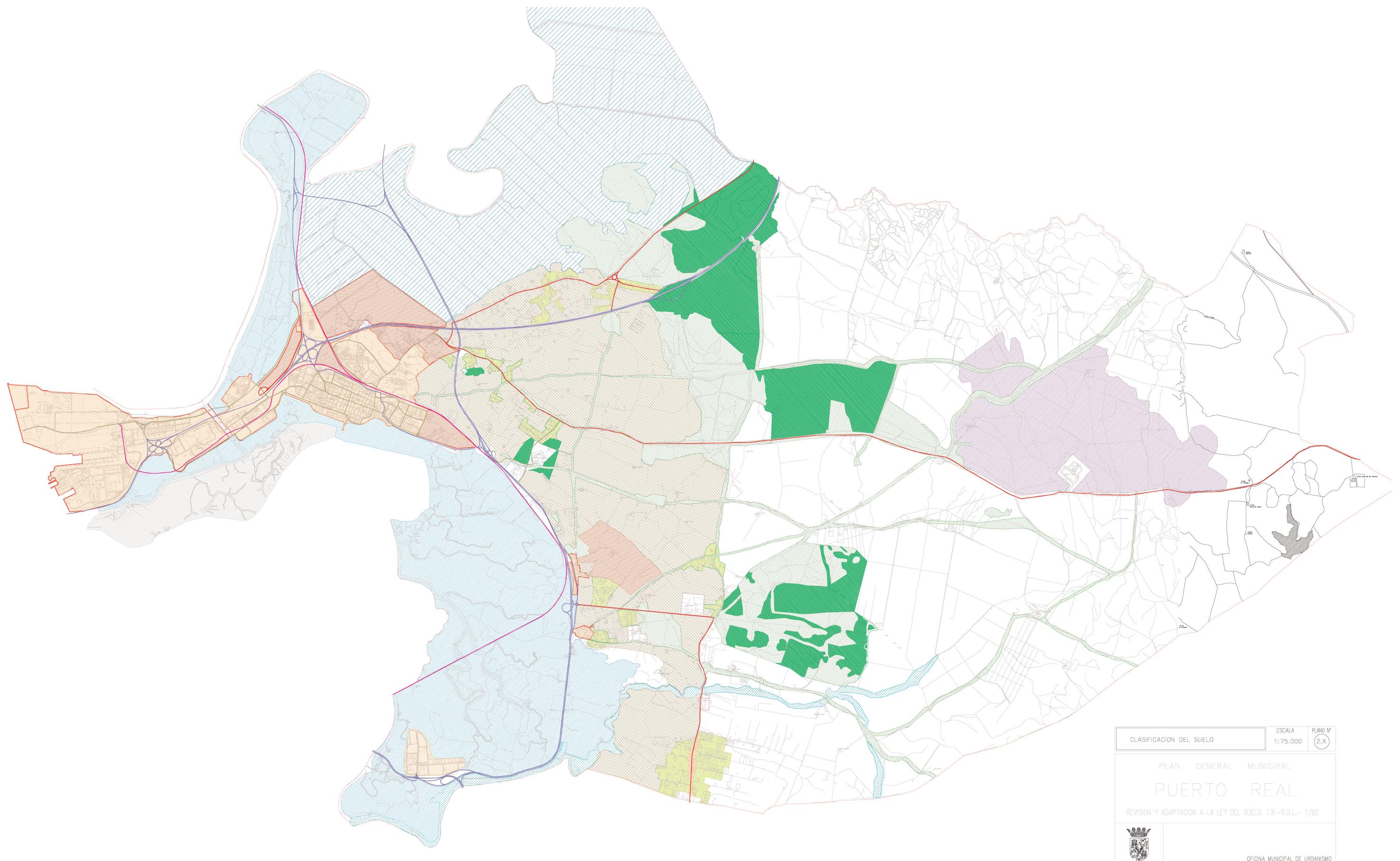
- |                           |
|---------------------------|
| Red Vialia                |
| Red Interés del Estado    |
| Carreteras Convencionales |
| Red tráfico local         |
| Ferrocarril               |
| Marítimo                  |

 Espacios Libres/ Zonas Verdes

 Equipamientos

- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| SG.EQD– Docente            | SG.EQR– Religioso       |
| SG.EQS– Sanitario          | SG.EQAD– Administrativo |
| SG.EQA– Asistencial–Social | SG.EQDP– Deportivo      |
| SG.EQC– Cultural           | SG.EQX– Otros           |

 Infraestructuras y servicios





### 1.1.3\_3 las modificaciones puntuales del plan general

En el periodo de vigencia del Plan General y hasta la fecha se han tramitado los expedientes necesarios para las modificaciones puntuales siguientes:

#### 1.1.3\_3.1 LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA CAMBIO DE USO DE LA MANZANA IX DEL POLÍGONO TRES CAMINOS

A instancias de la empresa Sevillana de Almacenaje y Financiación SL, se tramita hasta su aprobación definitiva, la modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se trataba del Art. 6.5.9, que afectaba al polígono de Tres Caminos, en cuanto a los usos permitidos, incluyéndose el uso terciario en los apartados siguientes: a) uso comercial y d) salas de reunión, tal como se regulan en el Art. 3.3.1., también de las Normas Urbanísticas. Para el desarrollo pormenorizado se exigía la tramitación con posterioridad de un Estudio de Detalle.

La aprobación definitiva se produce por acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado el 6.07.2000, publicado en el B.O.P. de fecha 17.10.2000. Con ello se posibilitaba la implantación de un centro comercial y de servicios en la citada manzana, aunque hasta la fecha no se ha producido.

#### 1.1.3\_3.2 LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MP 1

La modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, MP 1, se aprueba definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión celebrada el 26 de septiembre de 2002. El Texto Refundido fue publicado en el B.O.P. de Cádiz de 1 día 2.12.2002.

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas se registraban únicamente a los artículos relativos a los Sistemas Generales: de Comunicaciones, Equipamientos e Infraestructuras y servicios. En todos los casos se incluyen determinaciones para completar las actuaciones previstas, a través de los necesarios Planes Especiales que se encontraban en estudio. Por ejemplo al afectar a los proyectos de carreteras, ferrocarril o del puerto Bahía de Cádiz, en el de Comunicaciones, a los correspondientes del sistema Viario, ó de los sistemas Marítimo y Ferroviario. En el sistema general de Equipamientos, en la ampliación del polígono Universidad. En todos los casos se trataba de permitir en sentido amplio las reformas que resultasen de los Planes Especiales y proyectos específicos que se aprobasen casi simultáneamente para su desarrollo. En el Sistema General de Infraestructuras y Servicios, se incorporaban todo lo relativo a las Telecomunicaciones y al Gas canalizado.

Asimismo en el Título VIII relativo a las Normas generales del suelo no urbanizable, se incluyen una referencia para un mayor control,

a la vista de los problemas suscitados con el régimen de propiedad en pro indiviso, de la vivienda permanente en el suelo de interés agrícola y de las características de los cerramientos. Se incluyó también la modificación del artículo 8.3.5, que regula la normativa para edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que se encuentren en suelo No urbanizable, completándose el apartado 4 de dicho artículo para permitir otros equipamientos además del docente y usos terciarios en la construcción paralizada del colegio María Auxiliadora.

Por otra parte se solicitó informe sobre la propuesta de modificación de los artículos 8.1.7, 8.2.2, 8.2.4, 8.3.2 y 8.3.5 que tratan del suelo No Urbanizable, a la Delegación Provincial de Medio Ambiente y según lo establecido en el punto 20 del Anexo de Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía que desarrolla la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

El informe con la Declaración Previa Viable a los efectos ambientales de la Modificación, formulada conforme a lo establecido en el Art. 36 del Decreto 292/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental, se recibió el 14.02.2002 en este Ayuntamiento. Con objeto de cumplimentar las consideraciones del informe para un mayor detalle de la normativa se incluyeron las referidas al Art. 8.2.2 sobre Usos y en el Art. 8.2.4 de Infraestructuras y accesos, en lo relativo a los cerramientos con malla cinegética. Se incorporaron las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental en los artículos 2.2.13 y 8.3.5, según se recogía en los puntos 3.1 y 3.2 del apartado tercero del acuerdo de aprobación definitiva del expediente.

#### 1.1.3\_3.3 LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MP 2

La modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, MP 2, fue aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal, en la sesión celebrada el 30 de mayo de 2001, según el Informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial en el punto 11 de la sesión celebrada el pasado 4.04.2001. El acuerdo se publicó en el B.O.P. de Cádiz de fecha 11.08.2001.

Respecto a su contenido en los Títulos III y IV que regulan las Normas generales sobre los usos y de la edificación, la modificación consistía en completar con nuevas condiciones para los locales de usos terciarios y con carácter general para las futuras edificaciones o en las reformas de las existentes. Se incorporan para ello aspectos de la distinta reglamentación ahora vigente que pueden resultar contradictorios con lo regulado con anterioridad en las Normas, así como la actualización de otros artículos, por ejemplo sobre las estaciones de servicio y se amplían también las posibilidades de

utilización de las edificaciones que en la actualidad se encuentran disconformes con las ordenanzas.

En la regulación de las condiciones de urbanización, que trata el Título V y que afectan a todas las zonas y sectores, se incorporan también las nuevas infraestructuras de telecomunicaciones y de gas canalizado, a realizar en el futuro, junto con las restantes infraestructuras y dotaciones obligatorias para transformar un suelo urbanizable en urbano o para incluir en los casos de la reforma interior de sectores ya clasificados de suelo urbano.

El Título VI que se refiere a las Normas generales para el suelo urbano, es donde se recogen la mayor parte de las modificaciones y que afectarían a los distintos sectores de planeamiento: el Casco Histórico, las Zonas de extensión, las Unidades integradas, los Polígonos y los Núcleos rurales. En cada una de ellas se modificaron algunos aspectos de las condiciones particulares de la edificación o de los usos pormenorizados, que a continuación se exponen.

En el Casco Histórico se incluyen nuevas características para el desarrollo de las Unidades de Ejecución que se encontraban pendientes o simplemente su anulación, al quedar sustituidas por actuaciones aisladas en suelo urbano y dadas las escasas probabilidades de su gestión como tales unidades. Se completaron en las condiciones de edificación, las referidas a los casetones de escaleras, según una modificación ya aprobada con anterioridad y de las condiciones de determinados elementos constructivos y de los materiales. Se solicitó el preceptivo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico en lo relativo a las Normas Particulares del Casco Histórico, que se pronuncia en sentido favorable a las modificaciones propuestas.

En las Zonas de Extensión se modifica la altura máxima en la prolongación de la calle San Rafael y en las Unidades Integradas, se procede a la anulación de las condiciones del primer Estudio de Detalle de la UI.1 y la aplicación de la ordenanza general a la parcela "A", última superficie sin edificar y afectada también por problemas de la repartelación en su momento aprobada.

En los Polígonos se incluyeron las siguientes modificaciones: En el polígono III-A Ampliación, para la 7<sup>a</sup> fase que se encuentra pendiente y dadas las dificultades de gestión de esta unidad de ejecución, se proponía la tramitación de un Estudio de Detalle, que permita modificar alineaciones y reordenar volúmenes teniendo en cuenta en lo posible algunas de las edificaciones existentes y así mismo se ampliaron las condiciones de edificación y usos.

En el polígono I-A Río San Pedro se permitirá la modificación de los retranqueos fijados en las ordenanzas del PERI, de forma justificada y cuando afecte a frentes completos de manzanas en el sector indus-

trial. En el polígono industrial Trocadero, 9 y 10, también del Río San Pedro, se modificaron las condiciones de edificación previstas para la manzana "E", afectada por el deslinde definitivo del D.P.M.T. Asimismo se modificó la altura máxima en las parcelas nido, manteniendo el volumen edificable. Se aumentó el volumen edificable, hasta los 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, a la parcela ocupada por la factoría de EADS-CASA, actual AIRBUS, atendiendo la alegación presentada.

En el polígono Tres Caminos y al objeto de regularizar el parcelario a las edificaciones ya existentes en la manzana III, se modifica la superficie mínima a 250 m<sup>2</sup>, manteniendo no obstante la densidad de actividades resultante de la ordenanza general y que deberá justificarse convenientemente.

En el Polígono V-A se procedió a la anulación de las ordenanzas del primitivo Plan Parcial que se incorporaban a las Normas y que pudieran resultar contradictorias con las modificaciones de usos pormenorizados en las parcelas resultantes. Se considera el uso residencial como básico del polígono y el terciario e industrial como compatibles, en las condiciones establecidas en las normas. De tal forma que el uso residencial pueda extenderse a todo el sector, con la excepción de las parcelas destinadas a dotaciones locales. En todos los casos deberían tramitarse Estudios de detalle para completar la reordenación de volúmenes y alineaciones. Con ello se cumplimentaba también el acuerdo anterior de la C.O.P.T. sobre el estudio de detalle ya aprobado para la manzana G y que fue motivo de controversia en la tramitación del expediente

En los núcleos rurales se recogió la modificación de las condiciones de edificación de Ceferina, Jarana, Marquesado y Marroquina. Con ello se ajustarían a las demandas existentes, puestas de manifiesto con anterioridad en la tramitación de algunos expedientes de licencias.

En el Título VII que regula el suelo urbanizable, se modificaron algunas características para el desarrollo de los sectores de suelo ya clasificado para los polígonos de las Aletas y del I-A, carretera a Medina. En el polígono II-A, (Art.-7.3.9 apartado 3), se incrementó la densidad a 30 Viv/Ha, quedando pendiente la materialización del último acuerdo de la C.P.O.T.U., que dejó en suspenso la clasificación del suelo y las características para su desarrollo de la Zarza y Laguna Seca, que se tramitó con posterioridad en otro expediente. Por último en el Anexo 3 de las Normas, donde se recoge el resumen de las características de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, se incluyeron las modificaciones para las no realizadas o su anulación en otros casos, sustituyéndolas por actuaciones aisladas en suelo urbano.

### 1.1.3\_3.4 LA MODIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN LA UNIDAD DE VILLANUEVA - ALDEA REAL

La modificación del Plan General Municipal de más importancia ha sido la relativa a la supresión definitiva de los sectores de suelo urbanizable no programado "La Zarza" y "Laguna Seca", que habían quedado en suspenso en la aprobación definitiva del Plan General y al establecimiento de un nuevo sector de suelo urbanizable no programado para uso turístico "Villanueva - Aldea Real".

En los antecedentes pueden recordarse en primer lugar las propuestas que se habían conocido en el término municipal de Puerto Real sobre actuaciones turísticas - residenciales y de campos de golf, siguiendo el orden cronológico de su presentación:

**LA ZARZA.** Situada en el extremo Norte del término municipal entre la autopista, carretera del Portal y límite con el término municipal de Jerez. La superficie de la finca es de 106 Ha, destinándose al campo de golf 43 Ha. La actuación de iniciativa privada data de mayo de 1989 con la presentación en el Ayuntamiento de la propuesta para "Campo de golf integrado en una ordenación urbanística residencial y comercial". El expediente de modificación puntual del Plan General que se tramitó con posterioridad, al tratarse de un suelo clasificado como no urbanizable, fue denegado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo. En la siguiente revisión del Plan General de Puerto Real, se incluyó la propuesta como suelo urbanizable no programado y con determinadas condiciones para su desarrollo. Como se ha recogido con anterioridad en la aprobación definitiva del documento, quedó en suspenso dicha clasificación y con posterioridad fue desestimada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**LAGUNA SECA.** Esta propuesta se presenta en el Ayuntamiento de Puerto Real durante la tramitación de la Revisión del Plan General Municipal, en la fase del Avance y se incorpora al mismo como suelo urbanizable no programado con algunas condiciones para su posterior desarrollo. La superficie de la actuación sería de 85 Ha y forma parte de una finca de mayores dimensiones que dispone de arbolado, encontrándose el resto en explotación agrícola. Incluye los pozos de Malasnoches de propiedad municipal. La suerte de esta propuesta quede unida, al igual que la Zarza, al acuerdo definitivo de su anulación en el Plan General.

Otras iniciativas se conocieron con posterioridad durante el proceso de Revisión del Programa de Actuación del Plan General para el segundo cuatrienio. En las tres propuestas presentadas, junio de 1998, y que se describen a continuación, no se adoptaron decisiones desde la aprobación inicial del documento de revisión del Programa, al entenderse que según los objetivos de las propuestas deberían contemplarse en una revisión completa del

documento del Plan General al afectar a suelos clasificados como no urbanizables y a los sistemas generales.

**LA HUERTA DEL OLIVAR.** Con una superficie de 98 Ha situadas al lado este del Hospital Clínico y subestación de Sevillana de Electricidad. Los accesos se realizarían desde la carretera CN-IV y carretera al Pedroso CA-P-2012. La superficie prevista para el campo de golf sería de 46,5 Ha.

**CARPIO-XORONZO.** Las fincas donde se promovería la actuación se encuentran situadas en p.k. 4,5 de la carretera al Pedroso CA-P-2012. La superficie total sería de 230 Ha, de las que 130 Ha son pinares cediéndose 50 Ha al municipio para parque peri urbano. La superficie prevista para el campo de golf sería de 60 Ha.

**LA FINCA VILLANUEVA.** La finca denominada como Cortijo de Villanueva se encuentra situada a la altura del Barrio de Jarana, y tendría su acceso desde la carretera CN-IV. La superficie prevista para la actuación sería de 90 Ha destinándose para campo de golf y hotel unas 50 Ha. Respecto a esta finca y con posterioridad se presenta un escrito por D. Ramón Dávila Guerrero, en nombre y representación de Inversiones Turísticas y Deportivas SL, solicitando Licencia de obras para movimiento de tierras y ajardinamiento de campo de golf de dieciocho hoyos, así como licencia de apertura para las referidas instalaciones, iniciándose su tramitación como actuación aislada en suelo no urbanizable.

Por otra parte y con fecha de mayo de 1999, se conoce el documento de la Consejería de Obras Públicas, propuesto para su aprobación inicial, del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, POTBC. En dicho documento se establece para Puerto Real, la Zona considerada como prioritaria para estos tipos de desarrollos turísticos y residenciales. Se trata de la denominada como ZERPLA 5, Marquesado - Barrio de Jarana, considerándose por el Ayuntamiento en sentido favorable.

Sobre dicha zona se presentó por una sociedad particular interesada en su promoción un documento de estudio para su posible incorporación en la tramitación del P.O.T.B.C., donde se incluían también los aspectos ambientales y un posible desarrollo urbanístico posterior. Una vez conocido por el Ayuntamiento, se dio traslado a las Consejerías de Obras Públicas y Transportes, de Medio Ambiente y de Agricultura y Pesca, del estudio presentado, para que informasen sobre su posible viabilidad.

El Pleno de la Corporación, en la sesión celebrada el 30.05.2001, se pronuncia favorablemente sobre el documento de BASES Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA ZERPLA 5, MARQUESADO - BARRO DE JARANA EN PUERTO REAL, como primer paso imprescindible para la posterior ordenación urbanística de

la zona. A todos los efectos, la tramitación de dicha documentación se consideraba con el doble objetivo de ser tratada como:

1. Avance de planeamiento, (Art. 103 L.Suelo, según Ley 1/97) y según lo previsto en el P.O.T.B.C., para la adaptación del planeamiento general, (Art. 23 de la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de la CAA).
2. Documento para la Consulta Previa a los efectos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y de la obligación de tramitar la evaluación del impacto ambiental del planeamiento urbanístico, su revisión o su modificación.

A partir de esta primera consideración en el acuerdo adoptado se incluyó la manifestación de que por el Ayuntamiento se aceptarían todas las propuestas que en dicha zona se presentasen, con el convencimiento de que se trataba de la zona más adecuada del término municipal para su futuro desarrollo en el sector terciario y teniendo en cuenta su potencialidad ambiental que en una ordenación integrada se trataba de proteger.

Con estos antecedentes y por D. Antonio M. Gálvez Rico, en representación de Gestión de activos, S.A. ALYGA, se presenta el día 29 de junio de 2001 escrito al que acompaña Propuesta de "Modificación de la Revisión del PGOU de Puerto Real" y "Estudio de Impacto Ambiental" de los suelos del sector-1, Villanueva, para su tramitación y aprobación si procede, según lo previsto en la legislación urbanística y en la de protección ambiental. Todo ello lo justifica tras el pronunciamiento del Pleno de la Corporación de fecha 30 de mayo, sobre la posibilidad de que se tramiten iniciativas privadas para el desarrollo de los suelos incluidos en la ZERPLA 5, Marquesado - Barrio de Jarana.

Los documentos fueron redactados por DEMOPOLIS, Arquitectura & Ingeniería y los Arquitectos, Jaime Montaner, Vicente Quiñones y José Rodríguez. En la propuesta presentada se pretendía la clasificación como suelo Urbanizable no programado de una superficie aproximada de 114,74 Ha, que se encontraban clasificados como suelo No Urbanizable de interés agrícola y una parte como de interés forestal.

Las características urbanísticas de la propuesta eran las siguientes:  
Uso global: Turístico y residencial complementario.

#### Intensidad:

- Turístico, equivalente a 7 Viv./Ha, 4 plazas turísticas por vivienda con una edificabilidad máxima de  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- Hotelero:  $0.011 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , más la edificabilidad de la casa club del golf y dependencias anexas.
- Comercial:  $0.0065 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

- Campo de golf: ocupación aproximada del 45 % de la superficie delimitada y un mínimo de 500.000 m<sup>2</sup>.

#### Tipologías edificatorias turísticas y recreativas:

- viviendas unifamiliares aisladas: 8,5%
- viviendas unifamiliares pareadas: 15,0 %
- viviendas unifamiliares adosadas: 8,0 %
- viviendas agrupadas en condominio: 68,5%

#### Alturas máximas:

- Dos plantas en las viviendas aisladas y tres plantas en las viviendas agrupadas y en la edificación hotelera.

#### Sistema de actuación: Compensación.

#### Cesiones:

- Reservas de suelo para zonas verdes y dotaciones según el Reglamento de planeamiento.

#### Urbanización:

- Completa del sector garantizando la conexión a los sistemas generales. Para el riego del campo de golf se utilizarían las aguas reembalsadas procedentes de la depuración.

En un Anexo sobre el cálculo de aprovechamientos, se señalaba como superficie máxima edificable=131.072 m<sup>2</sup>, coeficientes homogenizadores=varios, aprovechamiento lucrativo=137.691 y como aprovechamiento tipo=0.120000.

La documentación presentada fue considerada suficiente y se inició la tramitación del expediente como Avance de planeamiento, por acuerdo del Pleno de fecha 17.08.2001. Tras su exposición pública y estimación parcial de algunas de las sugerencias presentadas, se procedió con posterioridad a la aprobación inicial del documento de Modificación, acuerdo del Pleno celebrado el día 19.12.2001.

Tras la información pública e incorporación de las determinaciones derivadas del condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, emitida con fecha 20.06.2002, por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, se procede a la aprobación provisional y a la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En la sesión celebrada el día 28.06.2002, dicha Comisión aprueba definitivamente el expediente de cumplimiento de resolución y modificación del Plan General de Puerto Real, relativo a la supresión de los sectores de suelo urbanizable no programado "La Zarza" y "Laguna Seca", y al establecimiento de un nuevo sector de suelo

urbanizable no programado para uso turístico en "Villanueva - Aldea Real". El Texto Refundido se aprueba con posterioridad también por la Comisión Provincial el 26.09.2002.

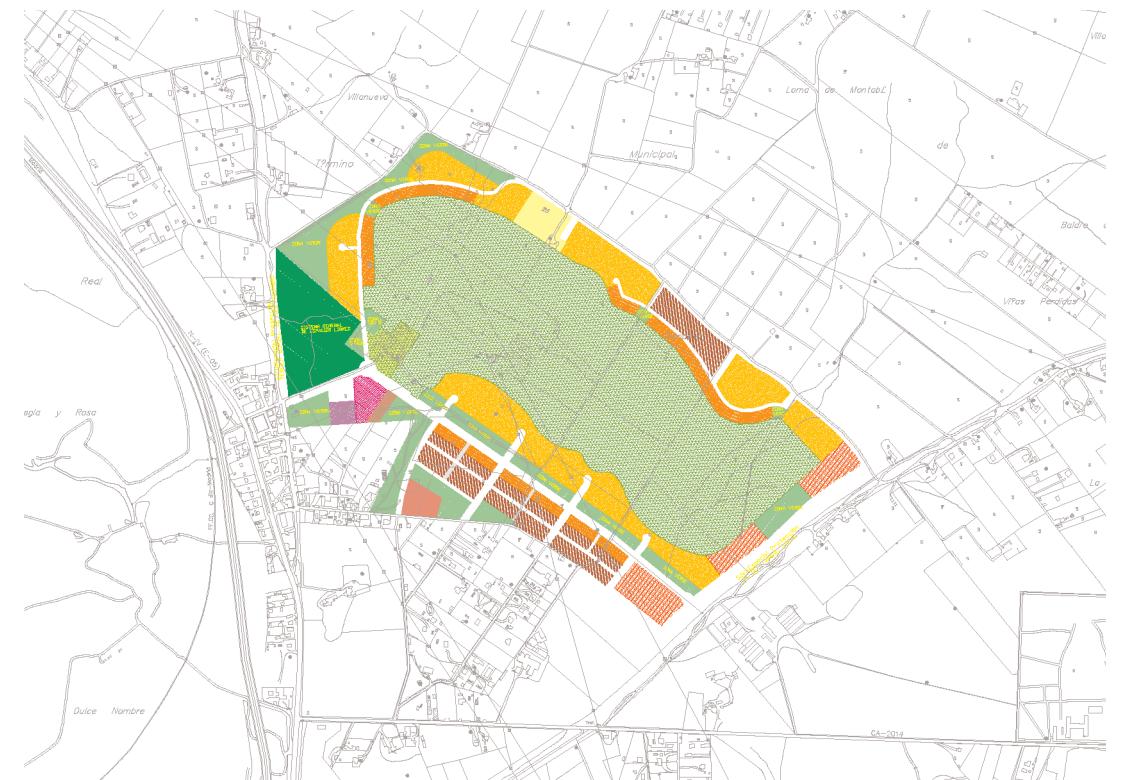
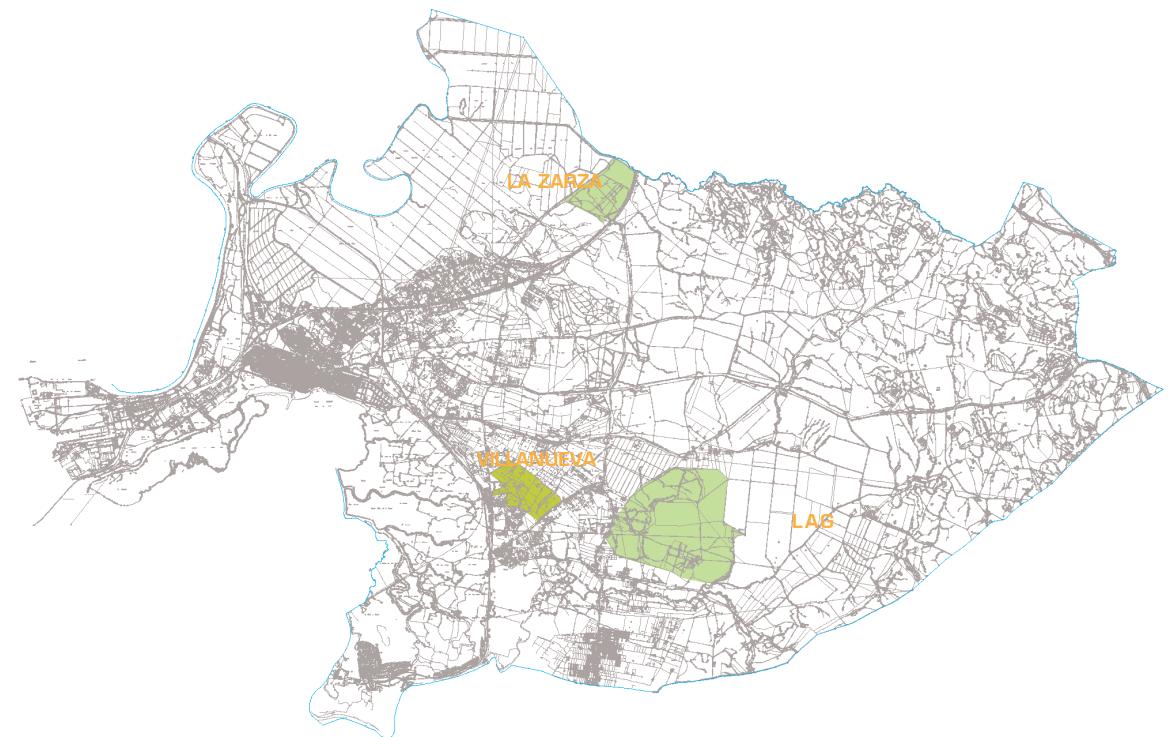
Las características de la actuación, aprobadas definitivamente, son las siguientes:

- Superficie delimitada: 1.090.400 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Turístico. Residencial complementario.
- Intensidad: equivalente a 6 Viv./Ha; 4 plazas turísticas por vivienda y una edificabilidad máxima de 0,0985 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Hotelero: 0.015 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Comercial: 0.0067 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Campo de golf: superficie mínima de 500.000 m<sup>2</sup>.
- Tipologías edificatorias en las viviendas: Unifamiliares Aisladas 10,30%. Pareadas 17,60%. Adosadas 10,50%. Agrupadas en condominios 62,20%
- Sistema de actuación. Compensación.
- Cesiones: Reservas de suelo para dotaciones, según el Reglamento de Planeamiento y cesión de suelo suplementaria a reforestar de 16 Ha.

A partir de la aprobación definitiva se tramitan simultáneamente y aprueba el Programa de Actuación por la Comisión Provincial, 24.06.2003, y el Plan Parcial por el Ayuntamiento, 4.12.2003.

En la actualidad y tras la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, Comisión Municipal de Gobierno de 18.12.2003, se encuentran las obras del campo de golf y de la urbanización en ejecución.

Se han suscrito también convenios de gestión entre la empresa promotora GALIA SA y el Ayuntamiento, para la instalación de la red de riego del campo de golf con agua reciclada procedente de la EDAR y para la gestión de la actuación.



Propuesta campo de golf de Villanueva. E 1/20000

### 1.1.3\_4 conclusiones

La evidente y primera conclusión, del análisis del Plan General Municipal y de su desarrollo, cuando ya se han cumplido los plazos previstos del Programa de Actuación en el segundo cuatrienio, es que se encuentra prácticamente agotado en cuanto a la disponibilidad de suelo para uso residencial y que se ha aprobado un planeamiento de superior jerarquía, el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, que obliga a su adaptación. Por tanto que se cumplen todas las circunstancias para la revisión obligatoria del mismo. Además dicha obligación coincide también con la necesidad de su adaptación a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como muy tarde, en los plazos establecidos en las disposiciones transitorias de la misma.

Por otra parte la consideración previa de que el actual documento ha sido válido en cuanto al modelo territorial y acertado en las cuestiones básicas de la ordenación, estimamos que puede plantearse ahora como punto de partida para su revisión, teniendo en cuenta las cautelas necesarias para innovarlo en lo que ahora no está resuelto o que precise su modificación, así como para dar respuesta a las nuevas demandas.

Como puede recordarse con la tramitación y aprobación de las Modificaciones puntuales de las Normas urbanísticas, agosto 2001 y diciembre de 2002, se procedió con la simple actualización de las mismas a la solución de determinadas cuestiones planteadas. Así mismo de los temas pendientes de mayor calado, como el tratamiento de los suelos para actividades turísticas y de segunda residencia, se resolvieron en gran parte en el documento de desarrollo de la Zerpla 5, tramitado como avance de planeamiento para esa zona, en mayo de 2001, y en la posterior modificación puntual del suelo urbanizable para Villanueva, que sustituía a las actuaciones iniciales de Zarza y Laguna Seca.

Así mismo la definitiva concreción de determinados sistemas generales, como los tramos de la red de carreteras del Estado o de la red ferroviaria, así como de la red de espacios libres, van a permitirnos trabajar ya con elementos definidos en el territorio de gran importancia para la nueva ordenación. De la misma forma podemos contar sobre los distintos planeamientos especiales o los de desarrollo ahora en tramitación, que pueden confirmarse como válidos y que cumplen las determinaciones de la estructura general en lo que pudiera afectarles.

Por tanto debe entenderse como conclusión general en la estrategia para la revisión que se parte de un documento que en su mayor parte ha sido válido y con determinaciones a largo plazo que por ahora no se estima necesaria o justificada la revisión completa de su contenido. Respecto a esto último no se considera, con carácter general para cualquier ciudad, que constituya una buena práctica municipal, ya que en bastantes casos los cambios radicales de

modelo y estrategias han tenido resultados más bien decepcionantes que satisfactorios. En todo caso como ya se ha manifestado si resulta necesaria la adaptación a la nueva Ley y al POTBC, lo que de hecho supondrá importantes innovaciones, sobre todo en lo que respecta a las determinaciones del planeamiento territorial, además de la atención a los nuevos problemas y demandas planteadas.

Por último la relación de temas pendientes que pueden considerarse del vigente Plan General Municipal, para incluir en la revisión completa del documento y que en parte ya se recogía en el informe previo, se puede establecer, agrupados según las determinaciones de mayor contenido estructural y que definen el modelo territorial: los sistemas generales y los usos globales, el cuadro-resumen siguiente:

SISTEMAS GENERALES	DENOMINACION / SITUACION	MOTIVO
COMUNICACIONES	Enlaces: Cementerio, carretera a Medina, Tres Caminos y en la autovía Jerez-Los Barrios, ( por el Pedroso)	Situación actual distinta a la recogida en el Plan General Municipal
Carreteras	-Nuevos trazados: Duplicación de calzada de la CN-IV en el tramo Hospital-Tres Caminos -Duplicación N-443 y Tercer acceso a Cádiz. -Reformas en las travesías de la CN-IV derivadas de su recepción. -Red viaria de la aglomeración Bahía de Cádiz	Nueva situación según proyectos pendientes de ejecutar Determinaciones del P.O.T.B.C.
Ferrocarril	-Integración urbana del ferrocarril -Ramal a la Cabeza	Nueva situación según el Estudio informativo y proyectos del Ministerio de Fomento. Trazados diferentes, apeaderos y pasos transversales.
Marítimo	-Actuaciones en el muelle de Puerto Real. Embarcadero -Cabeza	Nueva situación según el Plan Especial de ordenación del espacio portuario. Recuperación ambiental del Río San Pedro
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Actuaciones en la red de Espacios Libres, proyecto de los Toruños - Río San Pedro Parque de las Cañadas – Zurruque Parque urbano de Entrevías Reformas del Paseo marítimo, conexión Cartabón-los Lápices	Alternativas a las propuestas del Plan General y nueva situación según los proyectos y estudios en redacción. Propuestas del P.O.T.B.C
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	Estación Aletas y equipamientos. Ampliación del Cementerio	Nueva situación teniendo en cuenta la estación y apeadero del ferrocarril y los accesos al polígono de Las Aletas
	Ampliación del polígono Universidad de Cádiz y las reformas del actual Campus	Situación actual diferente a la recogida en el Plan General y adaptación simultánea del Plan Especial de la ampliación. Relación con el Parque Natural.
	Ampliación Teatro Principal; Museo Local en la Iglesia de San José; Juzgados; Balneario y club náutico; Mercado de abastos; Campo de fútbol	Posibles alternativas a las propuestas del Plan General. Nueva situación según los proyectos y estudios aprobados
SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES Y SERVICIOS	Energía: Instalaciones de Electricidad, redes de A.T., y de Gas canalizado. Energía eólica Agua potable y Saneamiento, estaciones de depuración. Telecomunicaciones. Residuos sólidos: Escombreras y Chatarreros. Complejo ambiental	Afecciones. Corredores de servidumbres Alternativas a las propuestas del Plan General y al POTBC  Nueva situación según Plan Especial  Alternativas a las propuestas del Plan General

USOS GLOBALES	DENOMINACION / SITUACION	MOTIVO
Sectores del Suelo urbano,	Unidades de Ejecución pendientes: Plaza San Telmo, Albergues, Campo de fútbol, Manzana "E" del Trocadero.	Delimitación y características diferentes. Modificación de características.
	Nuevas alineaciones: Pol. IA Zona industrial, Ceferina y C.Tiros,....	Recoger nuevas situaciones y propuestas alternativas
	Catálogo de edificios de Protección arquitectónica y calificación de la Edificación tradicional	Completar fichas y relación de edificios modificando en su caso la existente
	Subzona 2 en Casco Histórico. Edificaciones "fuera de ordenación".	Completar normativa o modificar la existente. Revisión casos singulares
	Usos terciarios en polígonos industriales. Condiciones de los locales para usos terciarios.	Completar normativa y adecuación de las nuevas situaciones
	Estaciones de servicio. Reserva plazas de aparcamiento	Completar normativa
	Antenas de telefonía y parabólicas. Instalaciones para aire acondicionado, energía fotovoltaica.	Completar normativa según nuevas situaciones
	Residuos sólidos urbanos	Completar normativa según la ordenanza municipal vigente
Suelo No urbanizable.	Regulación de los asentamientos diseminados	Completar normativa según nuevos datos y situaciones. Relación con la normativa ambiental. Integración áreas suburbanizadas según el P.O.T.B.C.
	Nuevas parcelaciones ilegales	
	Suelos de interés agrícola y a reforestar.	
	Protección de los recursos ambientales y del paisaje	
Suelo urbanizable.	Polígono de Las Aletas	Convenios y planes de sectorización
	Polígono I-A, carretera a Medina	
	Reservas de nuevo suelo urbanizable	Aplicación del Art. 1.3.1 de las Normas Urbanísticas, sobre Patrimonio municipal de suelo. (Programa de Actuación).
	-Desarrollo de la actuación en Villanueva-Aldea Real -Nuevas propuestas de suelo urbanizable para uso turístico-residencial y campo de golf.	A partir de la definición de las Áreas de Especial Reserva para la localización de Actividades, (Zerpla 5), de los criterios y objetivos del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.