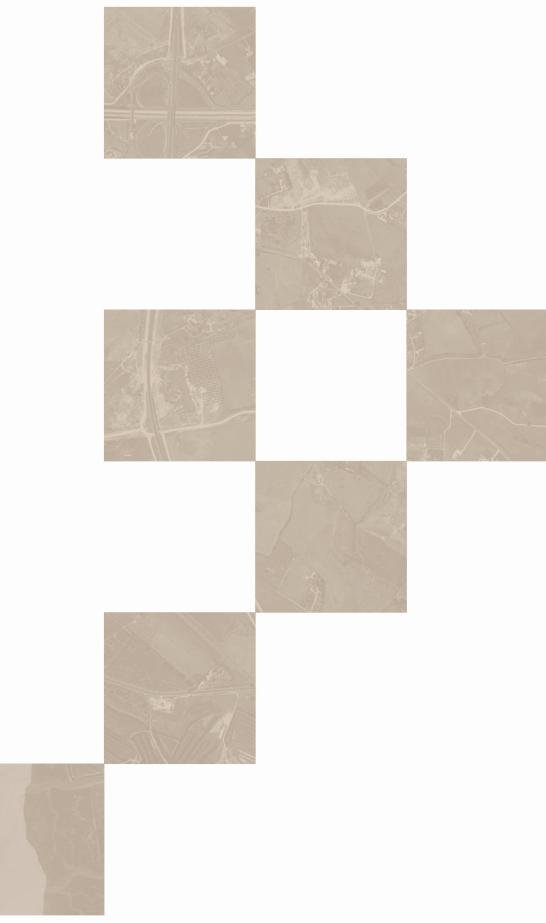


### 1.2.3 la ordenación del suelo urbano



1.2.3_0 introducción.....	2
1.2.3_1 las determinaciones del Plan General para el suelo urbano.....	3
1.2.3_2 la clasificación y delimitación del suelo urbano.....	4
1.2.3_3 el Suelo Urbano Consolidado.....	5
1.2.3_4 el Suelo Urbano No Consolidado.....	6
1.2.3_5 la división en zonas de ordenanzas.....	7
1.2.3_6 los proyectos de ciudad.....	8
1.2.3_6.1 integración urbana del ferrocarril.....	9
1.2.3_6.2 ampliación de la universidad. cementerio y estación aletas.....	12
1.2.3_6.3 el frente marítimo. puerta verde-puente melchor.....	16
1.2.3_7 la ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.....	29
1.2.3_8 unidades de ejecución por zonas de ordenanza	
1.2.3_8.1 unidades de ejecución en el casco histórico.....	31
1.2.3_8.2 unidades de ejecución en áreas de extensión.....	32
1.2.3_8.3 unidades de ejecución polígonos residenciales.....	42
1.2.3_8.4 unidades de ejecución en núcleos rurales.....	43
1.2.3_8.5 unidades de ejecución en áreas de actividades económicas.....	46
1.2.3_9 actuaciones urbanizadoras.....	58
1.2.3_9.1 equipamientos.....	58
1.2.3_9.2 espacios libres.....	64
1.2.3_9.3 viario.....	69

### 1.2.3\_0 introducción

A partir de las conclusiones del diagnóstico de la situación actual ya establecidas en el Avance, una vez actualizadas con las sugerencias presentadas en la exposición pública; así como con las contestaciones a las alegaciones, presentadas por particulares, y a los informes sectoriales emitidos por los organismos de la Administración con competencias en el territorio, durante el período de la información pública del Documento de Aprobación Inicial, aprobado el pasado treinta de marzo de dos mil siete, y con posterioridad al Documento aprobado el veinte de mayo de dos mil ocho, que se exponen de forma resumida, en el apartado de la Memoria 1.3 “*El proceso de participación pública*”. A partir de la aprobación provisional del documento, el pasado día nueve de marzo de dos mil nueve y la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha veintiocho de julio de dos mil nueve, sobre la Aprobación Definitiva, se describen a continuación las características principales de la ordenación del suelo urbano en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, recogiendo la subsanación de la determinaciones que se referían en los fundamentos tercero y cuarto de la citada Resolución.



### 1.2.3\_1 las determinaciones del Plan General para el suelo urbano

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano en el presente Plan General y de acuerdo con la legislación urbanística, se expresa:

- a\_La delimitación de las superficies de terrenos que lo conforman.
- b\_La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como de los No Consolidados.
- c\_El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo aquellas áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior y que requieren la formulación de planeamiento de desarrollo, fijando los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos.
- d\_La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
- e\_La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f\_La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntuizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

g\_El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

h\_La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

i\_El trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineación y rasante precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

j\_La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

k\_La reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

l\_Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones.



### 1.2.3\_2 la clasificación y delimitación del suelo urbano

Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General aquellas áreas o terrenos del territorio municipal que cumplen alguno de los siguientes requisitos:

- a\_Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de su incorporación, en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b\_Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
- c\_Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo y de conformidad con sus determinaciones.

La delimitación de los perímetros de la clase de suelo urbano y de sus categorías se recoge en los Planos de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo.

Así mismo y con posterioridad, los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto de repartelación, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a\_Suelo Urbano Consolidado
- b\_Suelo Urbano No Consolidado

Constituye la categoría del Suelo Urbano Consolidado, la relación de los sectores del planeamiento general anterior que disponen de la urbanización completa y no están adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado. En el nuevo Plan General se agrupan por zonas de ordenanza, según la relación que se recoge en los siguientes apartados de este capítulo.

### 1.2.3\_3 el Suelo Urbano Consolidado

En el nuevo Plan General la totalidad del suelo urbano se agrupa por zonas de ordenanza, según la relación siguiente, que incluye tanto suelos urbanos consolidados como los no consolidados:

DENOMINACIÓN		USO GLOBAL	SUPERFICIE en M <sup>2</sup>
<b>1. CASCO HISTÓRICO</b>		Residencial	689.350
<b>2. EXTENSIÓN</b>		Residencial	403.027
<b>3. POLÍGONOS RESIDENCIALES</b>	III-A Esparraguera	Residencial	264.563
	III-A Ampliación	Residencial	246.687
	I-A Río S.Pedro (Zona residencial)	Residencial	446.000
	I-C	Residencial	345.160
	8-B	Residencial	160.000
	IV-A	Residencial	258.475
	V-A	Residencial	109.791
	II-A	Residencial	181.889
	II-C Casines	Residencial	352.246
<b>4. NÚCLEOS RURALES</b>	Ceferina	Residencial	19.680
	Ntra. Sra. Consuelo	Residencial	23.520
	Barrio Jarana	Residencial	106.501
	Meadero - Rosal	Residencial	64.401
	Marquesado	Residencial	129.027
<b>5. URBANIZACIONES</b>	Villanueva-Aldea Real	Residencial - Turístico	1.090.725
<b>6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	Tres Caminos	Industrial	665.532
	Polígono Astilleros	Industrial	1.000.000
	U.E. 7.1.	Industrial - Terciario	264.843
	I-A Río San Pedro (zona industrial)	Industrial	310.000
	Polígonos 9 y 10 (Trocadero)	Industrial	1.239.024
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>			8.370.441

A esta superficie se añadirían las correspondientes a los sistemas generales de naturaleza urbana que supondrían 2.380.681 m<sup>2</sup> distribuidos en la Cabezuela, Campus de la Universidad y el espacio libre de las Canteras.

Constituye la categoría del Suelo Urbano Consolidado, la relación de los sectores del planeamiento general anterior que disponen de la urbanización completa y no están adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

### 1.2.3\_4 el Suelo Urbano No Consolidado

La categoría de Suelo Urbano No Consolidado corresponde a los terrenos que el Plan los adscribe a esta clase de suelo urbano al concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Carecer de urbanización completa y consolidada por:  
\_No disponer de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, en la urbanización existente, o por no tener la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- \_Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- b. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Así mismo en el Plan General se delimitan los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado, que forman parte de Áreas de Reparto, diferenciando entre:

#### a. Áreas de reforma interior. **-ARI-**

Son las diferentes Unidades de ejecución, delimitadas para su ejecución sistemática. En ellas se establece su ordenación pormenorizada completa o bien su ordenación preceptiva remitiendo a planeamiento de desarrollo.

De la relación que se recoge en la tabla, son las siguientes:  
UE 2.01; UE 2.02; UE 2.05; UE 2.06; UE 6.1.01; UE 6.2.01; UE 6.2.02; UE 6.2.03; UE 6.2.04; UE 6.3.01; UE 6.3.02; UE 6.4.01 y UE 6.4.02.

#### b. Áreas con incremento de aprovechamiento. **-AIA-**

Son áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico anterior.

De la relación que se recoge en la tabla, son las siguientes:  
UE 1.01; UE 2.03; UE 2.04; UE 4.1.01 y UE 6.5.01

#### c. Actuaciones de urbanización, no integradas. **-AU-**

Se trata de reformas o mejoras de equipamientos, espacios libres o del viario, identificándose como AUE, AUL y AUV, respectivamente.

La relación se recoge en el capítulo 1.28 y en los planos.

La relación de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que coincide con las Unidades de Ejecución es la siguiente:

UNIDAD EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN	USO BÁSICO	SUPERFICIE TOTAL en m <sup>2</sup>
UE 1.01	Convento calle Victoria	Terciario	2.738,00
UE 2.01	Campo de Fútbol	Residencial	24.177,00
UE 2.02	Huerta Pley. Aparcamientos	Residencial	6.073,90
UE 2.03	Teatro de verano	Terciario	16.022,49
UE 2.04	c/Concepción	Residencial	2.078,00
UE 2.05	Antiguo INB M Falla	Residencial	10.257,00
UE 2.06	Mº Auxiliadora	Residencial - Terciario	15.830,57
UE 4.01	C/Vervena. Barrio Jarana	Residencial	3.174,00
UE 6.1.01	Depósitos Astilleros	Industrial	27.525,00
UE 6.2.01	Trocadero-Pol 8B	Equipamiento - Terciario	44.464,00
UE 6.2.02	Manzana E	Terciario	17.145,00
UE 6.2.03	Polígono 10 A-Trocadero	Industrial	166.462,56
UE 6.2.04	Polígono 10 B-Trocadero	Industrial	266.761,34
UE 6.3.01	Estación Aletas	Terciario	14.654,00
UE 6.3.02	Transcela	Terciario	27.720,20
UE 6.4.01	Portal izq/Cachorro	Terciario	21.793,00
UE 6.4.02	Portal der/Cachorro	Terciario	22.228,00
UE 6.5.01	Tres Caminos 2º fase	Terciario / Industrial	110.603,00

## 1.2.3\_5 la división en zonas de ordenanzas

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano se ordenan y estructuran en Zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a\_Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b\_Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los 'contenedores' o 'continentes' de la actividad 'ocupada' o 'contenida'. Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c\_Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d\_Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo de este Plan.

e\_Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

El Suelo Urbano delimitado en los planos se divide en las Zonas de Ordenanzas siguientes:

**ZONA 1. CASCO HISTÓRICO.**

**ZONA 2. EXTENSIÓN.**

**ZONA 3. POLÍGONOS RESIDENCIALES.**

**ZONA 4. NÚCLEOS RURALES.**

**ZONA 5. URBANIZACIONES.**

**ZONA 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

Las características urbanísticas de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a las condiciones de ordenación general y específica, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación, se contienen en las Normas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 3 del presente Título VIII de las Normas Urbanísticas.

Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona. Las subzonas establecidas por el presente Plan se expresan en los planos de ordenación y en el referido capítulo de las Normas Urbanísticas.

Cuando en una subzona de ordenanza se admitan tipologías o condiciones morfológicas distintas a la común de la subzona, a éstas le serán de aplicación las condiciones de edificación de la zona a la que pertenezcan y definidas en las condiciones particulares citadas anteriormente.

### 1.2.3\_5.1 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO

Los ámbitos de ordenación de Planeamiento Incorporado -API-, son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en las que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo anterior. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son los siguientes:

\_Unidad UE 7.1 Suelo vacante de Astilleros

\_Unidad Villanueva - Aldea Real

\_Unidad UE 3.1 Polígono III-A Ampliación



## 1.2.3\_6 los proyectos de ciudad

Con la redacción de un nuevo Plan General además de proponer los elementos de la estructura general y usos globales para todo el territorio municipal, se presenta la ocasión de definir y en otros casos revisar los proyectos de la ciudad.

Los definiremos como los principales proyectos urbanos, a desarrollar desde la iniciativa pública, con entidad suficiente para transformar la ciudad y que pueden entenderse desde la lógica de un planeamiento global.

A partir de la identificación de las áreas de oportunidad en el informe previo, el análisis urbanístico y las conclusiones en cada caso han contribuido a definir el programa y a concretar los objetivos para el desarrollo y consolidación del núcleo urbano de Puerto Real.

En el Avance se detallaron tres proyectos de la ciudad, justificados por diferentes causas, desde los ámbitos escogidos hasta los objetivos que son diferentes en cada caso y que a continuación se van a explicar: la integración urbana del ferrocarril; la ampliación de la universidad y su conexión con el núcleo urbano, y la intervención sobre el borde litoral.

Como metodología para el desarrollo de las propuestas, utilizaremos dos conceptos: proyecto principal y proyectos asociados. En cada área de oportunidad, se establecerá un proyecto principal, que derivará en diferentes proyectos asociados, de manera que cada uno irá definiendo sus propios límites, zonas que por su relación con el proyecto principal, requieren de una regeneración urbana, posibilitando de esta manera un mayor dinamismo en la gestión de las distintas áreas.

La formalización de las soluciones pretende adelantar los resultados posibles, servir como directriz de la ordenación y en todo caso fomentar la presentación y debate de posibles alternativas.

Como primer acercamiento a la situación actual del núcleo urbano de Puerto Real, resaltamos la discontinuidad existente entre la zona del casco histórico hacia los nuevos crecimientos residenciales, y otras zonas como el paseo marítimo y hacia el exterior, tanto hacia el Parque Natural, y zona de marismas o hacia las zonas agrícolas.

En parte, esta desconexión entre las distintas áreas, se debe a la barrera que suponen el ferrocarril y otras infraestructuras que delimitan el núcleo urbano. A esto hay que añadir el propio crecimiento de las zonas residenciales, que han quedado como islas dispersas en el término municipal.

Las propuestas urbanas que se plantean persiguen la continuidad de la red de espacios públicos, que debe ir acompañada de un minucioso estudio de las actividades que se irán desarrollando a tra-

vés de estos espacios, y que servirán de generadores de dinámicas que permitan el crecimiento y desarrollo de Puerto Real.

Hay que señalar, como novedad importante acontecida con posterioridad a la Aprobación Inicial del lanzamiento y desarrollo del "Concurso de Ideas para la Ordenación del Entorno del Ferrocarril en Puerto Real", promovido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Puerto Real, que tenía como objetivo la plasmación de nuevas ideas no sólo para el diseño del espacio resultante sobre la plataforma, sino para el entorno urbano en el que ésta se inserta.

Las propuestas de nuevos equipamientos para este área, así como de usos comerciales y de ocio, oficinas,..., que irán posicionándose para transformar la realidad de este nuevo centro urbano de Puerto Real, se han concretado en la propuesta ganadora del referido Concurso de Ideas.

Hay que tener también presente, la apuesta por la red de transportes metropolitana, en la que Puerto Real ocupa un lugar estratégico que debemos aprovechar para situarnos como un nodo importante de la red. Esto va a generar nuevas dinámicas sociales, económicas y urbanas que no podemos permitirnos desaprovechar.

Por último y para conseguir este objetivo, se potencia la transversalidad del Casco Histórico hacia el exterior, tanto hacia el paseo marítimo, como hacia las zonas de nuevos crecimientos, reconociendo posibles caminos peatonales, que fugarían hacia los distintos paisajes de Puerto Real; Parque Natural, marismas, Río San Pedro, borde litoral, zonas forestales...

Como resumen y de los tres proyectos de ciudad podemos destacar los siguientes aspectos y características:

### INTEGRACIÓN URBANA DEL FERROCARRIL.

Se ha resaltado como primera conclusión del análisis realizado de la estructura urbana, la compleja situación que la ciudad consolidada ya presenta y la práctica imposibilidad de abordar cambios estructurales internos con carácter general.

Sin embargo en este momento la oportunidad de la reforma interior de las áreas urbanas aparece como una posibilidad, no descartable, y que se presenta con la integración urbana del ferrocarril.

Desde la aprobación por unanimidad en el Pleno del convenio para la solución soterrada desde el p.k. 132,281 hasta el 134,454, la oportunidad de intervención se presen-

ta como la ocasión histórica de recuperar la centralidad de esa zona en uno de los nodos del principal sistema de transporte público en la bahía de Cádiz y que va a suponer un cambio de escala del núcleo principal de Puerto Real.

#### LA AMPLIACIÓN DE LA UNIVERSIDAD, EL CEMENTERIO Y LA ESTACIÓN DE ALETAS.

La ampliación de la Universidad, es un proyecto de futuro a partir de un problema sin resolver y que se encuentra pendiente desde la última década: Las instalaciones de la Universidad de Cádiz en el RSP y las propuestas para su ampliación.

Entre esa zona y el nuevo espacio económico previsto en el área de las Aletas, como oportunidad para toda la Bahía, se encuentra el área del Cementerio y la nueva estación de las Aletas. Ésta se convierte en la charnela indispensable y nueva posibilidad de articular una entrada para Puerto Real.

#### EL FRENTE MARÍTIMO.

La remodelación del borde litoral del núcleo urbano y su recuperación, desde la denominada Puerta verde, punto de conexión entre los sectores del parque natural hasta el extremo oriental en el puente Melchor, es el tercer proyecto ciudad.

Como actuación es la más consolidada, ya que a partir del concurso de ideas, celebrado en 2000, se han adoptado en el Paseo Marítimo diversas propuestas para su recuperación ambiental. Estas coinciden en la necesidad de completar las piezas y remodelar los tramos donde ya se ha actuado con diferentes programas.

Las zonas de actuación se concretan en: El parque litoral y deportivo; Los equipamientos y espacimento público; La recuperación de playas urbanas; El entronque y sendero peatonal litoral.

#### 1.2.3\_6.1 LA INTEGRACIÓN URBANA DEL FERROCARRIL

La oportunidad de los estudios realizados para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, ha identificado este ámbito, tanto desde el informe previo como desde el Avance, como una de las áreas de mayor relevancia para la intervención en el núcleo urbano, la correspondiente al entorno del ferrocarril. La regeneración de esta área, condicionada por la definitiva aprobación del soterramiento del mismo a su paso por Puerto Real, parece obligada. Esto modificará las características de un lugar, hoy en día, con problemas urbanos, tanto por la marginalidad del entorno,

como por la barrera física que produce entre el núcleo histórico de Puerto Real, y las zonas de nuevos crecimientos residenciales. Siendo la principal consecuencia la pérdida de la conexión histórica entre el Porvenir y el Paseo de María Auxiliadora y el Parque de las Canteras.

Como consecuencia de la propuesta alternativa a la desarrollada por el Equipo Redactor en el Avance, la Comisión de Redacción Municipal, opta por ésta última, que como características principales destacaríamos el mantenimiento del I.E.S Virgen del Carmen, la no incorporación de viviendas y la sustitución del Estadio de Fútbol y del parque equipado, por una superficie comercial. Además esto se estudia en las sugerencias planteadas para este ámbito en el proceso de participación pública del Avance. En dichas propuestas se plantea una importante área comercial y la ubicación del estadio de fútbol, en el sector comprendido entre el acceso a la AP-4 y el ramal del ferrocarril de la universidad. Como es sabido esta propuesta en el sector Entrevías se ha tramitado de forma independiente como Innovación al PGM anterior.

De las propuestas y estrategias urbanas planteadas desde el Avance, podemos relacionar las que se mantienen en el Documento de Aprobación Inicial:

#### DE CIRCUNVALACIÓN A AVENIDA URBANA

Como primer paso para poder conseguir los objetivos enunciados, proponemos la integración de la actual vía de Circunvalación al uso cotidiano del núcleo urbano, de forma que se diluyan las actuales barreras existentes de la ciudad que ahora se encierra. La transformación paisajística que otorgará el parque equipado, hará que sea atractivo el volcarse a este espacio. Para ello, la Circunvalación se convertirá en una Avenida correctamente dimensionada con doble carril de circulación, amplias aceras, carril bici, y aparcamientos, éste último, siempre que sea posible, iluminada y arbolada para acompañar el paseo.

La nueva situación del gran centro comercial, obliga a reflexionar más aún sobre las conexiones transversales entre el Casco Histórico, la superficie comercial, las zonas residenciales, y el propio parque, debiendo cuidar especialmente el diseño y sección de este viario, para que no suponga una nueva barrera que fraccione el núcleo urbano.

Especial atención en este sentido, requerirán los accesos al centro comercial, de manera que no perjudique a la continuidad del espacio público, y recorridos peatonales o carril bici.

#### PARQUE EQUIPADO

Entendemos por parque equipado, un lugar donde el espacio público, áreas verdes, plazas, paseos peatonales, estén acompaña-





das por un extenso programa de actividades de uso lúdico que garanticen el uso público del lugar el mayor tiempo y por el mayor número de personas posible, no tanto en la cantidad como en la diversidad. En este sentido la apuesta debe ser contundente en la localización de actividades.

La formación del Eje de actividades tendrá lugar a lo largo de todo el parque equipado, disponiendo una banda central de actividades en el entorno de la nueva Estación, cuyo proyecto está en redacción. En torno a la estación, se sitúan pequeños pabellones, edificaciones ligeras de ocio, terciario, recreo, servicios, -juego de niños, tiendas, guardería, bares, quioscos, etc.- se insertarán en las nuevas zonas verdes propuestas.

El diseño de estas zonas verdes obliga a la revisión del trazado de los viarios actuales, y la aparición de nuevos tejidos urbanos. Se modifica la forma de algunas de las parcelas del entorno, dando más espacio a la banda central. Se propone también la eliminación de la actual pasarela peatonal y la integración en la propuesta terciaria de una solución peatonal que conecte ambos barrios.

El paso elevado de la Degollada, que supone uno de los puntos conflictivos hoy día por los espacios residuales que genera, carecerá de objetivo funcional, por lo que desaparecerá, posibilitando la mejora del paisaje urbano, y la resolución del tráfico en la zona a nivel.

#### recorridos vectoriales

A lo largo del parque equipado, y a través del diseño del espacio público, se trazan recorridos longitudinales y transversales, peatonales y carril bici, que garanticen la accesibilidad desde todo el entorno. Se acompañan de recintos para el descanso, la lectura, áreas de juego así como vegetación y arbolado.

#### los proyectos asociados

Denominamos bajo este concepto a las propuestas que se plantean en zonas próximas al parque equipado, que exigen su revisión bien para integrarse a este área central de actividades, bien para regenerar y consolidar zonas urbanas que pueden ser mejoradas, potenciando en todos los casos la conectividad urbana, y la transversalidad del casco histórico hacia las zonas de nuevo crecimiento y viceversa. Como objetivo prioritario, el espacio público de relación entre las distintas áreas, capaz de disolver los límites del centro a la periferia, desde un punto de vista social y urbano.

Relacionamos a continuación, algunas de las zonas en las que consideramos prioritaria su re-ordenación, pudiéndose ver con más detalle en la documentación gráfica adjunta.

- actual manzana del Estadio de Fútbol de Puerto Real -Avda. de la Bahía, sobre la que se proponen usos híbridos con viviendas, oficinas, locales comerciales, dotacionales, (...)
- en el borde del casco histórico, junto a los jardines del Porvenir, usos mixtos de vivienda, dotaciones y oficinas, trasladando los actuales usos municipales de almacenamiento,

lo que permitirá la transición con el casco histórico, mediante la aparición de nuevas tramas urbanas.

- con la eliminación del paso elevado, el paseo de María Auxiliadora puede cambiar de forma radical la imagen que ofrece a la ciudad, con la creación de viviendas, terciario, equipamiento y dotacional, que garanticen la continuidad en el uso del espacio público, coexistiendo con las zonas verdes existentes hoy día infratilizadas

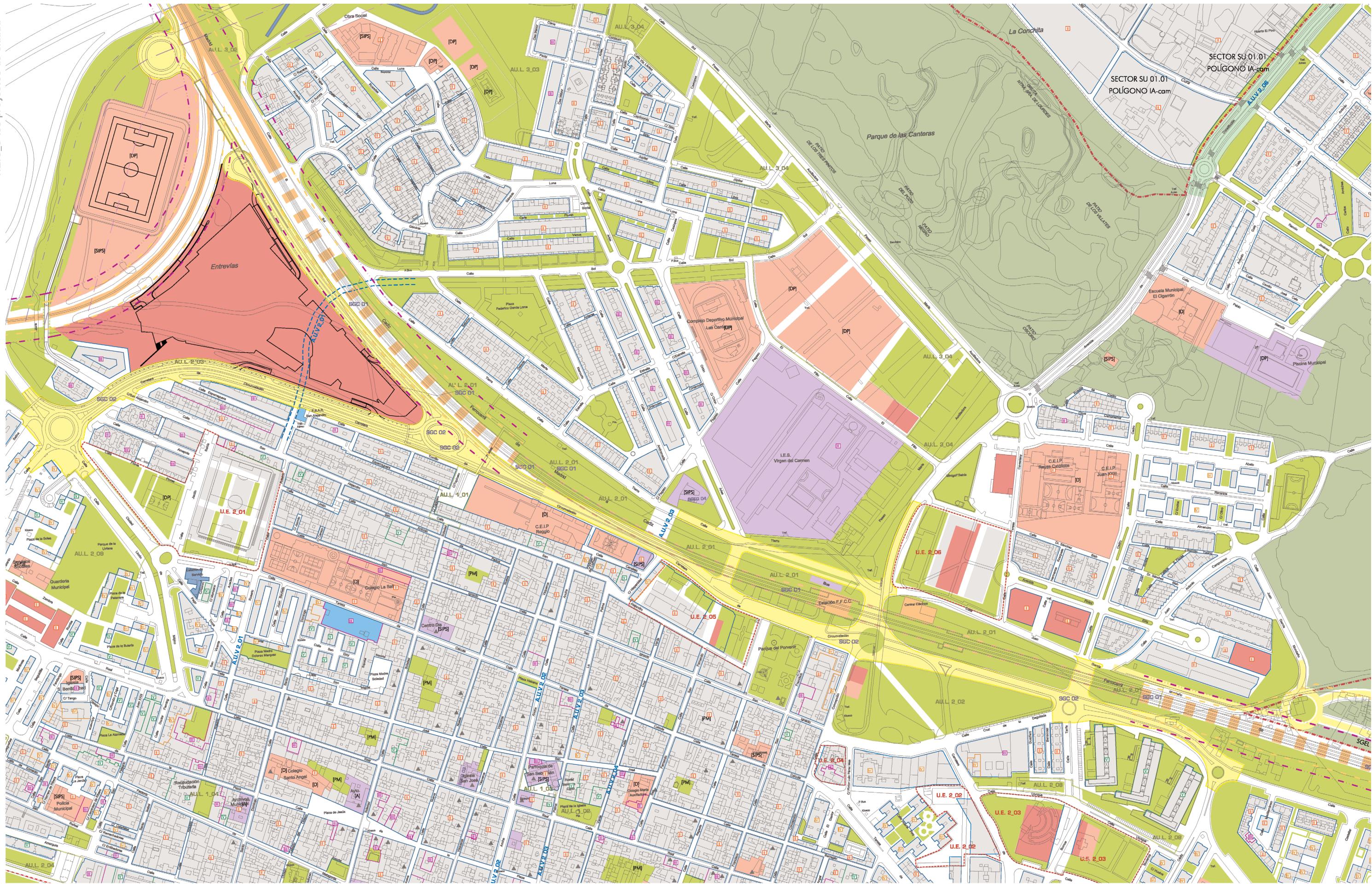
- tal como ya recogía el Documento para la Revisión Parcial del Plan General en el área de las Aletas, aprobado en diciembre de 2004 por el Pleno de la Corporación, se propone el traslado de la feria a la zona sur de Aletas, lo que permitiría integrar estos suelos en el tejido de la ciudad, con un uso deportivo y de equipamiento. En el documento aprobado del Plan Especial de las Aletas se contempla en sus áreas funcionales, la formación de un recinto ferial donde podría tener cabida el traslado anteriormente referido.

El conjunto de estas intervenciones ha de entenderse de forma unitaria sobre el tejido urbano del núcleo principal, lo que desarrollamos en la documentación gráfica adjunta. No pueden entenderse sin la propuesta principal del parque central, y a su vez ésta, quedaría debilitada sin los proyectos asociados que consolidan la trama urbana. En el momento en que se encuentra la revisión del Plan General, estas propuestas deben leerse, como un primer acercamiento a las posibles soluciones de Puerto Real, no quedarnos en la formalización a la que se llega sino en el modelo de ciudad que estamos planteando.

A partir de la convocatoria del Concurso de ideas para la ordenación del entorno del ferrocarril en Puerto Real, promovido por la Consejería O. Públcas y Transportes y el Ayuntamiento, con el fallo del Jurado de fecha 29.05.2008, sobre las propuestas presentadas en la segunda fase, se ha conocido la que ha resultado ganadora, que con el lema "RÍO VERDE" fue presentada por el Arquitecto Guillermo Vázquez Consuegra.

En síntesis la propuesta ordena el espacio público mediante un tratamiento diferencial de las vías perimetrales y con una nueva vegetación. En el espacio interior resultante se alojarían los distintos programas públicos de equipamientos, todos ellos jerarquizados por la propuesta de la nueva estación del ferrocarril, que modificaría el proyecto inicial de la estación, incluida en el proyecto ya en ejecución del Ministerio de Fomento y creando un intercambiador con la de autobuses.

Esta propuesta que entendemos no altera todo lo planteado ya desde el Avance, se incorporará a la ordenación pormenorizada, estando previsto su desarrollo posterior por fases de ejecución.

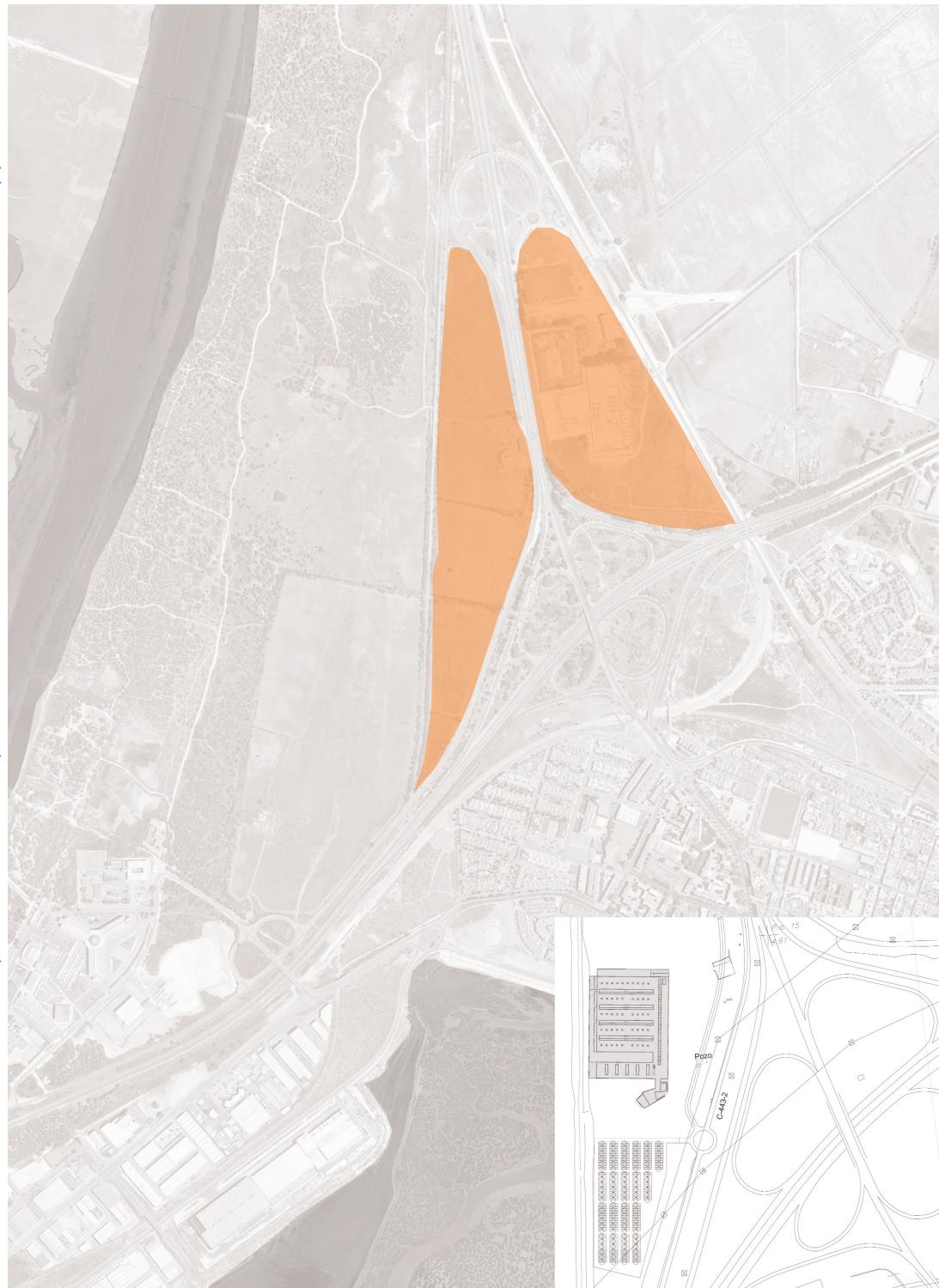


RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES  
INDUSTRIAL  
TERCIARIO  
TURÍSTICO  
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS  
PARQUES Y JARDINES  
[PM] PATIOS DE MANZANA

DOTACIONES LOCALES  
[D] Docente  
[SIPS] Interés Público y Social  
[DP] Deportivo  
[A] Administrativo  
[SP] Servicios Públicos

SSGG ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES  
SSGG EQUIPAMIENTOS  
[D] Docente  
[SIPS] Interés Público y Social  
[DP] Deportivo  
SSGG INFRAESTRUCTURAS  
SSGG TRANSPORTES Y COMUNICACIONES  
Dominio Público de Vías Pecuarias  
Vial propuesto  
Ferroviario  
Portuario

UNIDAD DE EJECUCIÓN  
ALINEACIONES  
ZONA DE PROTECCIÓN  
LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN  
LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN  
ZONA DE SERVIDUMBRE  
FERROCARRIL  
CARRETERAS  
LÍmite Suelo Urbanizable  
DESLINE D.P.M.T.  
D.P.M.T. SERVIDUMBRE DE PROTECCION  
RIBERA DEL MAR  
ALTURA MÁXIMA  
ELEMENTO CATALOGADO



situación en puerto real

### 1.2.3\_6.2 LA AMPLIACIÓN DE LA UNIVERSIDAD. CEMENTERIO Y ESTACIÓN ALETAS.

El denominado Campus de la Universidad de Cádiz en Puerto Real sigue siendo un proyecto todavía inacabado, desde la definición por parte de la Consejería de Educación, en Noviembre de 1990, del diseño definitivo para la Universidad de Cádiz con la previsión para el Campus del Río San Pedro de receptor de los centros del Área Científico-Técnica.

La ordenación tiene su origen en el PAU y Plan Parcial, promovidos entonces por el Ministerio de Educación en 1984, a partir de la clasificación del suelo establecida en el Plan General de Puerto Real de 1983. Las obras de urbanización se han realizado parcialmente y como complemento a cada centro docente construido: Facultad de Ciencias, Magisterio, Ciencias del Mar, Instituto de Investigaciones Pesqueras y edificio de aulas y biblioteca. Las instalaciones deportivas cubiertas, pabellón y piscina, y las pistas polideportivas anexas, completan lo realizado hasta la fecha. Las actuales instalaciones ocupan una superficie de 49,14 Ha, más las 36 Ha previstas para su ampliación, estas últimas incluidas en el Parque Natural Bahía de Cádiz.

La superficie de terrenos prevista para la ampliación se encuentra calificada como Sistema General de Equipamientos, promoviendo la propia Universidad de Cádiz la tramitación, hasta su aprobación provisional por el Ayuntamiento, de un Plan Especial que ordenaba para nuevos centros docentes, equipamientos y centros de I+D. Con posterioridad por acuerdo de las Consejerías de Medio Ambiente y Obras Públicas, así como del nuevo Rectorado de la Universidad, se suspende la tramitación hasta conocer las conclusiones del estudio de impacto ambiental.

En las conclusiones del citado estudio se desaconseja la ocupación completa de la superficie prevista para la ampliación, considerando que debería utilizarse únicamente los terrenos comprendidos entre la carretera y la plataforma del antiguo ramal del ferrocarril al Trocadero.

Por último y de la situación actual pueden enunciarse las siguientes cuestiones:

- la reconocida situación de provisionalidad que las instalaciones y centros docentes de la Universidad de Cádiz siguen manteniendo, con la consideración de intrusos en el Parque Natural, que se mantiene por una parte de la propia Universidad.
- los problemas añadidos a su aislamiento, desde el transporte a los equipamientos, de la importante población universitaria ya existente.
- la deficitaria conexión con el núcleo urbano de Puerto Real

y las escasas relaciones de todo tipo.

- la necesidad de disponer de nuevos centros, como la Escuela Técnica Superior de Ingeniería, cuya ampliación se está ejecutando con el proyecto resultado de un Concurso de Proyectos del Año 2003.

La nueva ordenación de la ampliación que resultaría de las recomendaciones del estudio ambiental, así como de las conclusiones del análisis urbanístico en cuanto al sistema de comunicaciones, las relaciones con el núcleo principal de Puerto Real y las nuevas posibilidades de ampliación en Aletas, califican la propuesta como un proyecto de la ciudad.

En la actualidad, el Plan Especial de Ampliación del Polígono de la Universidad que lo desarrolla, se encuentra aprobado definitivamente por la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, (15.12.2006), según el proyecto promovido por la Universidad de Cádiz y redactado por el arquitecto Rafael Otero González.

#### UNIVERSIDAD

Del deseo y la necesidad de ampliar y completar el Campus Universitario surge el diseño que deberá posibilitar su ordenación.

Los estudios realizados por el Departamento de Biología de la Universidad de Cádiz, detectan la importancia de la Laguna Episódica, lugar donde se emplazará la Escuela Superior de Ingeniería, (según el Plan Especial aprobado).

A partir de los análisis realizados tomamos las siguientes determinaciones para la estructuración de la propuesta:

- \_respeto de la totalidad del espacio ocupado por la Laguna Episódica.
- \_ubicación de la Escuela Superior de Ingeniería y desarrollos universitarios futuros en la zona más próxima al Campus actual.
- \_ampliar tomando como barrera y eje de su futura implantación, la "Antigua Línea de Ferrocarril", hoy paseo de importancia notable.
- \_no colonizar el espacio del mismo modo que el actual Campus se ha desarrollado. Se propone concentrar la edificación, y no la dispersión de la misma. La nueva ampliación se concibe como un Campus abierto que se apoya en El Parque Natural y respeta su entorno.
- \_en contraste con la forma rotunda de la Escuela Superior de Ingeniería, rectángulo de tres alturas levantado sobre pilotes, para dejar su planta baja casi exenta, se propone una segunda edificación, una figura que no compita con la Escuela y que con su forma lineal y curvada se adapte a la vía de circulación de la Universidad.

La Escuela Superior de Ingeniería se anclará al camino de la vía férrea como cinta que lo uniera al Campus. De la misma forma se superpone en uno de los senderos transversales ya desarrollados por la naturaleza vegetal.

La segunda edificación propuesta, define su figura definitiva, debiendo desarrollarse conforme a los programas y necesidades de la Universidad como núcleos que al final completen la edificación formulada marcadamente lineal. Como la Escuela de Ingenieros deberá dejar su planta baja lo más libre posible; buscar la transparencia a través de ella a nivel del vehículo o paseante desde la calle. De alguna forma será pantalla que proteja el Parque Natural de los viales rodados que la circundan.

Estas edificaciones universitarias tendrán el nexo en común de las futuras actuaciones de la Universidad y Consejería de Medio Ambiente que establece y mejora los caminos necesarios sobre la antigua vía férrea y paso sobre la Laguna Episódica con su paseo elevado (aproximadamente 1m), que intercomunica el Campus antiguo y el futuro Campus.

Estas decisiones, se ven reforzadas por la aparición del nuevo apeadero de la Universidad y estación del Polígono Aletas. En ambas se propone una comunicación peatonal cualificada para conseguir su conexión con las distintas áreas de Puerto Real.

En los terrenos de la Universidad y unidos a su red de caminos, señalamos la relevancia de la recuperación del antiguo *cortijo-vaquería de la Vega*. En la propuesta se indica su posible definición como Centro de Interpretación y estudio de las características del parque, como acogida de visitantes y lugar de investigación. Se establecen lugares que acerquen la población de Puerto Real al Parque Natural y a la Universidad.

#### CEMENTERIO

La nueva estación de ferrocarril de Aletas es el principio de lo ya construido y base para su desarrollo.

Se intuye la necesidad de ocupar las superficies vacías (Transcela) con un contenedor que haga de edificación cabecera, que ofrezca una imagen singular y emblemática al lugar. Se contemplan usos terciarios y de oficinas, y con capacidad para albergar aparcamientos de vehículos, sirviendo como punto disuasorio en su paso a la Universidad y al mismo entorno.

Este edificio deberá entenderse como el pulmón de futuro cuerpo desarrollado, acogiendo en su interior el puente que comunica con el Polígono de las Aletas.

Aceptando que la ocupación del cementerio se considere necesaria,

se deben formalizar los accesos y comunicaciones que circundan desde su frente y contornos.

Desde este camino (frente del cementerio), se plantea un Jardín Lineal que nos conduciría a una nueva edificación propuesta, que ofrezca una imagen distinta al entorno del cementerio, pudiendo albergar usos de oficinas, y terciario.

Esta edificación por su orientación paralela al Paseo Marítimo y de altura, completarían los espacios que buscan unir la Ciudad de Puerto Real con su entorno, entendiéndose como grapas que unen la ciudad, la Aletas, la Universidad y el Parque Natural.

Nos oponemos al aislamiento de las nuevas zonas que son lugares estratégicos, puertas desde la Nacional IV que formalicen e identifiquen las entradas a la ciudad acercando la población de Puerto Real hacia la Universidad y fundamentalmente al Parque Natural.

A continuación se detallan las distintas actuaciones planteadas en la propuesta:

#### 1. Pulmón del Polígono de Las Aletas.

- define la entrada al polígono. Se convierte en icono de referencia.
- su posición es consecuencia de la nueva Estación de trenes.
- pieza de conexión entre el Polígono de las Aletas, cementerio y en su frente al otro lado de la N-IV, con el Parque Natural y la Universidad
- edificio de uso terciario y oficinas, dotado con los necesarios aparcamientos disuasorios.

#### 2. Otros usos posibles junto al Cementerio.

- se ofrece una nueva imagen hacia la Bahía. Aislando el entorno del cementerio que queda protegido de la carretera.
- crea un horizonte uniforme hacia las circulaciones y se abre hacia el futuro polígono.
- hacia el sur el edificio presenta un quiebro paralelo al paseo marítimo de Puerto Real. Por su tamaño y su forma provoca una relación con la ciudad. Sus usos pueden ser terciarios y de oficinas, pudiendo estar vinculados con la Universidad.

#### 3. Delimitar el Parque Natural.

- proteger el Parque Natural de la contaminación acústica y visual.
- definir un límite claro para la zona verde.
- concentración de lo construido en un edificio denso y de trazo rotundo.
- ocupar la naturaleza lo menos posible. (crear el negativo del actual Campus Universitario: no colonizar el territorio).



4. Una lámina horizontal en el Parque Natural.

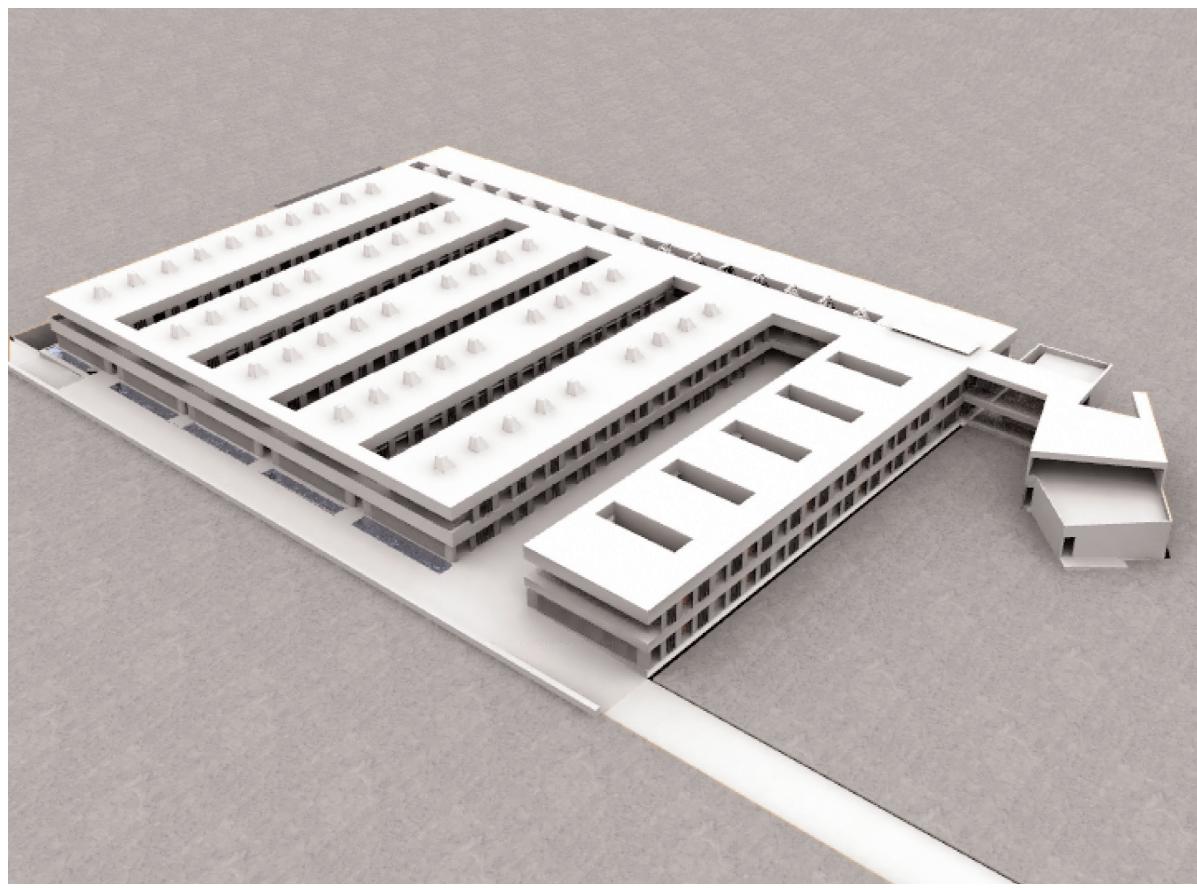
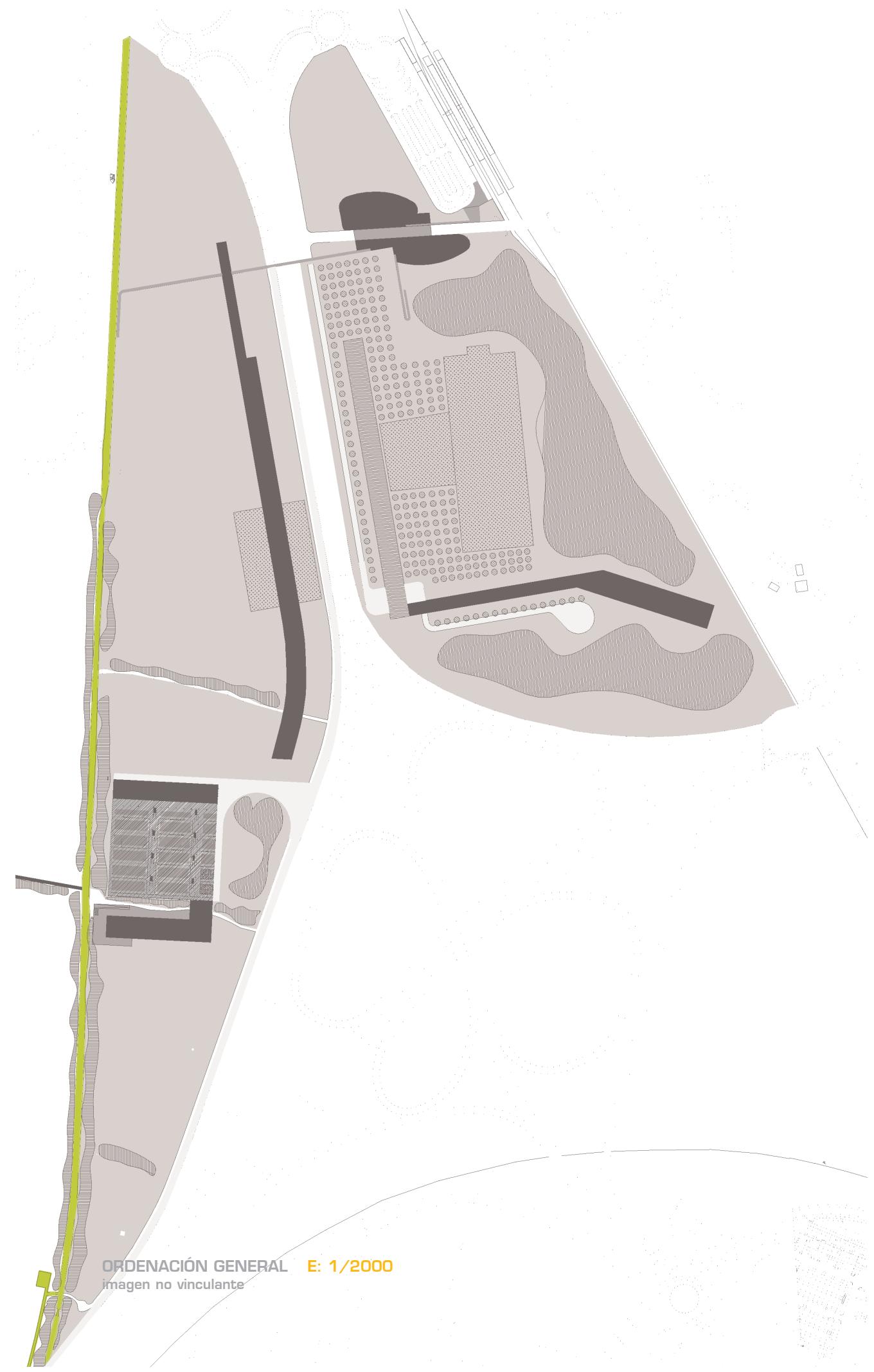
- la Facultad de Ingenieros quiere integrarse en el paisaje.
- un edificio plano en contraposición a la pantalla vertical.
- un mirador a la naturaleza.

5. Actuaciones sobre el Parque Natural: la antigua línea de Ferrocarril.

- camino de conexión entre los edificios universitarios.
- lugar de paseo que se extiende sobre la Laguna Episódica a través de su único paseo.
- dar unidad al paseo. Como desarrollo de los estudios de la Universidad, anclamos los miradores-observatorios en su principio y final.
- restauración/recuperación de la antigua vaquería-Cortijo de la Vega, se proponen las funciones de centro de recepción y estudio del Parque Natural.

6. Engarzar estos desarrollos (a ambos lados de la N-IV) con conexiones peatonales (carril bici), tanto desde Las Aletas como desde el apeadero de la Universidad en su "puerta principal". Ambos podrían entenderse como anexos a los actuales puentes de paso de vehículos como viales que se adosan a su trazado.

7. Estas propuestas quieren resolver los futuros desarrollos, teniendo en cuenta la vocación de crear puertos claros y definidos en los accesos a Puerto Real.





### 1.2.3\_6.3 EL FRENTE MARÍTIMO.

En el borde marítimo de la ciudad de Puerto Real, cabe considerar en términos generales la concurrencia de cuatro zonas diferenciadas:

ZONA 1. una zona en el extremo oeste, actualmente espacio intermedio entre la ciudad y el dominio público, el espacio natural, del que se separa mediante un muro-dique de contención. Se trata de una zona de periferia de la ciudad, sin usos ni caracterización específica, y denominada zona deportiva y de ocio.

ZONA 2. una zona central, de un claro contenido y relación de usos urbanos, en la que se ubican una serie de equipamientos de la ciudad como son el Ayuntamiento, el Pabellón Polideportivo, un instituto, etc., corresponde con la fase denominada zona urbana y de servicios.

ZONA 3. Una zona lateral, al este, donde el contacto con la ciudad es de menor intensidad, prevaleciendo un uso relacionado con el disfrute directo del dominio público marítimo-terrestre a través de las playas (Playa de la Cachucha), corresponde con la fase denominada recuperación y regeneración de playas.

ZONA 4. En realidad se trata de una actuación puntual, más que de una zona, consiste en el entronque entre el frente litoral y la carretera N-IV y el resto de la ciudad. Así mismo se plantea la continuidad del paseo mediante soluciones blandas (pasarelas de madera), sobre las marismas.

Si analizamos las distintas zonas de forma detallada:

#### ZONA 1

Dado que esta zona ya está ejecutada, nos remitimos al apartado 1.4.4\_1 .6.3 de la Memoria de Información y Diagnóstico, donde se recoge su descripción y las características fundamentales de la intervención.

#### ZONA 2

Se trata del ámbito central, situado entre la zona anterior (deportiva y ocio) y la correspondiente a la recuperación de playas. En concreto se limita entre las calles perpendiculares al litoral denominadas c/Lazareto y c/Cruz Verde.

En ella se sitúan diversas piezas de equipamientos de la ciudad, tales como instituto, polideportivo, auditorio, e incluso el mismo Ayuntamiento. Una gran parte se encuentra pavimentada como uso peatonal, otra la constituye la traza del vial Ribera del Muelle y espacios destinados a aparcamientos en superficie, fundamentalmente en la zona entre plaza del poeta Rafael Alberti, c/Ribera de Muelle y c/Cruz Verde.

Consideramos que el proyecto concreto de este ámbito o zona deberá girar en torno a tres elementos que a continuación se definen.

#### 1. La repavimentación

Gran parte del suelo, actualmente denominado como paseo marítimo propiamente dicho, así como la plaza Rafael Alberti se encuentra pavimentada con piezas de adoquín de hormigón. Sobre esta parte se estima que deberá actuarse valorando la situación preexistente. Se propone modificar sustancialmente la c/Ribera del muelle y el espacio entre el edificio del Ayuntamiento y la ciudad. Estos lugares deben tratarse de forma que permitan una mejor situación entre la ciudad y el mar. Para ello se propone una pavimentación continua, que no diferencie entre el tradicional binomio calzada-aceras. Para ello el pavimento deberá dar respuesta a un mayor privilegio de los flujos peatonales frente a los rodados, separándose mediante elementos de mobiliario ambos flujos. La preponderancia de lo peatonal se refuerza mediante la supresión de las plazas de aparcamientos que actualmente se disponen en superficie, reconvirtiendo y recuperando estos lugares a espacios libres de uso público de la ciudad, áreas de descanso y áreas de actividad, que permitan una permeabilidad en la transición de ciudad-mar, al evitar la barrera física y visual que suponen los aparcamientos actuales.

#### 2. Los aparcamientos

A instancias del Ayuntamiento se propone la creación de al menos dos plantas bajo rasante para uso de aparcamientos. La eliminación que de estas se propone en superficie, implica la búsqueda de alternativas que den respuestas al problema de la demanda de aparcamientos en un lugar donde la presencia de múltiples actividades, servicios municipales hacen inexcusable su demanda.

Las características geológicas y geotécnicas del terreno (rellenos al mar), hacen presumible que la actuación será factible para un total de dos plantas que en un principio podrían suponer en torno a 18.500 m<sup>2</sup> por planta y una capacidad del orden de 586 unidad de plazas de aparcamientos por planta, que supondrian un total de 1.172 plazas. Una vez realizado los ensayos geotécnicos precisos el proyecto de ejecución de esta zona deberá ponderar la posibilidad de una tercera planta que implicaría en su caso un total de plazas de aparcamiento aproximadamente. En el plan se recogerá una primera propuesta de distribución, localización de las plantas de parking y sus accesos.

#### 3. Las sombras

El carácter de plaza que actualmente tienen los espacios existentes (tanto las áreas de aparcamiento como la plaza poeta Alberti), se considera debe ser reconducido. Para ello se propone la creación de diversos planos de sombras, a modo de pérgolas que permitan acoger áreas de descanso y de actividades capaces de evitar que estos espacios perpetúen sus características actuales de cierta

desolación, dureza y poco uso, sobre todo en las épocas de verano debido a las altas temperaturas de la zona.

Además del criterio funcional de estos elementos como los de la plataforma- escenario al aire libre que complementa al auditorio, las pérgolas servirán de elementos referenciales de la escala de los espacios en los que se sitúan de forma que permitan una mejor articulación entre la ciudad y el frente litoral.

Las pautas de estructura del aparcamiento subterráneo determinan las pautas estructurales de los elementos apergolados, dotando a estos lugares de criterios de identidad y pautar ordenadamente estos espacios de clara vocación urbana.

#### ZONA 3

Abarca la regeneración y recuperación de la playa de la Cachucha y donde el principal objetivo es aumentar la superficie de espacio para disfrute del agua. Para ello se proponen dos líneas de actuación. Por una parte la regeneración de las playas mediante la aportación de arena. Por otro la creación de plataformas de madera, a modo de mejilloneras que se pretende que se mantengan a flote ascendiendo o descendiendo en función de los flujos de mareas. Se propone además la creación de piscinas "naturales" vinculadas a las zonas de playa que permiten el baño independientemente de las mareas, que pueden complementarse con otros elementos de mobiliario urbano para complementar el ocio no sólo en épocas estivales. Se contempla dotar a estas plataformas de un carácter complementario mediante elementos prefijados de sombra mediante toldos desmontables de diversos colores, así como la mejora de los actuales espigones.

#### ZONA 4

Resolución del enlace entre el paseo marítimo y la N-IV mediante plataformas que resuelven el desnivel existente entre ambos lugares. Implica la demolición de algunas edificaciones existentes. Así mismo se plantea la prolongación del paseo mediante pasarelas de madera sobre las marismas, a modo de recorrido sobre el parque natural que permite conectar la villa de Puerto Real con los espacios naturales que lo rodean, invitando a pasar desde lo urbano a lo natural y viceversa. En el desarrollo de los proyectos en esta zona se tendrá en cuenta las prescripciones del PORN y PRUG del Parque Natural de la Bahía de Cádiz.

#### Relaciones con el medio urbano: la transversalidad urbana

Pero no sólo debe prestarse una especial atención a la continuidad longitudinal de este frente marítimo-urbano de la ciudad, sino que han de arbitrarse ciertas articulaciones con la propia trama consolidada y con los nuevos crecimientos que la revisión del PGOU

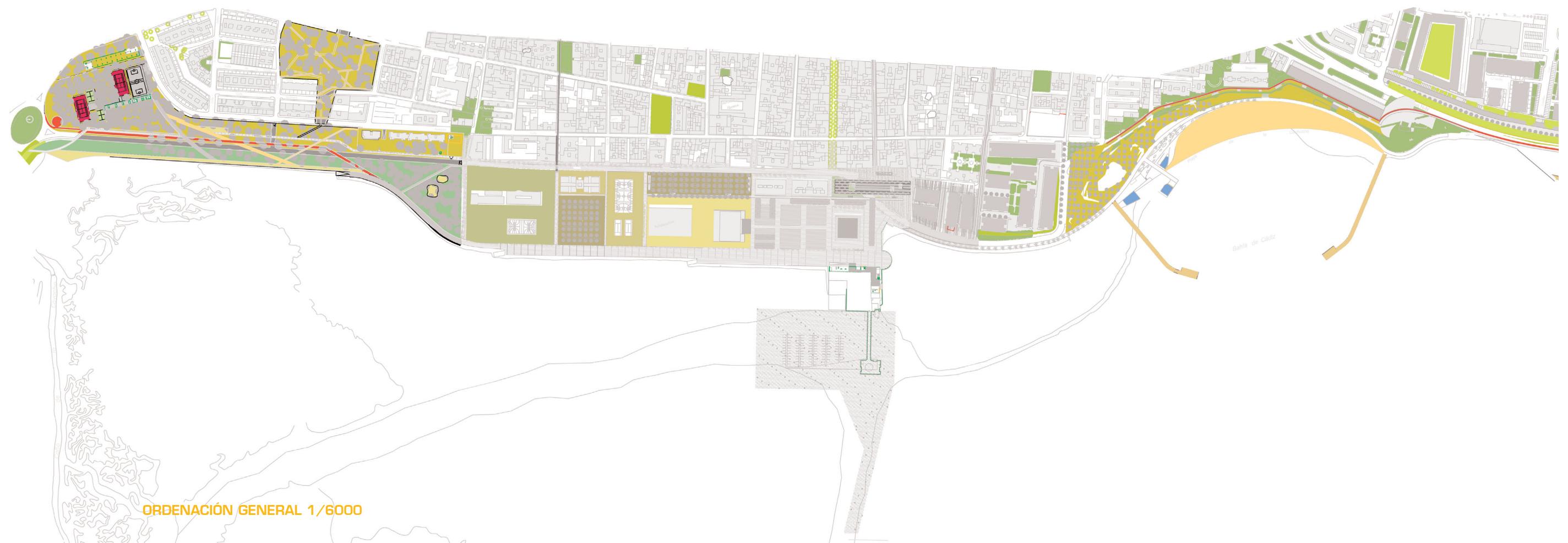
proponga en los márgenes norte de la ciudad. Las relaciones con los nuevos equipamientos de la futura ciudad tales como el bulevar equipado, el nuevo campo de fútbol, el soterramiento del trazado de la línea férrea y la nueva estación, entre otros, inducen a plantear ejes urbanos norte-sur, cuya transversalidad procure permeabilidades en las relaciones entre el interior y el margen sur de litoral.

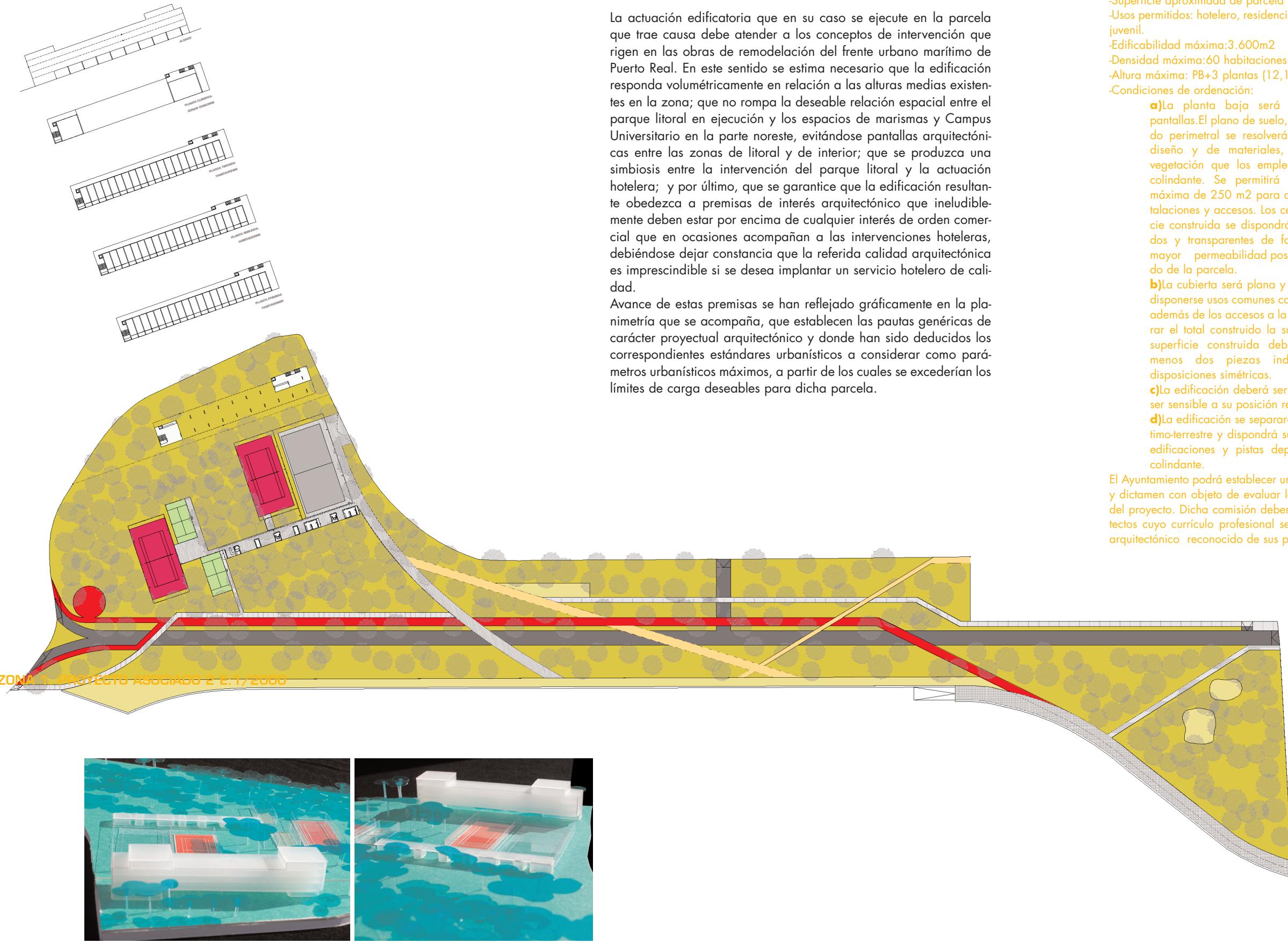


SITUACIÓN EN LA CIUDAD

ZONA 3. PROYECTO PRINCIPAL







## CONSIDERACIONES GENERALES

La actuación edificatoria que en su caso se ejecute en la parcela que trae causa debe atender a los conceptos de intervención que rigen en las obras de remodelación del frente urbano marítimo de Puerto Real. En este sentido se estima necesario que la edificación responda volumétricamente en relación a las alturas medias existentes en la zona; que no rompa la deseable relación espacial entre el parque litoral en ejecución y los espacios de marismas y Campus Universitario en la parte noreste, evitándose pantallas arquitectónicas entre las zonas de litoral y de interior; que se produzca una simbiosis entre la intervención del parque litoral y la actuación hotelera; y por último, que se garantice que la edificación resultante obedezca a premisas de interés arquitectónico que ineludiblemente deben estar por encima de cualquier interés de orden comercial que en ocasiones acompañan a las intervenciones hoteleras, debiéndose dejar constancia que la referida calidad arquitectónica es imprescindible si se desea implantar un servicio hotelero de calidad.

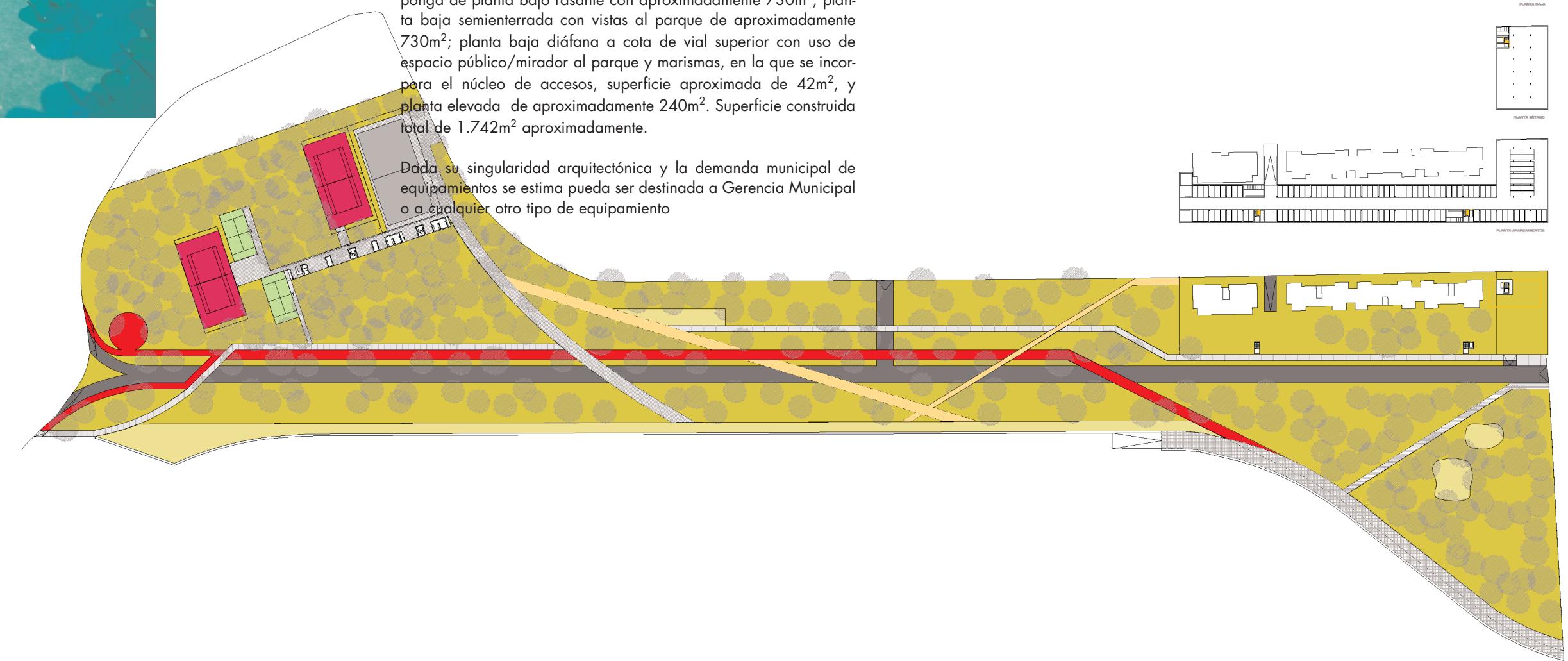
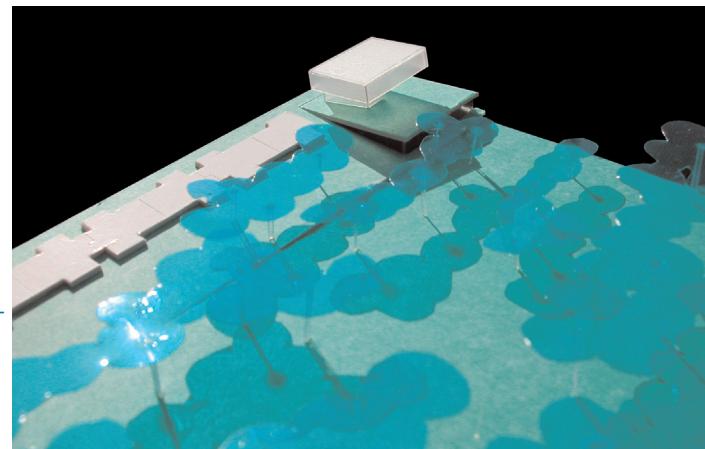
Avance de estas premisas se han reflejado gráficamente en la planimetría que se acompaña, que establecen las pautas genéricas de carácter proyectual arquitectónico y donde han sido deducidos los correspondientes estándares urbanísticos a considerar como parámetros urbanísticos máximos, a partir de los cuales se excederían los límites de carga deseables para dicha parcela.

## FICHA URBANÍSTICA

-Superficie aproximada de parcela neta: 4.520m<sup>2</sup>  
-Usos permitidos: hotelero, residencia de estudiantes y albergue juvenil.  
-Edificabilidad máxima: 3.600m<sup>2</sup>  
-Densidad máxima: 60 habitaciones (120 plazas).  
-Altura máxima: PB+3 plantas (12,15m).  
-Condiciones de ordenación:

- a) La planta baja será diáfana sobre pilotis o pantallas. El plano de suelo, pavimentación y abordillado perimetral se resolverán con iguales criterios de diseño y de materiales, mobiliario, luminarias y vegetación que los empleados en el parque litoral colindante. Se permitirá una superficie construida máxima de 250 m<sup>2</sup> para albergar usos comunes, instalaciones y accesos. Los cerramientos de esta superficie construida se dispondrán con materiales translúcidos y transparentes de forma que se garantice la mayor permeabilidad posible. No se permite el vallado de la parcela.
- b) La cubierta será plana y transitable. En ella podrán disponerse usos comunes como cafetería, salones, etc., además de los accesos a la misma, no pudiendo superar el total construido la superficie de 400 m<sup>2</sup>. Esta superficie construida deberá materializarse en al menos dos piezas independientes, evitándose disposiciones simétricas.
- c) La edificación deberá ser de interés arquitectónico y ser sensible a su posición respecto al litoral.
- d) La edificación se separará 6,00 m de la línea marítimo-terrestre y dispondrá su alineación paralela a las edificaciones y pistas deportivas del parque litoral colindante.

El Ayuntamiento podrá establecer una comisión de seguimiento y dictamen con objeto de evaluar la idoneidad arquitectónica del proyecto. Dicha comisión deberá estar formada por arquitectos cuyo currículo profesional se caracterice por el interés arquitectónico reconocido de sus proyectos y obras.



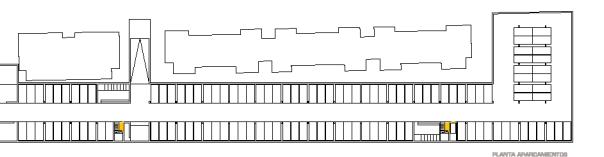
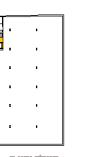
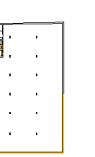
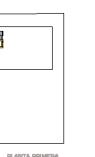
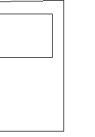
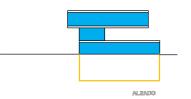
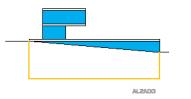
#### PROYECTO ASOCIADO Z1/PA3

Este proyecto asociado contempla la integración de los bloques residenciales en la manzana que delimita el parque litoral, reponiendo su figura. Para ello se reconvierten los espacios que el actual Plan califica como residenciales, en espacios de libre uso público, modificando sus rasantes a efectos de que éstos formen parte del parque así como eliminando los muretes existentes.

Además se plantean las siguientes actuaciones:

- Creación de un aparcamiento bajo rasante y cubierta ajardinada. Superficie aproximada de 2.900m<sup>2</sup> y un total de aproximadamente 118 plazas. Se dispone a su vez espacio para instalaciones diversas, entre ellas el transformador que actualmente se encuentra en superficie y que se trasladaría a esta nueva ubicación.
- Mejora de la imagen urbana de la edificación de viviendas hacia el parque litoral, mediante la colocación de una piel sobre la fachada sur que tamice la presencia de los tendederos actuales, manteniendo las condiciones de las viviendas en cuanto a visibilidad, iluminación y ventilación.
- Construcción de una pieza arquitectónica de cierta singularidad que actúe a modo de articulador de los fondos edificados existentes. Aprovechando el desnivel existente se prevé que esta pieza disponga de planta bajo rasante con aproximadamente 730m<sup>2</sup>; planta baja semienterrada con vistas al parque de aproximadamente 730m<sup>2</sup>; planta baja diáfana a cota de vial superior con uso de espacio público/mirador al parque y marismas, en la que se incorpora el núcleo de accesos, superficie aproximada de 42m<sup>2</sup>, y planta elevada de aproximadamente 240m<sup>2</sup>. Superficie construida total de 1.742m<sup>2</sup> aproximadamente.

Dada su singularidad arquitectónica y la demanda municipal de equipamientos se estima pueda ser destinada a Gerencia Municipal o a cualquier otro tipo de equipamiento



PROYECTO ASOCIADO Z1/PA4

El proyecto asociado **PA4** pretende la búsqueda de relaciones de transversalidad urbana, de manera que posibilite articulaciones entre el parque litoral y el resto de la ciudad tanto existente como prevista.

La transversalidad **PA4** se ha basado, tras un recorrido por la zona, en la concatenación de diversos espacios de libre uso público que actualmente existen en la ciudad, pero que se hayan desprovistos de una necesaria relación visual, espacial y material, que hace que en la actualidad algunos de ellos adopten ciertas características de marginalidad.

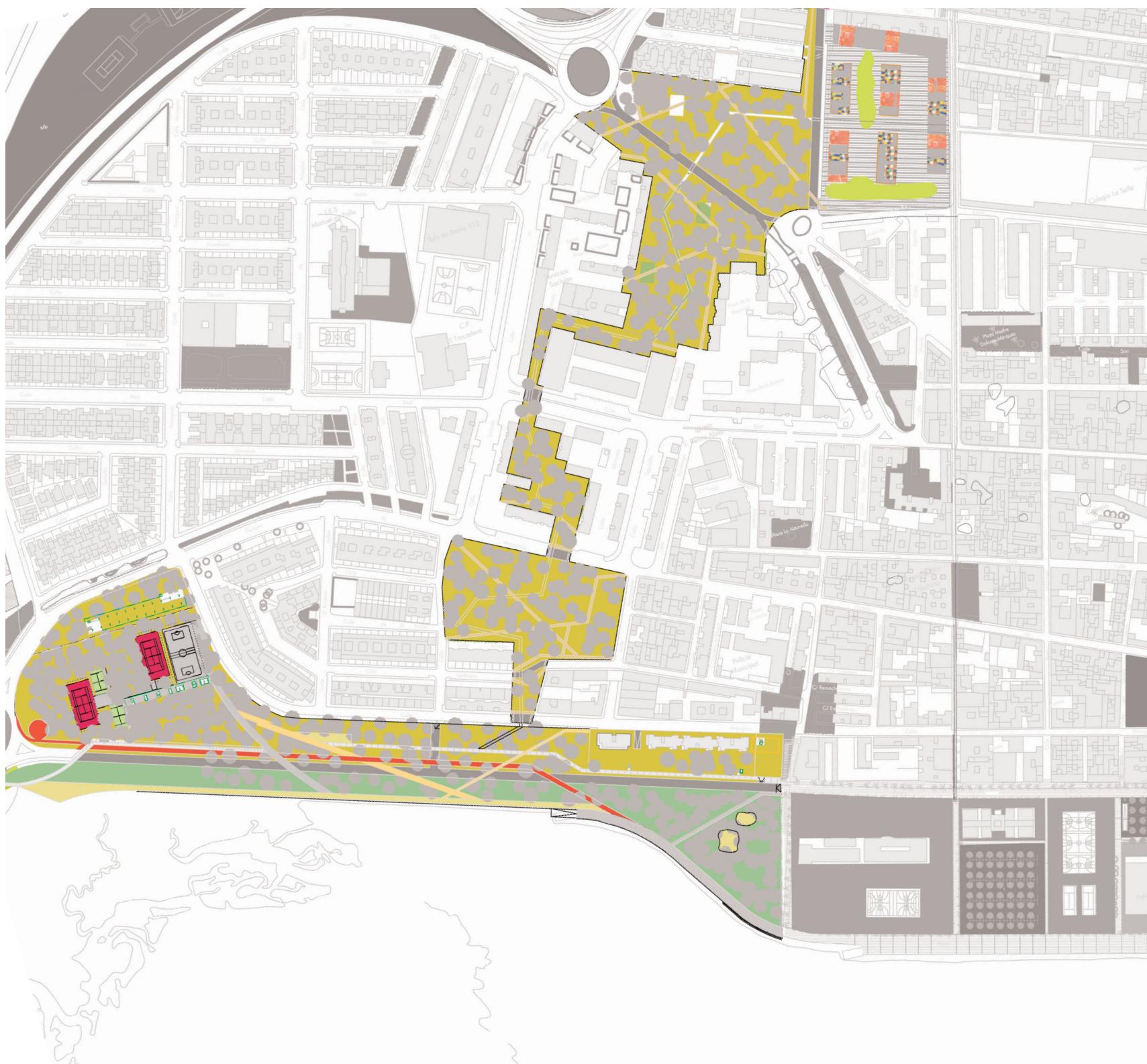
Se trataría de reconvertir estos distintos espacios en un único parque transversal con capacidad de articulación de los barrios sobre los que va discurriendo, incluso mediante la redefinición de algunos ejes viarios, cuyo diseño se pretendería asimilar al que se produce en el parque litoral: caminos que atraviesan un parque, frente a redes viarias segregadoras.

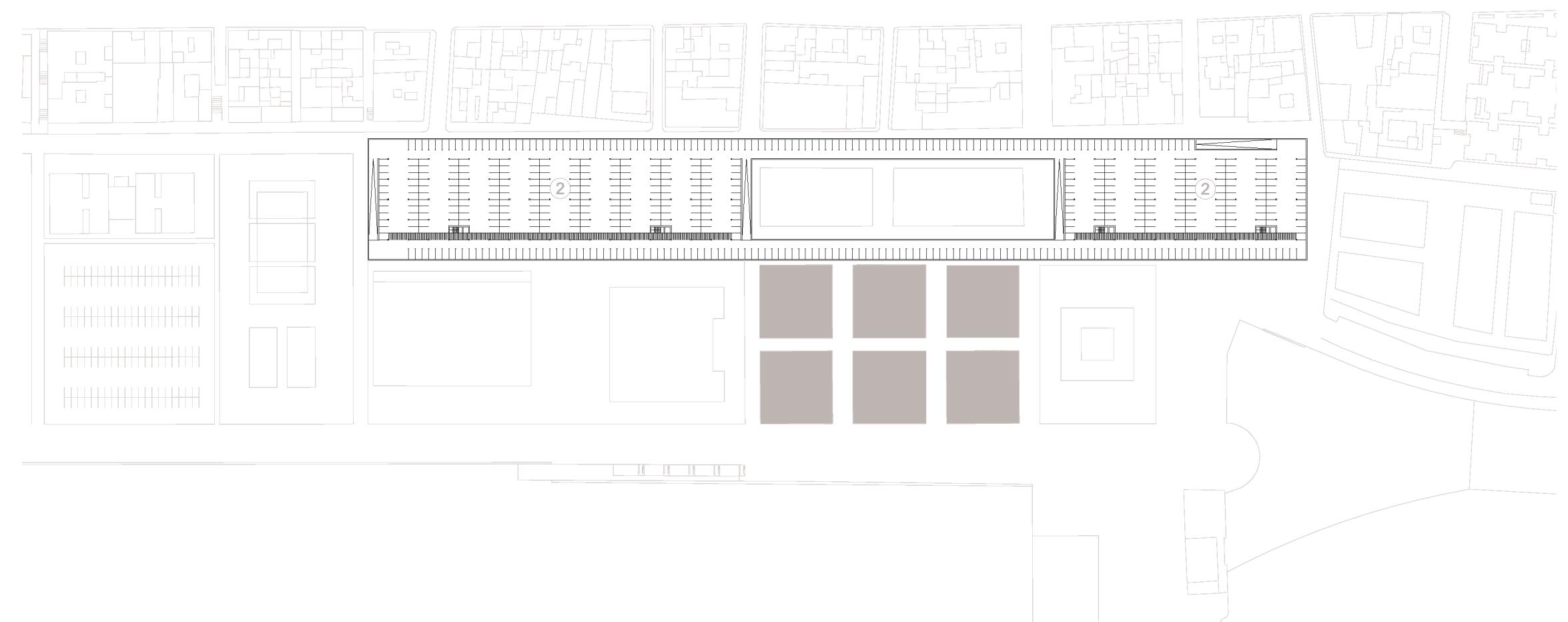
Este *Corazón Verde* de la ciudad se trata como un parque de iguales características del parque litoral: vegetación autóctona, fundamentalmente pinos; red de itinerarios y caminos peatonales que van enlazando posibles flujos de circulación peatonal y de bicicleta hasta enlazar con el frente litoral; y diversas piezas de equipamientos.

Con objeto de que este nuevo parque central de la ciudad mantenga un carácter activo, y que se produzca una inversión en las características de las barriadas residenciales por las que discurre, se estima conveniente la inserción de algunas piezas de uso de equipamiento o terciario que potencie y de servicio al parque. Para ello se prevén cinco pabellones de 1 planta de altura.

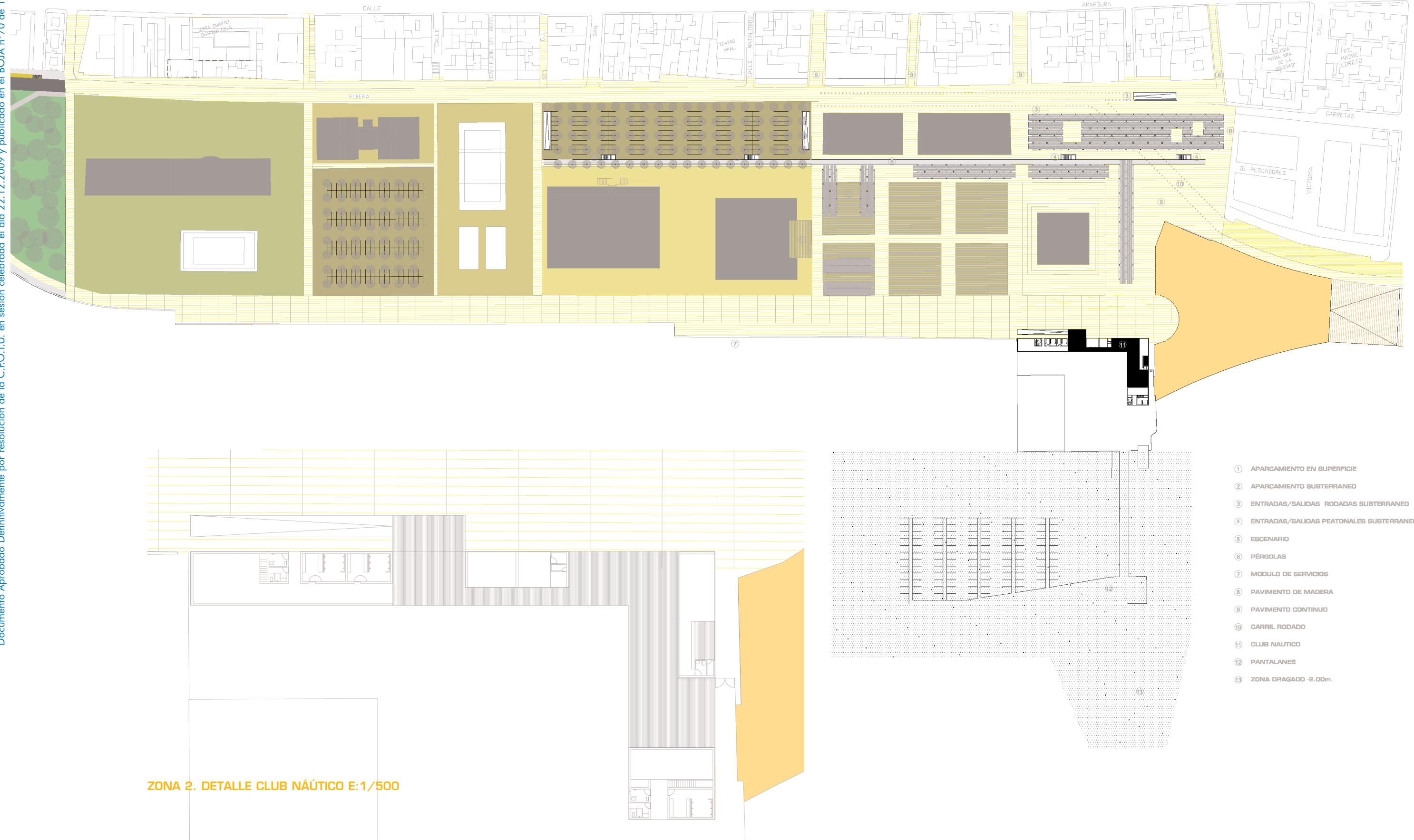
Así mismo se estima la conveniencia de disponer un aparcamiento bajo rasante apoyado en la traza del vial calle Ciudad de México en el ámbito del parque propuesto, para albergar como mínimo las plazas correspondientes a las nuevas viviendas previstas.

La superficie total del parque se estima en aproximadamente 55 000 m<sup>2</sup>.





ZONA 2. PROYECTO APARCAMIENTOS E:1/20000





ZONA 3. PROYECTO PRINCIPAL E:1/6000



INSTALACIONES DEPORTIVAS EN LA CACHUCHA  
PISCINAS DE AGUA SALADA



#### PROYECTO ASOCIADO 1 (Z3/PA1)

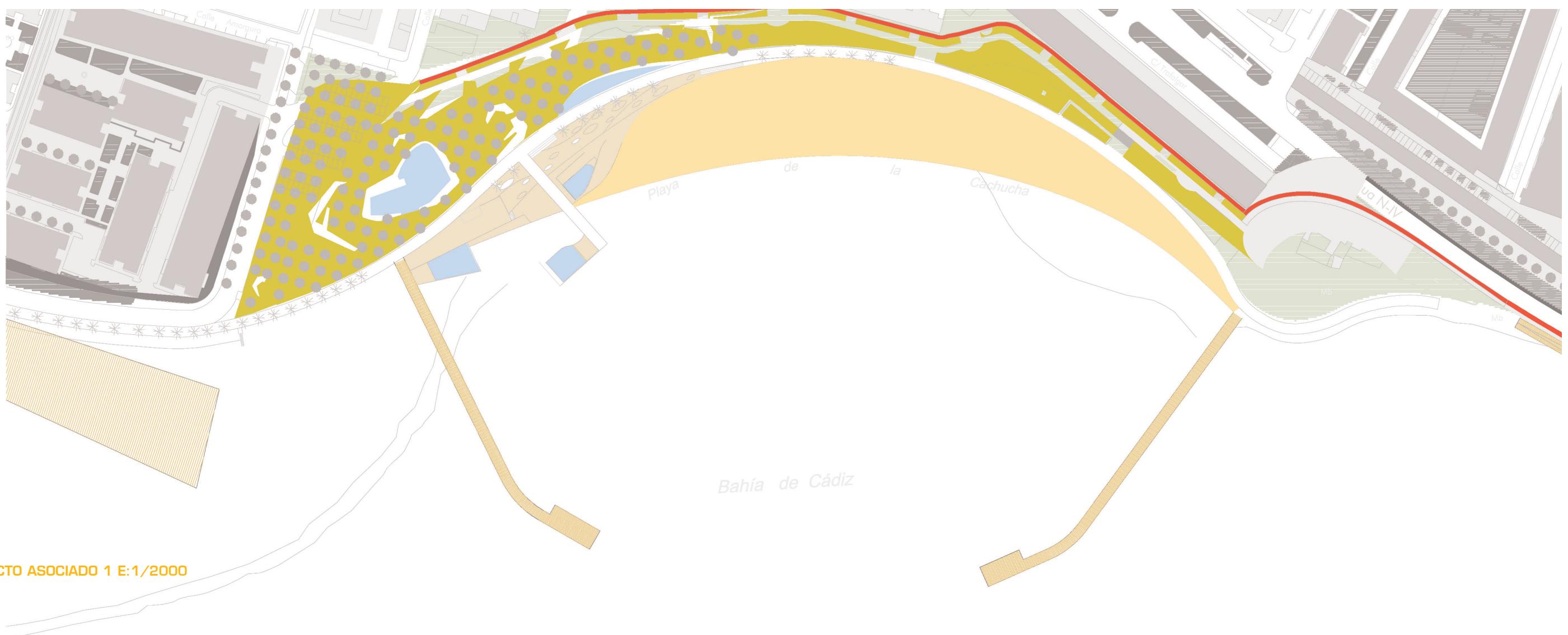
La parcela objeto de proyecto es de geometría sensiblemente triangular y está situada frente al espigón oeste de la playa de la Cachucha. Gran parte de su superficie está afectada por el dominio público marítimo-terrestre. Actualmente el espacio se encuentra en desuso (aparcamientos en verano).

Se trata de transformar la zona dotándola de un uso de carácter lúdico deportivo (piscinas) que complemente la actividad de la playa salvando la problemática del baño que se produce en Puerto Real debido al régimen de mareas. En la temporada estival las instalaciones estarían a pleno rendimiento, convirtiéndose en estanques de agua para el disfrute en la época invernal.

La modificación del trazado del viario del paseo marítimo, rompe la

parcela hecho que se matiza mediante la continuidad en el tratamiento de los elementos vegetales. A un lado se establece una zona de aparcamientos con un pavimento de piezas de hormigón que permiten el crecimiento de césped sobre el que aparcan los coches. El resto de la parcela se considera como una prolongación de la zona verde que discurre a lo largo de la playa, donde se ubica la zona de piscinas.

La actuación se compone de una pieza mirador aterrazada de forma quebrada, que forma el fondo de la parcela, y salva el desnivel ligada al recorrido peatonal que discurre a la altura de los bloques de viviendas. Bajo ella se ubicarán equipamientos municipales de usos compatibles con la ley de Costas. A lo largo de la franja verde, se crea una topografía de carácter artificial donde se dispersan un par de piscinas y piezas de vestuarios y servicios ligadas a las láminas de agua.



PROYECTO ASOCIADO 2 (Z3/PA2)

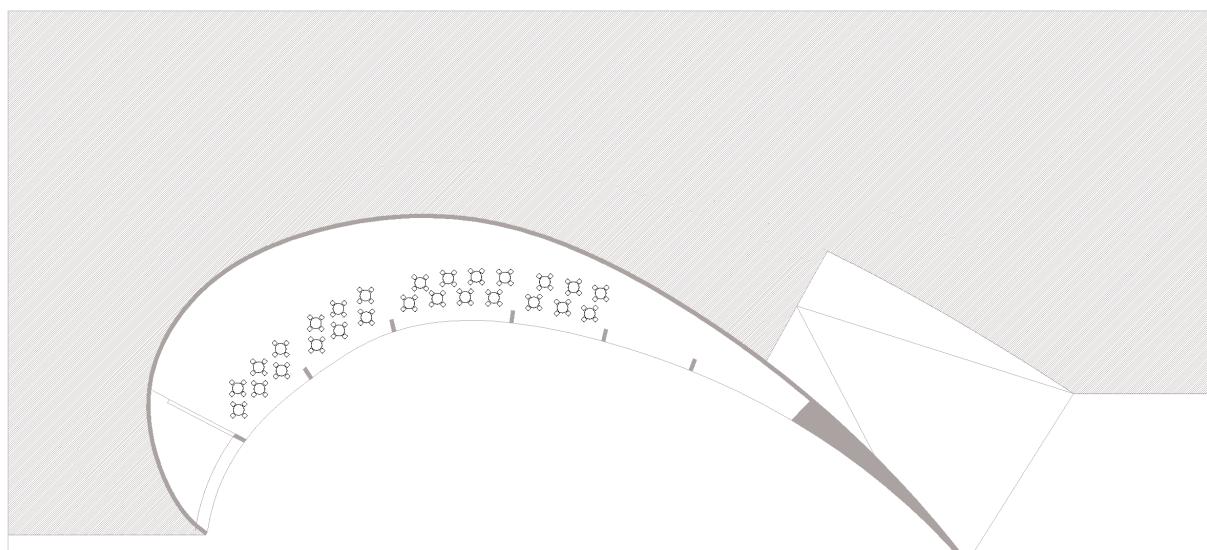
El ámbito de actuación es el entronque del final del paseo marítimo, carretera y su continuación como paseo urbano al otro lado de la carretera de circunvalación, a lo largo de la zona residencial de bloques de viviendas. Además se establecen relaciones de conexión entre el desarrollo del borde marítimo de Puerto Real y el entorno natural de las marismas del Saco Interior de la Bahía.

El extremo del paseo marítimo de Puerto Real está formado por un ensanchamiento donde se ubican actualmente unas construcciones en mal estado. La demolición de las mismas libera un espacio donde se ubica un equipamiento que focaliza la actividad en este extremo del paseo. Desde esta plataforma parten los paseos peatonales blandos que discurren apoyados a nivel de la marisma en paralelo a la carretera.

Este equipamiento se ubica en el salto de cota que existe hasta la carretera y en torno a él se resuelven las continuidades en los recorridos que discurren por el paseo marítimo en sus distintos niveles hasta la carretera. Una rampa ubicada tras el equipamiento provoca un recorrido máximo y cambios en la percepción de las vistas sobre el mar.

A lo largo de la carretera en su borde al mar discurre una acera y un carril bici formalizados como una pieza unitaria aunque diferenciados los tránsitos de peatón y bicicletas. Ambos recorridos tienen su continuidad a lo largo del paseo marítimo en distintos niveles.

Al otro lado de la carretera se plantea un paseo urbano en el que se eliminan todo tipo de bordillos para crear una superficie homogénea donde se dibujan paquetes de aparcamientos próximos a las viviendas. El objetivo es liberar el máximo espacio para crear un paseo arbolado que discurre algo elevado sobre el nivel de la carretera, desde donde se divisa el mar.



ZONA 3. PROYECTO ASOCIADO 2 E:1/2000

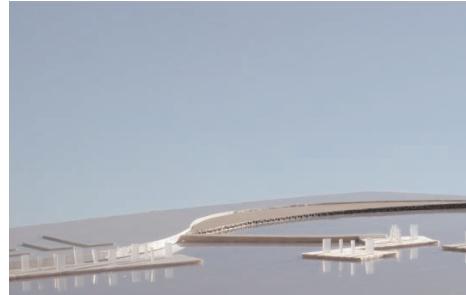
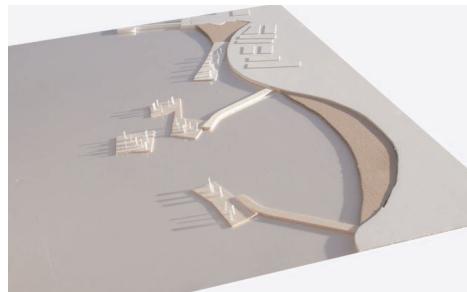
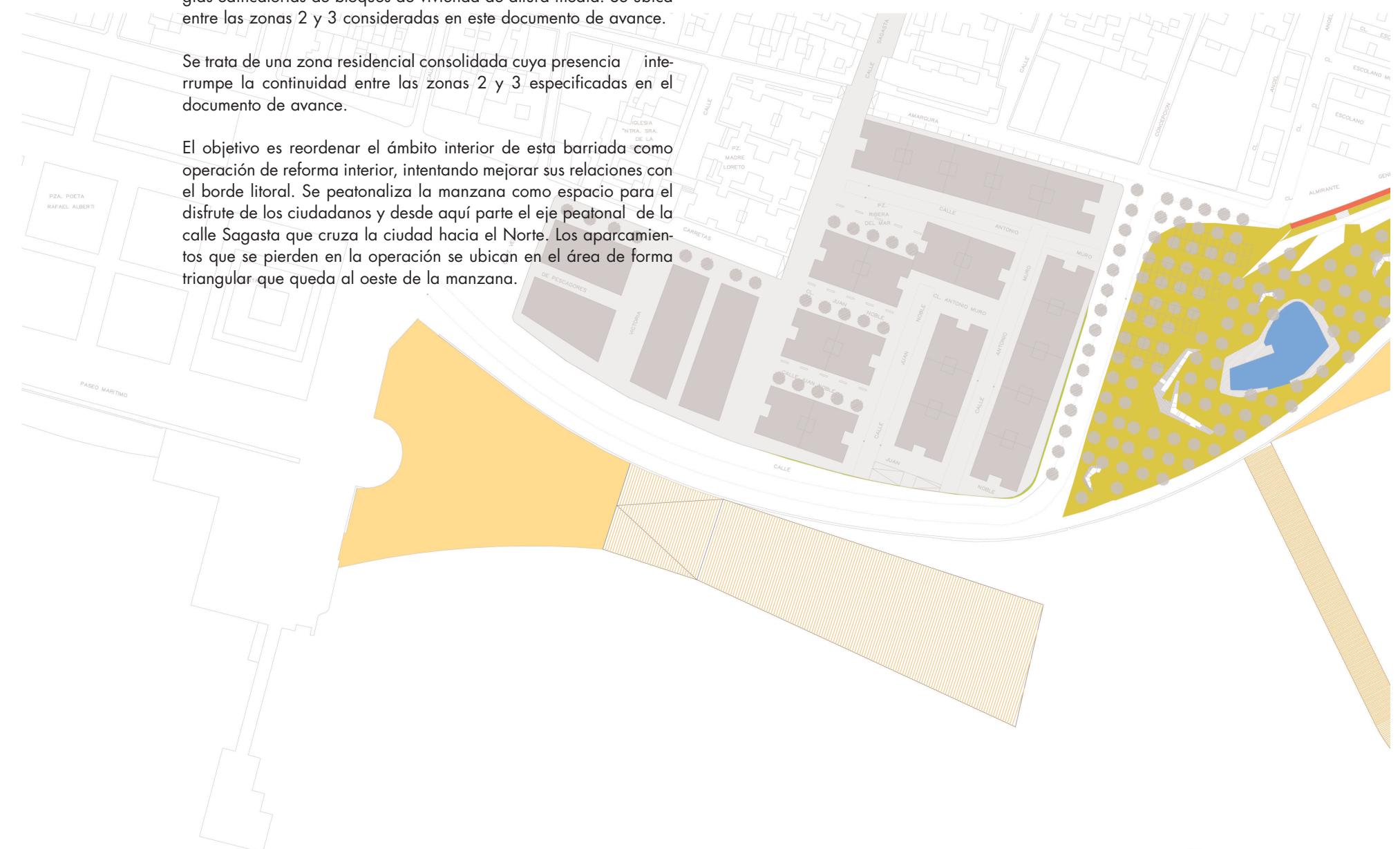
ZONA 3. DETALLES

## PROYECTO ASOCIADO 3 (Z2/PA3)

El ámbito de actuación es una barriada residencial con dos tipologías edificatorias de bloques de vivienda de altura media. Se ubica entre las zonas 2 y 3 consideradas en este documento de avance.

Se trata de una zona residencial consolidada cuya presencia interrumpe la continuidad entre las zonas 2 y 3 especificadas en el documento de avance.

El objetivo es reordenar el ámbito interior de esta barriada como operación de reforma interior, intentando mejorar sus relaciones con el borde litoral. Se peatonaliza la manzana como espacio para el disfrute de los ciudadanos y desde aquí parte el eje peatonal de la calle Sagasta que cruza la ciudad hacia el Norte. Los aparcamientos que se pierden en la operación se ubican en el área de forma triangular que queda al oeste de la manzana.



ZONA 3. PROYECTO ASOCIADO 3 E:1/2000

## 1.2.3\_7 la ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado

Los ámbitos de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado son en los que el Plan General establece las características de su pormenorización completa, sin perjuicio de la formulación del planeamiento de desarrollo que sea preciso en cada caso y que se incluyen como unidades de ejecución en un Área de Reparto, pudiendo distinguirse entre:

Las Áreas de reforma interior. -ARI-, son las unidades de ejecución delimitadas en el Plan para su ejecución sistemática, conforme al artículo 45.2 B.a).2) y cumpliendo las determinaciones del artículo 17 de la LOUA, en cuanto a los estándares, no sobrepasando la edificabilidad de 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o la densidad, en el caso de uso residencial de 100 viv./ha. Las unidades consideradas son las siguientes:

- UE 2.01** Campo de fútbol
- UE 2.02** Huerta Pley. Aparcamientos
- UE 2.05** Antiguo Instituto M. de Falla
- UE 2.06** M<sup>a</sup> Auxiliadora
- UE 6.1\_01** Depósitos Astilleros
- UE 6.2\_01** Trocadero / Pol.8B
- UE 6.2\_02** Manzana E
- UE 6.2\_03** Polígono 10A-Trocadero
- UE 6.2\_04** Polígono 10B-Trocadero
- UE 6.3\_01** Estación Aletas
- UE 6.3\_02** Transcela
- UE 6.4\_01** Portal Izq./Cachorro
- UE 6.4\_02** Portal Der./Cachorro

Las Áreas con incremento de aprovechamiento. -AIA-, son las áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico y que se delimitan en el Plan, al responder al modelo establecido por el artículo 45.2.B).b) de la LOUA. Las unidades consideradas son las siguientes:

- UE 1.01** Convento calle Victoria
- UE 2.03** Teatro de verano
- UE 2.04** Reforma calle Concepción
- UE 4.1.01** Calle Verbena, Barrio de Jarana
- UE 6.5.01** Tres Caminos 2<sup>a</sup> fase

Las características previstas para su desarrollo se recogen en las fichas de planeamiento y planos de ordenación, así como en la descripción de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada que se acompaña en los apartados siguientes.

## 1.2.3\_8 unidades de ejecución por zonas de ordenanza

### 1.2.3.\_8.1 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

Únicamente se propone la unidad de ejecución sobre el convento de la Victoria, edificio catalogado de gran valor patrimonial, actualmente sólo parcialmente ocupado, que requiere una rehabilitación integral.

Se propone su cambio de uso, destinado a un pequeño hotel, que por su situación próxima al paseo marítimo y a sus equipamientos, lo convertirá en un lugar muy atractivo, garantizando su conservación y mantenimiento.



## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	4.107,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada	Fondo Lateral	

#### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	0,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	200,00 m <sup>2</sup>
Vialario 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.



### 1.2.3.\_8.2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ÁREAS DE EXTENSIÓN

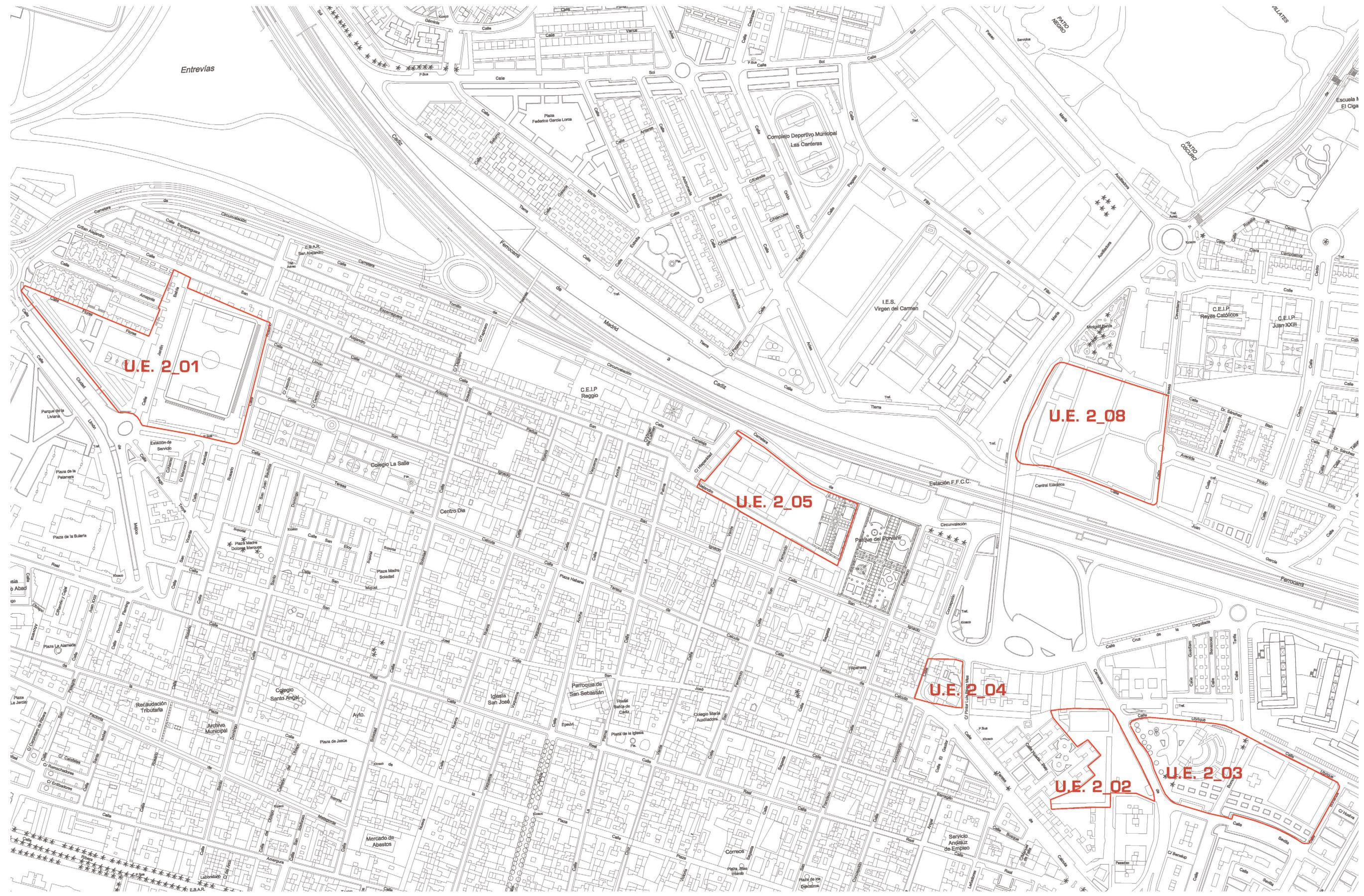
El núcleo urbano principal requiere una revisión que permita la transformación de áreas que admiten un mayor grado de aprovechamiento, o bien se ha producido un cambio en las condiciones del lugar, o bien la ordenación de éstos no ha resultado la óptima, y se plantea por todo ello su transformación mediante proyectos que garanticen la consolidación del núcleo urbano.

Otro hecho fundamental, como ya hemos comentado en apartados anteriores, es la necesaria integración urbana del ferrocarril derivada del soterramiento, derivando en un proyecto de ciudad que se ve traducido en distintas unidades de ejecución, como la UE 2\_01 campo de fútbol, la UE 2\_05 Antiguo INB Manuel de Falla, o la UE 2\_08 María Auxiliadora.

Otras responden a demandas de la población de Puerto Real, como la UE 2\_02, que persigue, manteniendo el espacio público existente, permitir la incorporación de una superficie destinada a terciario.

Relacionamos a continuación los principales objetivos y determinaciones de las unidades de ejecución en las zonas de extensión.





UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ZONAS DE EXTENSIÓN

**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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	31.430,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	220
		Edificabilidad mínima de VPO:	11.000,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

## Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima [m <sup>2</sup> ]	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	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 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	500,00 m <sup>2</sup>
Víario 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 m<sup>2</sup> de uso residencial y 50 m<sup>2</sup> 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.

## SUNC UE 2\_02

## Huerta Pley. Aparcamientos

Situación: Huerta Pley

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	6.073,90 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	4.936,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	45
		Edificabilidad mínima de VPO:	2.250,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml) Fondo (ml) Lateral (ml)		

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	1.256,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	494,00 m <sup>2</sup>
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:

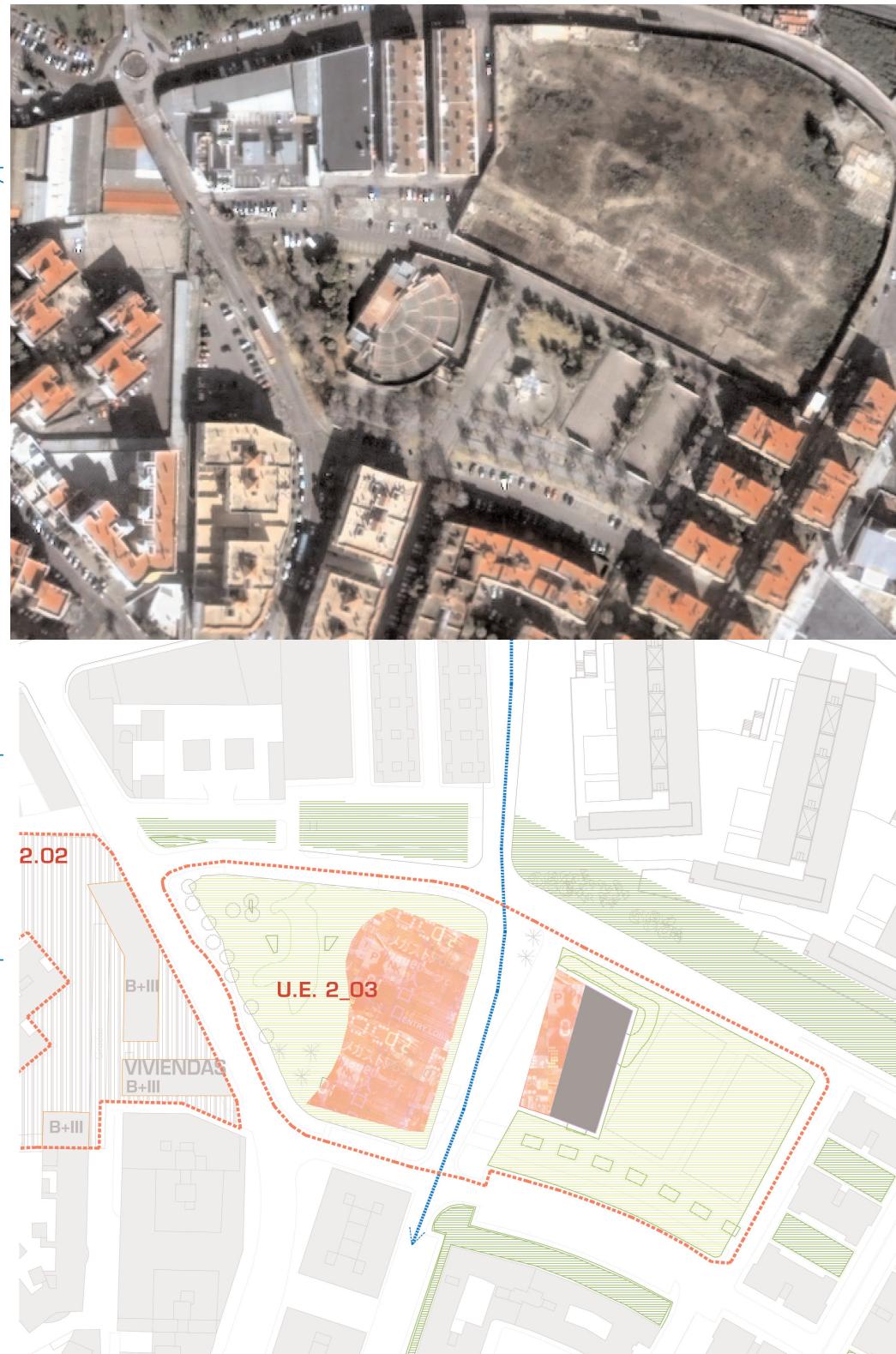
El objetivo principal es la estructuración y cualificación, de un espacio hoy día no consolidado, que presenta áreas mal conectadas con la ciudad, y sobre todo posibilitando la creación de un espacio público para el disfrute de los residentes, y la dotación de un APARCAMIENTO bajo rasante, que de servicio 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 m<sup>2</sup> 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.





## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	24.033,74 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela	Zonas de aplicación
Edificación Terciario + ocio (1ª fase)			B+3			16.800,00	
Edificación Terciario (2ª 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 m<sup>2</sup>      Superficie de equipamientos públicos: 800,00 m<sup>2</sup>  
 Vialo 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, (1ª fase), tendrá una superficie máxima construida de 16.800 m<sup>2</sup>, 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 2ª 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 m<sup>2</sup>.

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.

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 m<sup>2</sup>  
Máxima edificabilidad: 2.700,00 m<sup>2</sup> Número máximo de viviendas: 15  
Edificabilidad mínima de VPO: 450,00 m<sup>2</sup>

## **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### Condiciones de la Edificación:

## Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 0,00 m<sup>2</sup> Superficie de equipamientos públicos: 0,00 m<sup>2</sup>  
Vario 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

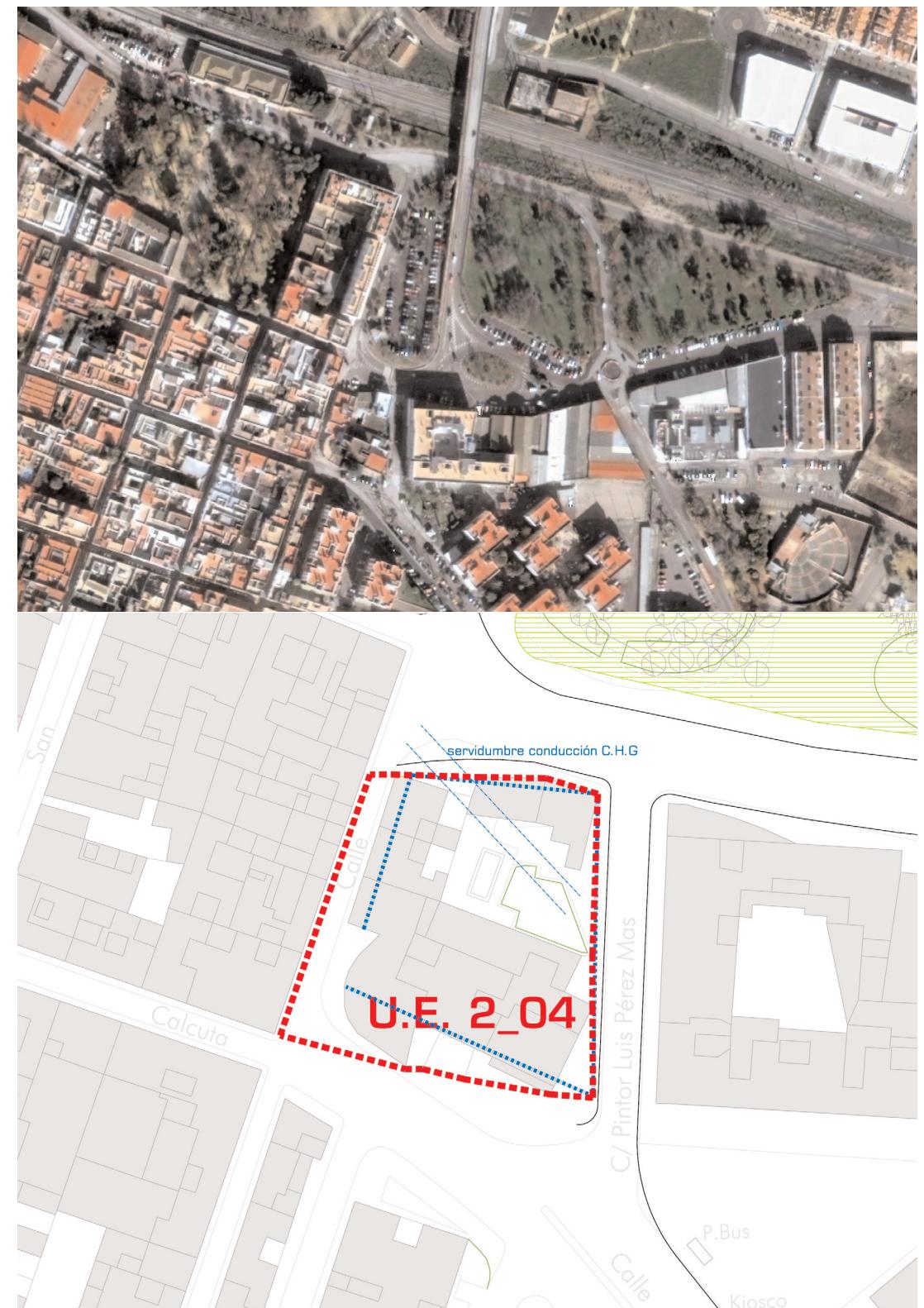
Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

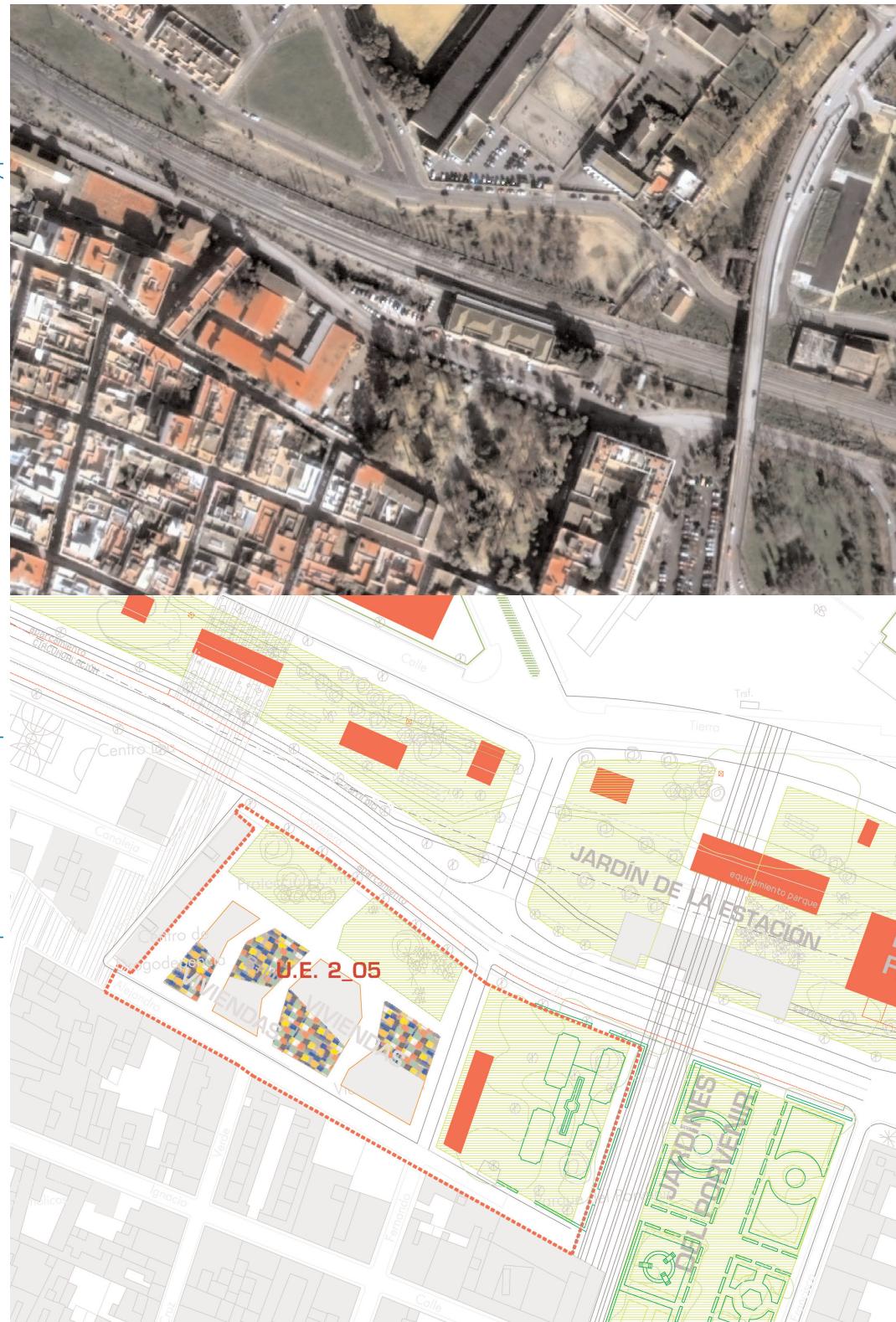
La propuesta trata de ordenar la manzana resultante de la ampliación de la calle Concepción, con una edificación homogénea e integrada en el entorno.

De la edificabilidad total residencial: 1.500 m<sup>2</sup>, 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.





## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	7.860,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	59
		Edificabilidad mínima de VPO:	2.950,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima [m <sup>2</sup> ]	Frente mínimo [ml]	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	Zonas de aplicación
					Fachada [ml] Fondo [ml] Lateral [ml]		

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 4.066,00 m<sup>2</sup> Superficie de equipamientos públicos: 190,00 m<sup>2</sup>  
 Víario 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

## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	16.556,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	79
		Edificabilidad mínima de VPO:	3.950 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	3.912,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	2.375,00 m <sup>2</sup>
Vialo 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 m<sup>2</sup>), y equipamiento dotacional en planta baja (3.649 m<sup>2</sup>).

De la 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.



### **1.2.3.\_8.4 NÚCLEOS RURALES**



## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	4.443,60 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	40
		Edificabilidad mínima de VPO:	1.200,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
		240	12,00	B+2			

#### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	1.100,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	200,00 m <sup>2</sup>
Vario 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.

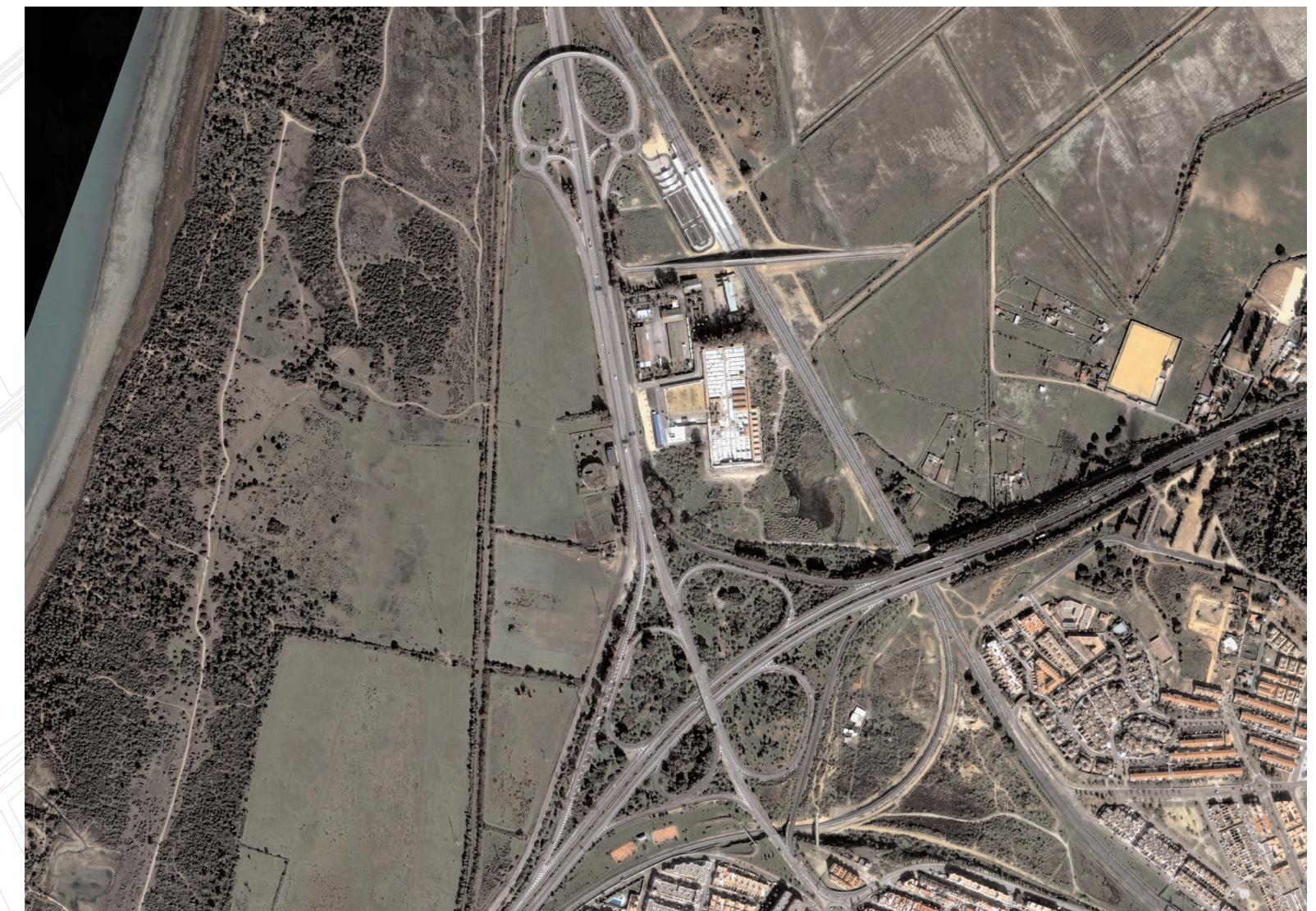
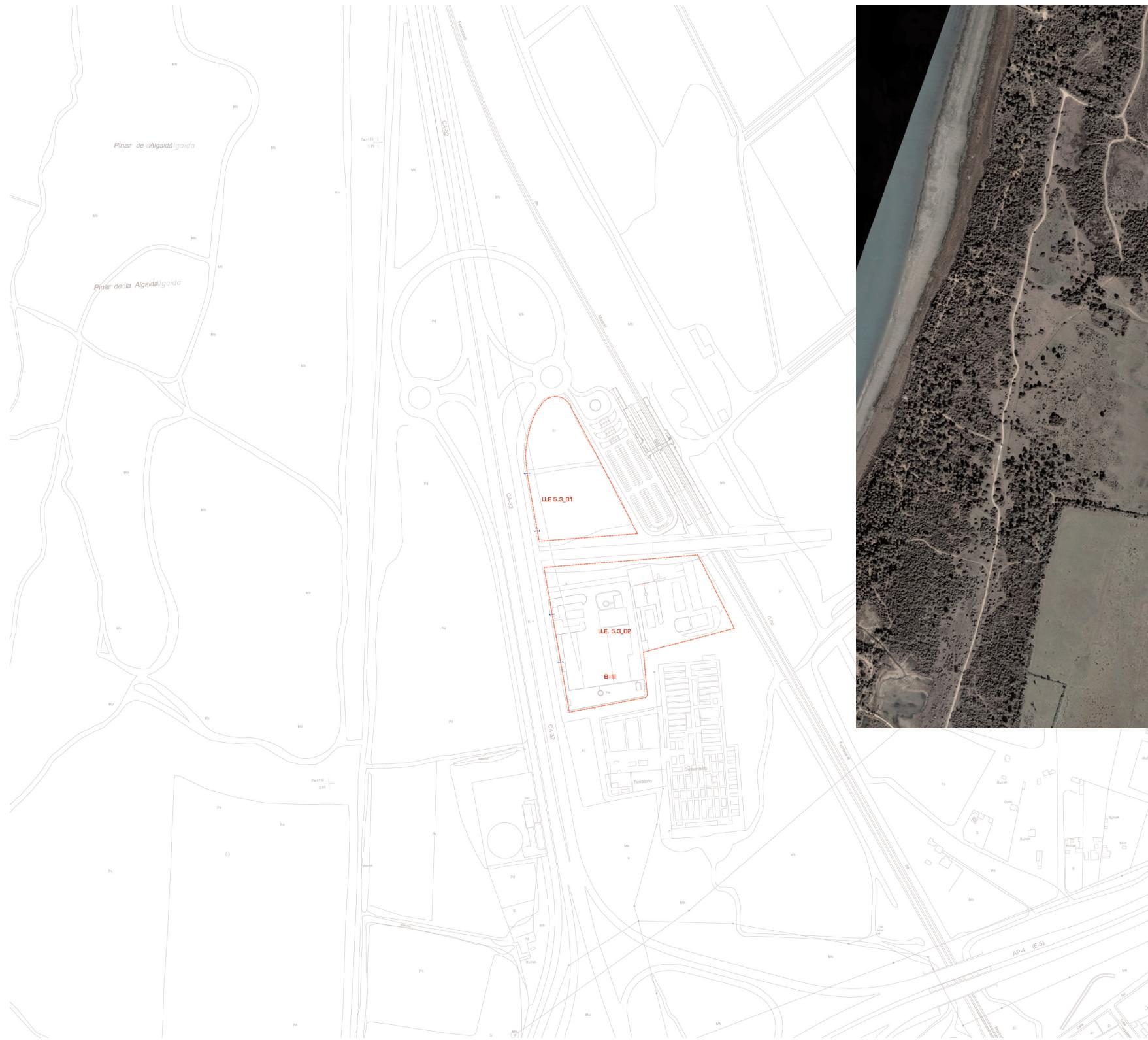
El uso principal es el residencial, viviendas plurifamiliares, compatibilizándose en planta baja el uso comercial y de oficinas.

La ocupación máxima en la parcela será del 60% y la altura máxima B+II. De la edificabilidad total se reservará 400 m<sup>2</sup> para equipamientos. Se exige la reserva de plazas de aparcamientos bajo rasante, al menos 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> 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 .



**1.2.3\_8.5 ACTIVIDADES ECONÓMICAS**





## SUNC UE 6.1\_01

## depósitos de astilleros

Situación: calle Chile - Recinto Astilleros

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total aproximada:	27.525,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	19.267,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

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

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	2.752,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	1.101,00 m <sup>2</sup>
Vario 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 Cabeza, teniendo en cuenta en la ordenación los retranqueos mínimos establecidos por la legislación sectorial.

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

## 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:	44.400,25 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	13.381,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima (ml)	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada Fondo Lateral		

Características de la ordenación y otras determinaciones:

Superficie de espacios libres públicos:	34.591,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	0,00 m <sup>2</sup>
Vario interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	67		

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en manzana abierta

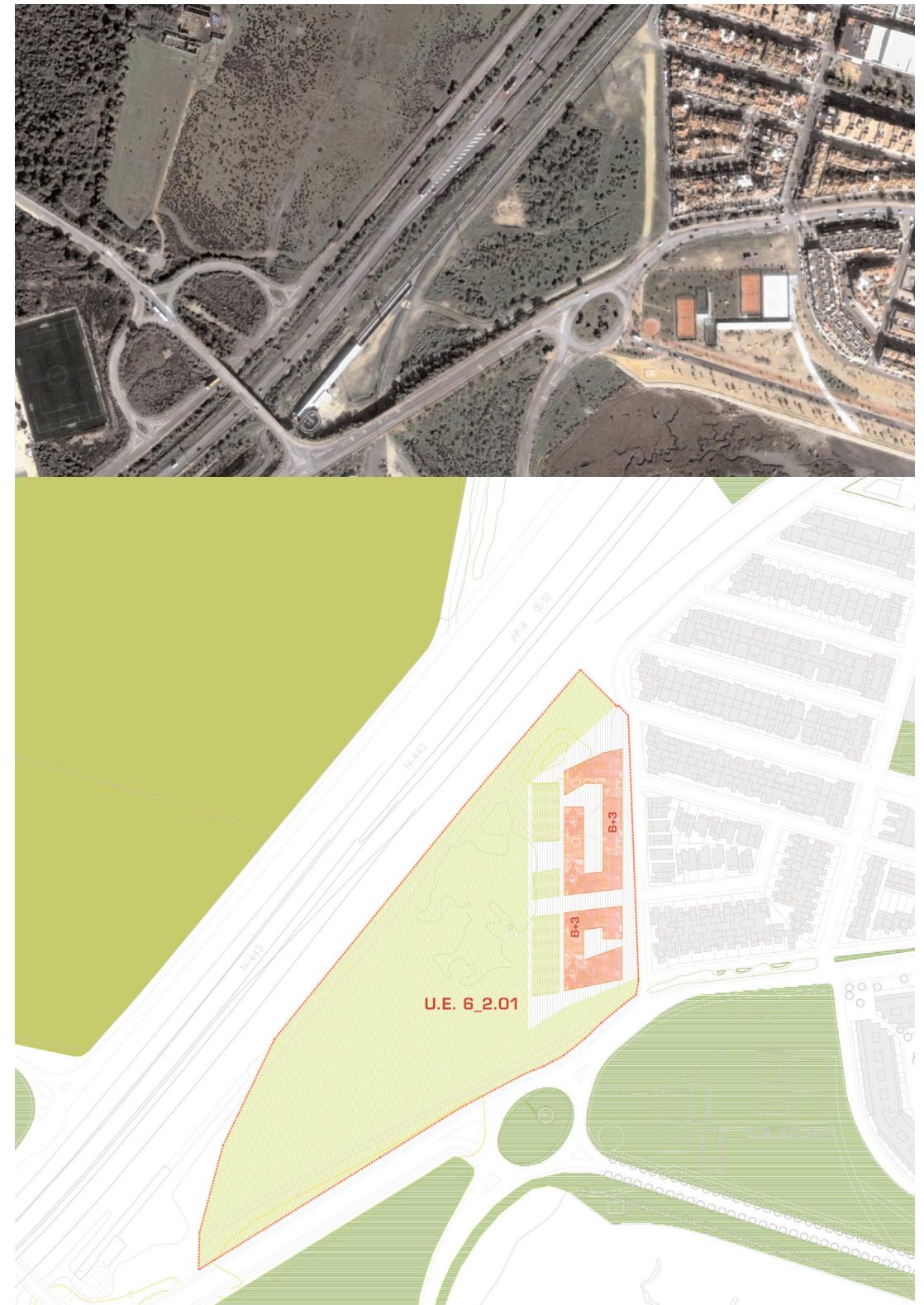
Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

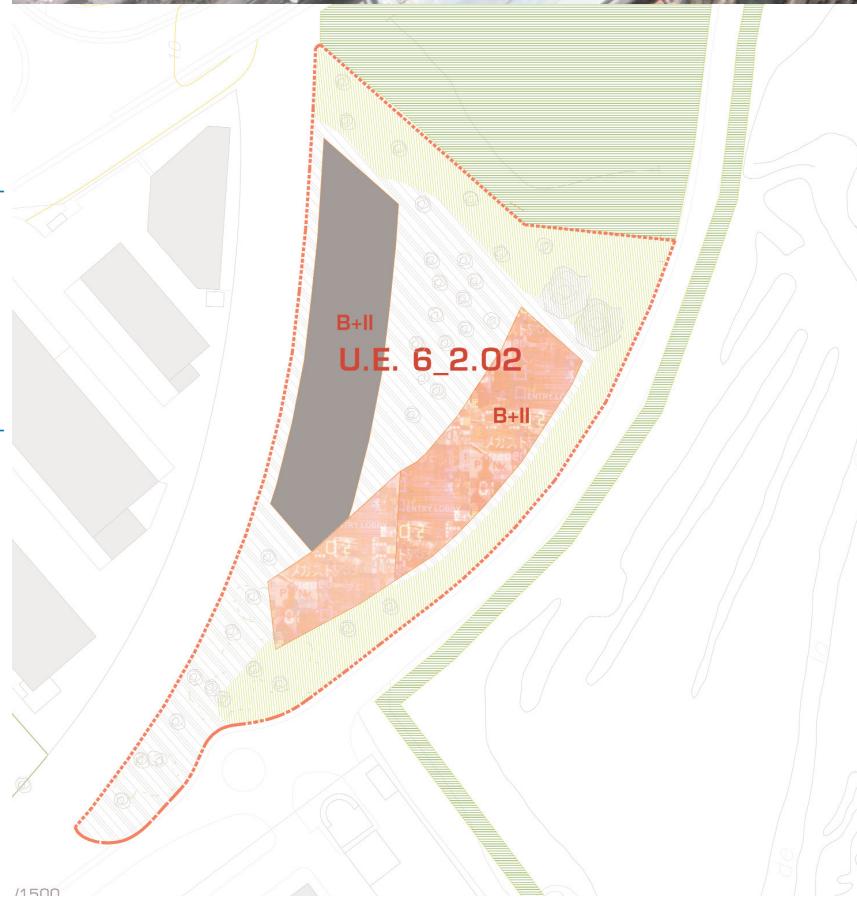
La ordenación tiene como objetivo principal el servir de transición entre el núcleo urbano consolidado y el paisaje del parque natural, Puerta verde y el polígono industrial Trocadero. La actuación se condiciona a la cesión de la superficie de 33.494 m<sup>2</sup> calificada como Espacio libre público, 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 anexas.

Se establece una zona de retranqueo hacia el lado oeste, como espacio libre de 1.097,00 m<sup>2</sup> que sirva de transición hacia el espacio libre anexo (AUL. 6\_01)





## SUNC UE 6.2\_02

## manzana "E"

Situación: calle Portugal. Polígono Trocadero

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	EQUIPAMIENTO Y TERCIARIO	Superficie total aproximada:	17.145,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	17.145 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
edificación aislada		250	10,00	9,50	Fachada Fondo Lateral (ml) (ml) (ml)		

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	5.715,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	5.715,00 m <sup>2</sup>
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.

## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	116.523,79 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada Fondo Lateral		

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	16.646,26m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	6.658,50 m <sup>2</sup>
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 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 Cabeza.

### 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 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.





## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	186.732,94 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima (ml)	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 26.676,13 m<sup>2</sup>

Vario interior: Según ordenación

Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 1.867

Superficie de equipamientos públicos: 10.670,45 m<sup>2</sup>

### 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 Cabeza.

### 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. 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.

## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	14.654,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima [m <sup>2</sup> ]	Frente mínimo [ml]	Altura máxima	Posición de la edificación		Edificabilidad máxima	Zonas de aplicación
					Fachada [ml]	Fondo [ml]	Lateral [ml]	por parcela [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
	B+III							

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	1.465,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	586,00 m <sup>2</sup>
Vario 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: acerados, arbolado, mobiliario urbano, etc.

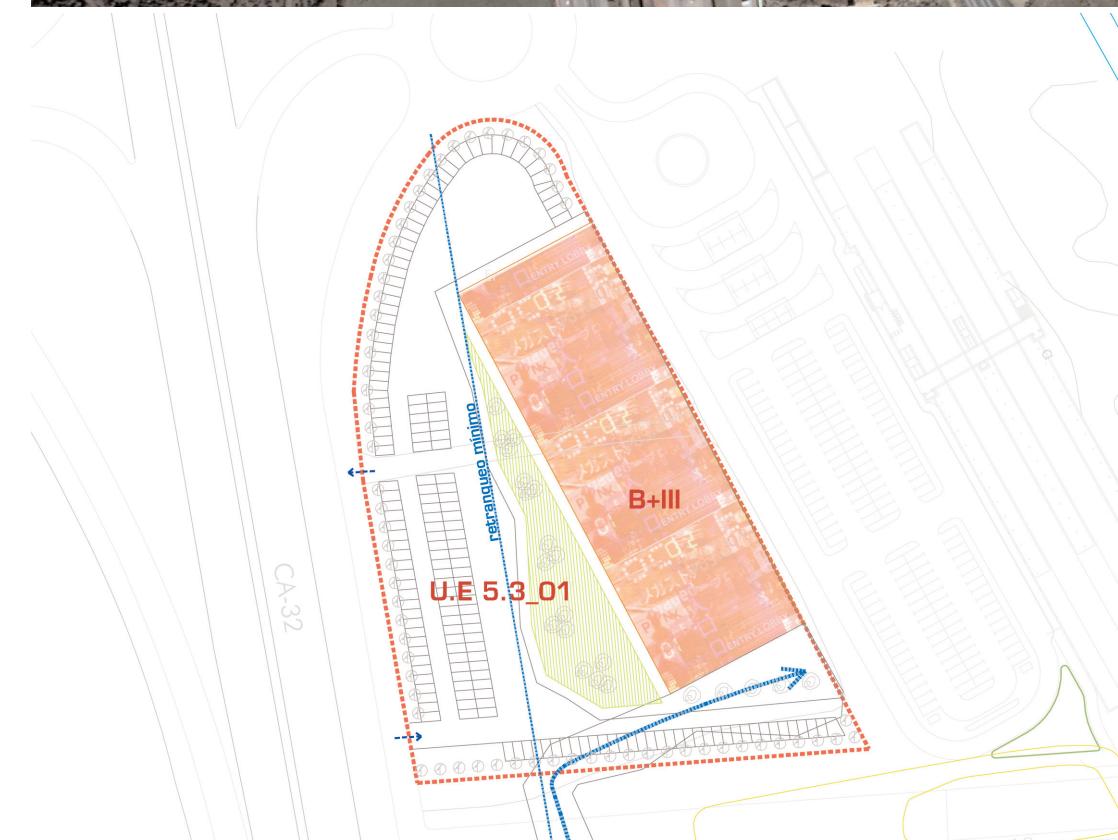
Como condición a nivel urbano, se exige una respuesta para la conexión peatonal con el polígono de la universidad, y con la unidad de ejecución UE 6.3\_02 Transcela, salvando la CA-32, y el inicio del puente que da acceso al polígono Aletas.

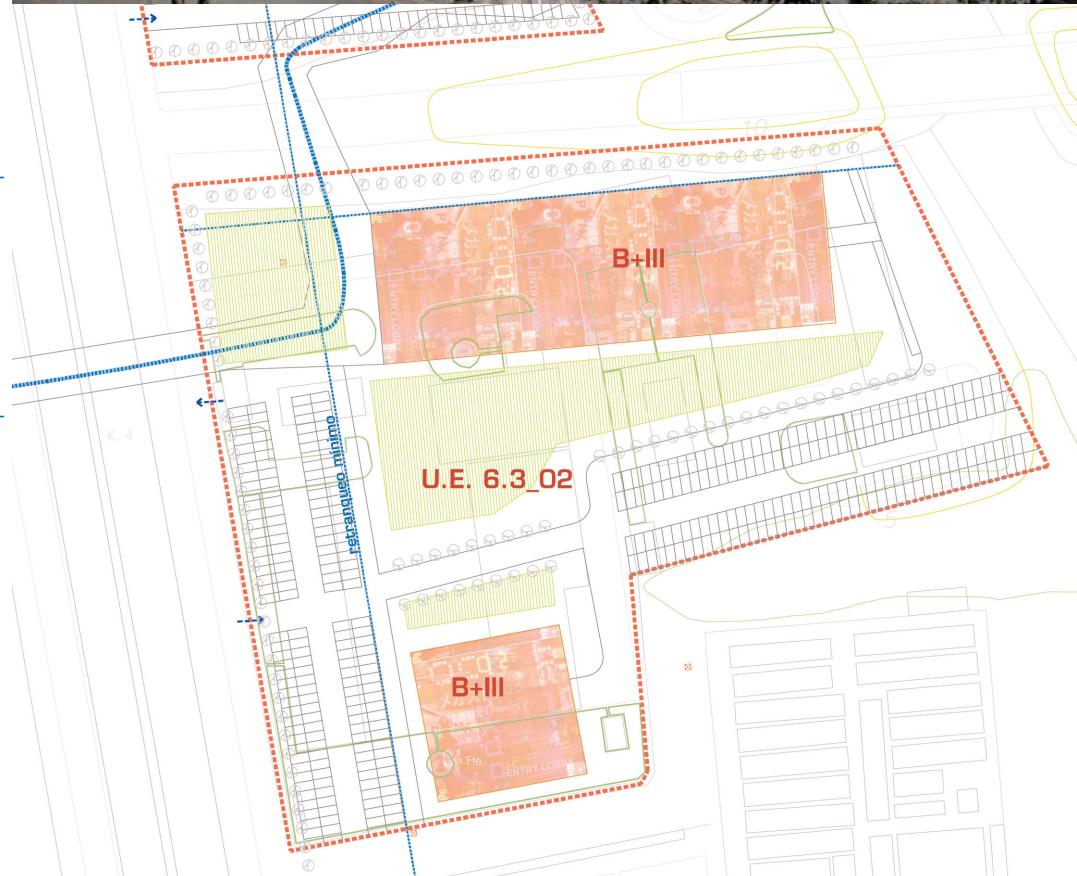
Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación, lo que resultaría en total, 544 plazas, debiendo situarse al menos el 30 % en superficie el resto pueden ubicarse bajo rasante.

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.





## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	27.720,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela	Zonas de aplicación
				Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	

#### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	2.772,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	1.109,00 m <sup>2</sup>
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, arbollado, 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 m<sup>2</sup> 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. Si son vinculantes las alineaciones y retranqueos señalados.

## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	15.255,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
		500	20	B+1			

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	4.358,60 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	871,72 m <sup>2</sup>
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 1º.

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 m<sup>2</sup> 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.





## 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 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	15.560,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
		500	20	B+1			

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	4.445,60 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	889,12 m <sup>2</sup>
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 1º.

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 m<sup>2</sup> 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.

## SUNC UE 6.5.01

## Tres Caminos 2<sup>a</sup> fase

Situación: Manzanas y parcelas del Polígono Tres Caminos

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	110.603,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	132.723,60 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima	Frente mínimo	Altura máxima	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima por parcela	Zonas de aplicación
		(m <sup>2</sup> )	(ml)	(ml)	Fachada retranqueos Fondo Lateral (ml) (ml) (ml)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
Edificación cerrada		250	10,00	10,50	7 5 0	1,0	

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	11.060,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	4.424,12 m <sup>2</sup>
Viario interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	1.330		

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:

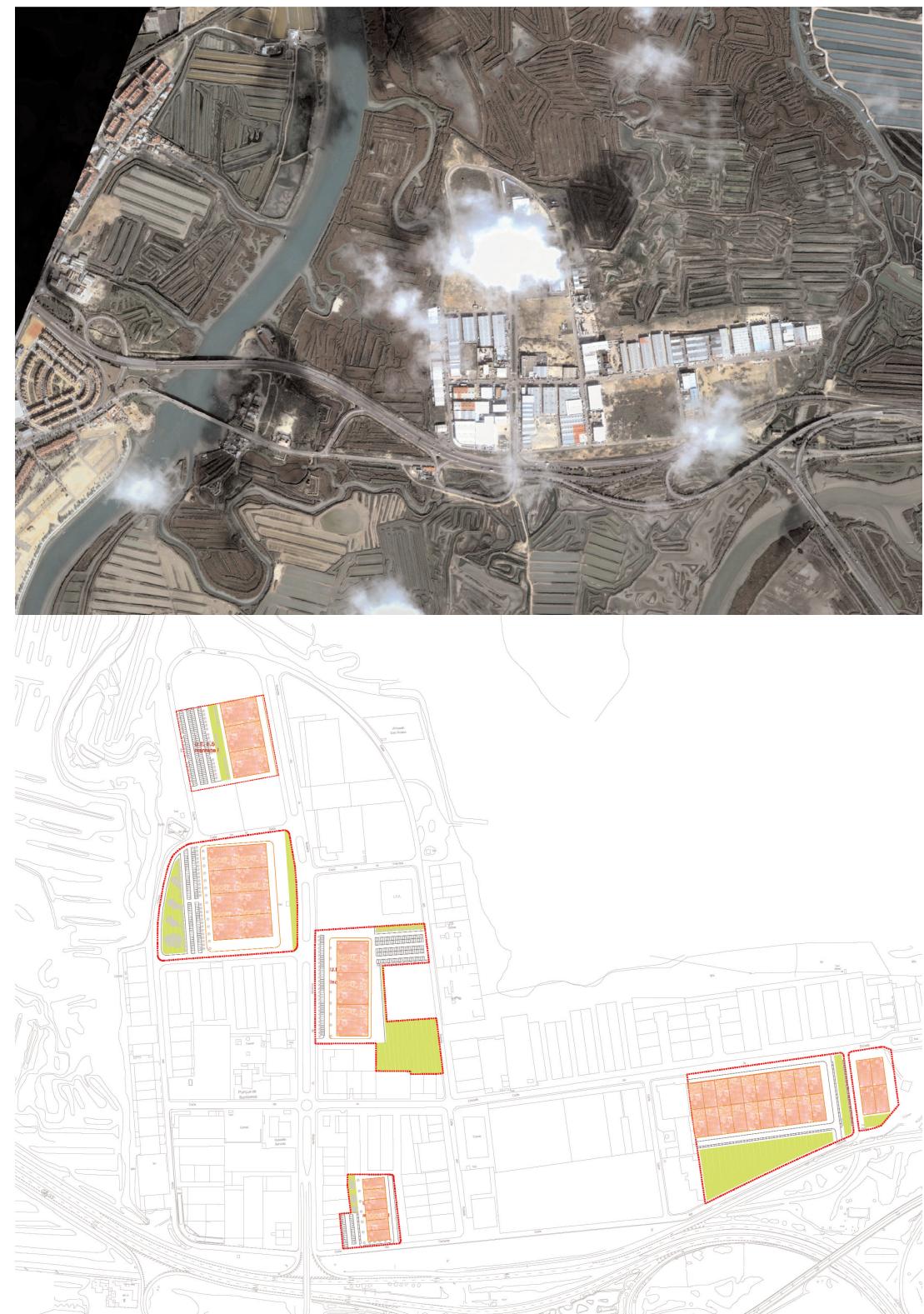
Unidad de ejecución discontinua formada por la superficie vacante de parcelas y manzanas I, III, IV, V y X.

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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela, con una ocupación máxima del 60% y altura máxima de: Baja + 2 y 10,50 m. 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 considera compatible el uso industrial anterior con el básico ahora propuesto, con las excepciones de actividades recogidas en las Normas Urbanísticas.

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.



### **1.2.3\_9 actuaciones urbanizadoras**

### **1.2.3.\_9.1 EQUIPAMIENTOS**





## AUE Equipamientos

### AUE 2\_01 APARCAMIENTO EN PASEO MARÍTIMO

Objeto: Aparcamiento público.

Plaza Poeta Rafael Alberti

Superficie de suelo: 7.525,54 m<sup>2</sup>

Características: A definir en el Proyecto con una capacidad mínima de 300 plazas

Observaciones: A realizar por Zona Franca y en concesión por la DG de Costas y Municipio.

### AUE 2\_02 EQUIPAMIENTO EN CALLE DE LA PLAZA - CORREOS

Objeto: Dotación local a concretar programa relacionado con las actividades de Participación ciudadana.

Calle de la Plaza 42,46

Superficie de suelo: 781,00 m<sup>2</sup>

Observaciones: Incluirá el tratamiento del espacio interior

### AUE 2\_03 EQUIPAMIENTO CULTURAL - BIBLIOTECA

Objeto: Ampliación de la Biblioteca Municipal

Casa de las Columnas

Superficie de suelo: 849,68 m<sup>2</sup>

Características: Según Anteproyecto redactado

Observaciones: Actuación a incluir en Convenio con la Junta de Andalucía - Ayuntamiento.

### AUE 3\_01 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LA ESPARRAGUERA

Objeto: Instalaciones deportivas al aire libre

Polígono III-A

Superficie de suelo: 7.170,00 m<sup>2</sup>

Características: A definir en Proyecto

Observaciones: Actuación en convenio sobre instalaciones deportivas con la Junta de Andalucía

### AUE 3\_02 POLIDEPORTIVO EN POLIGONO I-C

Objeto: Polideportivo cubierto

Polígono I-C

Superficie de suelo: 2.800,00 m<sup>2</sup>

Características: Según Anteproyecto

Observaciones: Actuación a incluir en Convenio con la Junta de Andalucía - Ayuntamiento.

### AUE 3\_03 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN POLIGONO IV-A

Objeto: Instalaciones deportivas al aire libre

Polígono IV-A

Superficie de suelo: 8.500,00 m<sup>2</sup>

Características: A definir en Proyecto

Observaciones: A incluir como instalaciones del centro docente previsto también en la parcela

### AUE 3\_04 ZONA NORTE. EQUIPAMIENTO SOCIAL

Objeto: Construcción de nuevo Centro para mayores y enfermos de Alzheimer, para sustituir el centro de la antigua Casa Cuna en Aletas, propiedad de la Diputación.

Características: Centro de mayores dependientes. Según la normativa de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

Observaciones: Actuación en Convenio con la Diputación y la Junta de Andalucía.

### AUE 3\_05 ZONA NORTE. CENTRO DOCENTE

Objeto: Según programa de la Consejería de Educación para centros de 6 + 12 unidades

Polígono II-A

Superficie de suelo: 5.450,00 m<sup>2</sup>

Características: Centro docente para educación infantil y primaria

Observaciones: Las instalaciones deportivas se realizarán en actuación independiente

<b>AUE 3_06</b>	ZONA ESTE. CENTRO DOCENTE	Polígono Casines	Superficie de suelo:	12.500,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Según programa de la Consejería de Educación para centros de 9 + 18 unidades	Características:	Centro docente para educación infantil y primaria	
<i>Observaciones:</i> Las instalaciones deportivas se realizarán en actuación independiente				
<b>AUE 3_07</b>	ZONA NORTE. CENTRO SOCIAL	Polígono IV-A	Superficie de suelo:	1.200,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Dotación local a concretar programa	Características:	Centro social y administrativo	
<i>Observaciones:</i> Superficie mínima construida 1800 m <sup>2</sup>				
<b>AUE 3_08</b>	RÍO SAN PEDRO. CENTRO DE DÍA	Polígono Río San Pedro	Superficie de suelo:	580,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Centro de día para Mayores	Características:	A definir en Proyecto	
<i>Observaciones:</i> Posibilidad de incluir plazas de residentes				
<b>AUE 3_09</b>	ZONA ESTE. RESIDENCIA MAYORES	Polígono Casines	Superficie de suelo:	2.300,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Residencia mayores y centro de día	Características:	A definir en Proyecto	
<i>Observaciones:</i> En concesión por el municipio previo concurso. El centro de día podrá realizarse independientemente				
<b>AUE 3_10</b>	RÍO SAN PEDRO. CENTRO CULTURAL	Polígono Río San Pedro	Superficie de suelo:	1.500,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Centro cultural y Biblioteca	Características:	A definir en Proyecto	
<i>Observaciones:</i> Completará las instalaciones ya existentes				
<b>AUE 3_11</b>	JARANA. CENTRO DOCENTE	Villanueva. Barrio Jarana	Superficie de suelo:	4.500,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Nuevo colegio que sustituya a las actuales instalaciones y cubra la demanda de la zona	Características:	Nuevo centro docente para educación infantil y primaria	
<i>Observaciones:</i> Podrá realizarse por fases y se incluirá las instalaciones deportivas con carácter independiente				
<b>AUE 3_12</b>	MARQUESADO. CENTRO DOCENTE	Arquillos	Superficie de suelo:	2.700,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Nuevo colegio que sustituya a las actuales instalaciones	Características:	Nuevo centro docente para educación infantil	
<i>Observaciones:</i> La superficie de la parcela se ajustará a la disponible en la 1 <sup>a</sup> fase				
<b>AUE 3_13</b>	REGGIO. NUEVO CENTRO DOCENTE	Avda. Circunvalación y calle Tapiceros	Superficie de suelo:	6.999,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Según programa de la Consejería de Educación para centros de 6 + 12 unidades	Características:	Centro docente para educación infantil y primaria	
<i>Observaciones:</i> Actuación a realizar por fases para sustituir la edificación actual.				

**AUE 3\_14 EQUIPAMIENTO EN MARÍA AUXILIADORA**

Objeto: Construcción de equipamiento municipal con usos terciarios compatibles

Características: A definir en proyecto, con un máximo de 4.300 m<sup>2</sup> construibles, altura máxima 3 plantas y reserva de aparcamiento en sótano, mínimo de 86 plazas.

Observaciones: Previo traslado de la actual feria.

Paseo M<sup>a</sup> Auxiliadora y Paseo de las Canteras

Superficie de suelo: 2.142,76 m<sup>2</sup>

**AUE 4\_01 INSTALACIONES NAUTICO-DEPORTIVAS. CACHUCHA**

Objeto: Piscina de agua salada

Playa de la Cachucha

Superficie de suelo: 2.500,00 m<sup>2</sup>

Características: A definir en Proyecto

Observaciones: En la superficie de suelo no se considera la lámina de agua, entre las actuales escolleras

**1.2.3.\_9.2 ESPACIOS LIBRES**



## AUL Espacios libres

**AUL 1\_01 JARDINES EN C/TAPICERO**

Objeto: Reordenación de la superficie ocupada por la pasarela y nueva entrada al Colegio Reggio

calle Tapicero

Superficie de suelo: 2.110,00 m<sup>2</sup>

Observaciones: Actuación a incluir en el Convenio con la Junta de Andalucía - Ayuntamiento, sobre los espacios públicos de la integración del ferrocarril.

**AUL 1\_02 PLAZA DE LA IGLESIA**

Objeto: Reforma de la urbanización y de los jardines

calle Real

Superficie de suelo: 2.120,00 m<sup>2</sup>

Características: A definir en Proyecto

Observaciones: Posibilidad de construcción de un Aparcamiento bajo rasante

**AUL 1\_03 ATRIO PARROQUIA DE SAN SEBASTIÁN**

Objeto: Reforma del espacio del Atrio

calles Real y Vaqueros

Superficie de suelo: 818,87 m<sup>2</sup>

Características: A partir de las definidas en el proyecto del arquitecto A. Lopera

Observaciones: A integrar con la actuación prevista en calle Ancha

**AUL 1\_04 PLAZA DE LA UNIVERSIDAD POPULAR**

Objeto: Reordenación espacio público

calles de la Plaza, Rosario y Factoría de Matagorda

Superficie de suelo: 816,00 m<sup>2</sup>

Características: Nueva dotación de mobiliario y jardinería

Observaciones: Posibilidad de reforma del acceso al aparcamiento

**AUL 1\_05 PLAZA DE SAN TELMO**

Objeto: Recuperación de un espacio público

calles Amargura, San Ildefonso y Factoría de Matagorda

Superficie de suelo: 1.510,00 m<sup>2</sup>

Características: A definir en Proyecto

Observaciones: Previo realojo de los ocupantes de las 12 viviendas, en convenio con la Junta de Andalucía, (= coste suelo). Posibilidad de aparcamiento bajo rasante

**AUL 2\_01 PARQUE DEL FERROCARRIL**

Objeto: Ordenación de la zona afectada por el soterramiento

Espacio entre las calles Sol y Séneca

Superficie de suelo: 59.359,77 m<sup>2</sup>

Características: Pendiente del Concurso de Ideas convocado por la D.G. de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Observaciones: Actuación incluida en el Convenio sobre la integración urbana del ferrocarril entre la Junta de Andalucía y Ayuntamiento (50%)

**AUL 2\_02 JARDINES DEGOLLADA**

Objeto: Reordenación de la superficie ocupada por el actual paso elevado

calle Rosario y Degollada

Superficie de suelo: 19.436,00 m<sup>2</sup>

Características: Pendiente del Concurso de Ideas convocado por la D.G. de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Observaciones: Posibilidad de construcción de un Aparcamiento bajo rasante y de módulos en superficie para uso Dotacional y actividades terciarias

**AUL 2\_03 JARDINES DE LA AVENIDA CIRCUNVALACIÓN**

Objeto: Completar el tratamiento previsto en el frente de Entrevías

Glorieta México - calle Tapicero

Superficie de suelo: 6.198,00 m<sup>2</sup>

Características: A incluir en el proyecto de la nueva avenida de circunvalación SGC 003

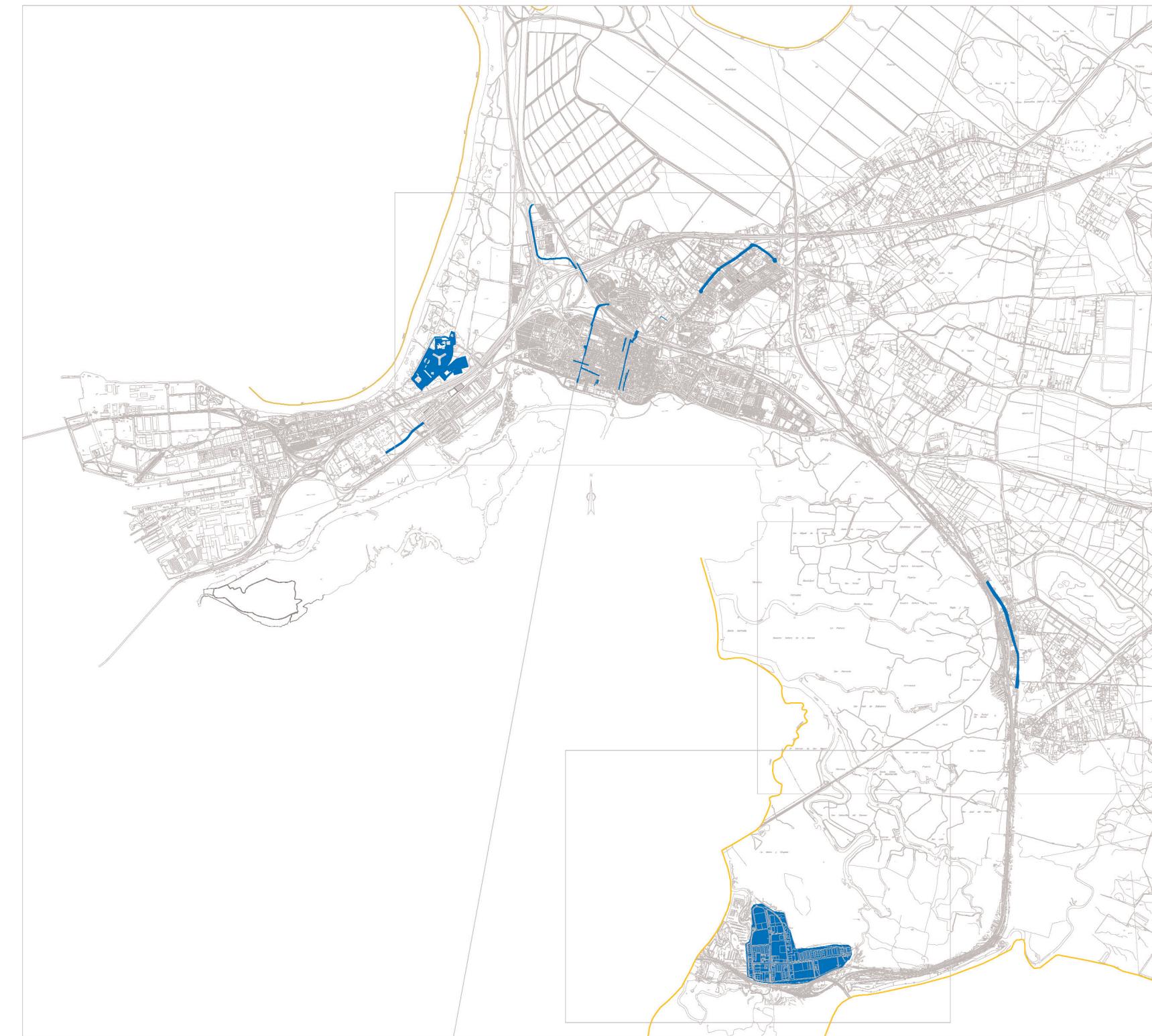
Observaciones: Actuación incluida en el proyecto de Entrevías

<b>AUL 2_04</b>	FRENTE MARÍTIMO_P.a.	Frente marítimo - viviendas Diputación	Superficie de suelo:	4.747,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Reordenación del sector incorporándolo al espacio libre y jardines de Ribera del Muelle	Características: A definir en Proyecto		
<i>Observaciones:</i> Posibilidad de aparcamiento bajo rasante y de nueva edificación de uso dotacional en calle San Pelegrín				
<b>AUL 2_05</b>	FRENTE MARÍTIMO_P.b.	Frente marítimo en Centro de Salud	Superficie de suelo:	5.778,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Proyecto asociado a la ordenación general del frente marítimo	Características: Ajardinamiento, mobiliario urbano y juego de niños		
<i>Observaciones:</i> Posibilidad de aparcamiento bajo rasante y en superficie				
<b>AUL 2_06</b>	FRENTE MARÍTIMO_P.c.	calle Carretas - Ribera del Muelle	Superficie de suelo:	5.803,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Reordenación del entorno conjunto Brisas del Mar	Características: A determinar en proyecto		
<i>Observaciones:</i> Se incluirá el mobiliario urbano y contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos				
<b>AUL 2_07</b>	FRENTE MARÍTIMO_P.d.	calle Sagasta - Los Lápices	Superficie de suelo:	38.640,62 m <sup>2</sup>
Objeto:	Reordenación del frente marítimo y conexión pendiente en Los Lápices	Características: A definir en el proyecto de urbanización y según estudio de viabilidad ambiental a tramitar con carácter previo		
<i>Observaciones:</i> Proyecto asociado a la actuación en la playa de la Cachucha y equipamiento deportivo de piscina de agua salada. Posibilidad de convenio de colaboración con la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.				
<b>AUL 2_08</b>	JARDINES EN CALLE UBRIQUE	calle Ubrique - Teatro de Verano	Superficie de suelo:	5.193,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Reordenación del espacio libre entre calle Ubrique, trasera de Degollada y San Juan Bosco	Características: A definir en Proyecto		
<i>Observaciones:</i> Parte de la actuación le corresponderá a la urbanización de la Degollada b) (R.Puerto)				
<b>AUL 2_09</b>	PARQUE DEL OESTE	Jardines Gallinero, Parque de la Liviana y jardines de	Superficie de suelo:	43.067,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Reordenación de los espacios libres y jardines con un proyecto unitario para la conexión Norte - Sur	Características: A definir en Proyecto		
<i>Observaciones:</i> A realizar por fases y con proyecto de urbanización a tramitar con carácter previo del conjunto				
<b>AUL 3_01</b>	FRENTE MARÍTIMO_P.e.	calle Algeciras en Polígono I-C	Superficie de suelo:	17.031,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Continuación de la reordenación del frente marítimo hasta Casines	Características: Según proyecto de urbanización a tramitar con carácter previo		
<i>Observaciones:</i> Se incluirá la continuación del carril bici y paseo peatonal en la antigua carretera N-IV hasta su conexión con la actuación A.SNU_02				
<b>AUL 3_02</b>	ESPARRAGUERA (a)	polígono 3-A y autopista	Superficie de suelo:	27.191,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Ajardinamiento y zona de juegos	Características: A definir en Proyecto		
<i>Observaciones:</i> Incluirá la continuación de calle Sol hasta el paso bajo la Autopista incluida en la actuación de Aletas				
<b>AUL 3_03</b>	ESPARRAGUERA (b)	prolongación calle Sol y Canteras	Superficie de suelo:	29.866,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Realizar los jardines de los polígonos 3-A y 3-A ampliación	Características: A definir en Proyecto		

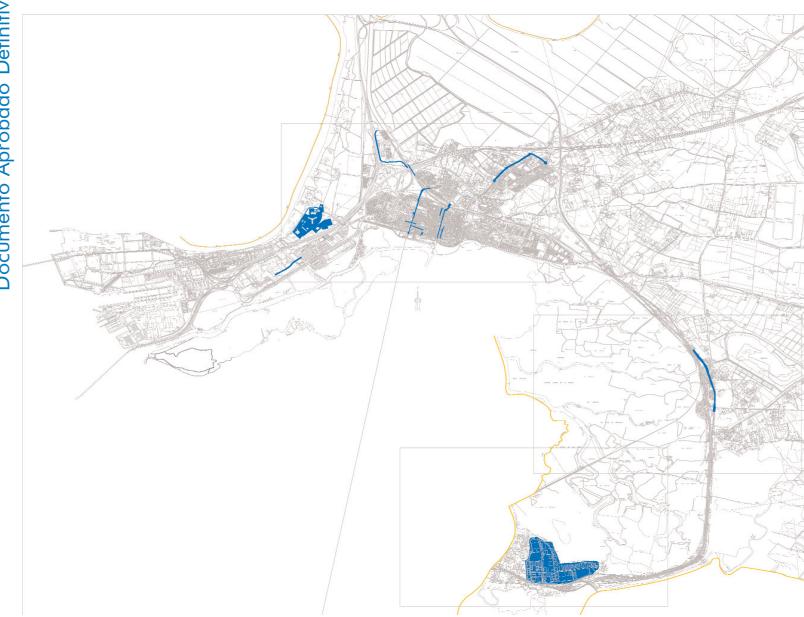
<b>AUL 3_04</b>	<b>PASEO DE LAS CANTERAS</b>	Actual recinto ferial en el Paseo de las Canteras	Superficie de suelo: 71.444,93 m <sup>2</sup>
Objeto:	Remodelación y ajardinamiento del actual recinto ferial e incluyendo instalaciones deportivas	Características: A concretar en el proyecto	
<i>Observaciones:</i> Previo traslado de la actual feria.			
<b>AUL 3_05</b>	<b>ENTORNO DEL FERROCARRIL (a)</b>	Desde la Degollada hasta la calle Séneca	Superficie de suelo: 28.575,74 m <sup>2</sup>
Objeto:	Completar la integración del ferrocarril en el tramo en trinchera	Características: Pendiente del Concurso de Ideas a convocar por la D.G. de Ordenación del Territorio y Urbanismo	
<i>Observaciones:</i> En el coste del suelo se incluye las expropiaciones necesarias			
<b>AUL 3_06</b>	<b>ENTORNO DEL FERROCARRIL (b)</b>	Calle Séneca - Puente Melchor	Superficie de suelo: 50.680,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Completar hasta el puente Melchor con jardinería y urbanización ligera en conexión con el resto del corredor ferroviario e integración del Punto limpio	Características: A concretar en el proyecto. Jardinería y urbanización de bajo mantenimiento. Incluirá el carril bici	
<i>Observaciones:</i> A realizar en convenio con la Junta de Andalucía			
<b>AUL 6_01</b>	<b>PUERTA VERDE</b>	calle Temporal y polígono Trocadero	Superficie de suelo: 33.494,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Ordenación del espacio libre del polígono Trocadero.	Características: A definir en Proyecto	
<i>Observaciones:</i> Se trata de conseguir una mejor conexión paisajística y visual entre el fondo de la Bahía y el parque natural en la Universidad. Proyecto asociado a la unidad de ejecución UE 6.2._01			
<b>AUL 6_02</b>	<b>PARQUE TROCADERO Y N-443</b>	Frente del polígono Trocadero a la N-443	Superficie de suelo: 43.696,43 m <sup>2</sup>
Objeto:	Tratamiento fachada polígono Trocadero	Características: A definir en Proyecto	
<i>Observaciones:</i> Incluirá la urbanización de calle rodada prevista en el planeamiento anterior			
<b>AUL 6_03</b>	<b>JARDINES SALA DE BARRIO RÍO SAN PEDRO</b>	Espacio libre entre polideportivo y Depuradora	Superficie de suelo: 32.096,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Reforma de la urbanización y jardinería	Características: A definir en Proyecto	
<i>Observaciones:</i> Incluirá el tratamiento del borde marítimo hacia la playa del río San Pedro			
<b>AUL 6_04</b>	<b>MARGEN RÍO SAN PEDRO EN CABEZUELA</b>	Espacio libre en Cabezuela	Superficie de suelo: 47.697,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Ordenación del espacio libre y frente litoral	Características: Estudios previos de la DG de Costas	
<i>Observaciones:</i> Actuación prevista en la zona de paso y espacio libre según el Plan Especial de ordenación del Puerto Bahía de Cádiz, a realizar por la Autoridad Portuaria			
<b>AUL 6_05</b>	<b>ENTORNO DE LA TORRE DE LA LUZ EN CABEZUELA</b>	Espacio libre en Cabezuela	Superficie de suelo: 28.884,00 m <sup>2</sup>
Objeto:	Ordenación del espacio libre de la UE 7.1 suelo vacante Astilleros	Características: Estudios previos para concretar en el proyecto	
<i>Observaciones:</i> Actuación prevista en el entorno de la torre de electricidad a realizar con las obras complementarias pendientes de la Unidad UE 7.1 Astilleros por SEPES			

1.2.3.\_9.3 VIARIO









## AUV Red viaria

### AUV 1\_01 REFORMA CAMPUS UNIVERSIDAD

Objeto: Reordenación del viario, aparcamientos y espacios libres

Actual Campus Universidad de Cádiz en Río San Pedro

Superficie de suelo: 179.788,00 m<sup>2</sup>

Características: Según proyecto de urbanización a tramitar con carácter previo

Observaciones: Se incluirá el circuito completo del carril - bici y la ordenación de la zona anexa a la Terminal marítima en el río San Pedro

### AUV 2\_01 EJE TRANSVERSAL 1

Objeto: Conexión norte - sur, paseo marítimo - parque de las Canteras

Calle Rosario - calle Sol

Superficie de suelo: 9.766,00 m<sup>2</sup>

Características: A determinar en Proyecto.

Observaciones: Incluye otras calles anexas. En el sector Entrevías se podrá integrar en la edificación el paso sobre el ferrocarril

### AUV 2\_02 CALLE ANCHA

Objeto: Reurbanización para mejora urbana

Calle Ancha, entre Real y San Alejandro

Superficie de suelo: 1.204,00 m<sup>2</sup>

Características: A definir en Proyecto, teniendo en cuenta la primera fase

Observaciones: Se integrará con la actuación prevista en el atrio de la Parroquia de San Sebastián

### AUV 2\_03 EJE TRANSVERSAL 2

Objeto: Conexión norte - sur, paseo marítimo - parque de las Canteras, asociada a la integración urbana del ferrocarril

Calle la Palma - calle Hispanidad

Superficie de suelo: 6.662,00 m<sup>2</sup>

Características: A determinar en Proyecto.

Observaciones: Completará las actuaciones derivadas del proyecto de integración urbana del ferrocarril y la reordenación del conjunto

### AUV 2\_04 MEJORA URBANA CALLE CRUZ VERDE

Objeto: Reurbanización para integrar la calle en los itinerarios peatonales del Casco Histórico

Calle Cruz Verde

Superficie de suelo: 1.239,00 m<sup>2</sup>

Características: Según Proyecto redactado

Observaciones: Completará el circuito peatonal del Casco Histórico

### AUV 2\_05 PROLONGACIÓN CALLE SOLEDAD

Objeto: Apertura de la calle y reordenación manzana, aislando el Teatro Principal

Calle Soledad, entre Amargura y R. del Muelle

Superficie de suelo: 395,89 m<sup>2</sup>

Características: A definir en Proyecto

Observaciones: Completará la actuación prevista como ampliación del Teatro

### AUV 2\_06 REFORMA AVENIDA CONSTITUCIÓN

Objeto: Reforma de la Avenida en la 2<sup>a</sup> fase

Avenida de la Constitución

Superficie de suelo: 23.280,00 m<sup>2</sup>

Características: Según el proyecto aprobado

Observaciones: La segunda fase terminaría en la glorieta del Portal

### AUV 3\_01 REFORMA TRAVESÍA antigua N-IV

Objeto: Reforma antigua travesía N-IV como vial urbano

Barrio Jarana

Superficie de suelo: 31.200,00 m<sup>2</sup>

Características: Según proyecto a redactar

Observaciones: Previo Convenio con la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

**AUV 3\_02 REURBANIZACIÓN DE TRES CAMINOS**

Polígono Tres Caminos

Superficie de suelo: 445.488,65 m<sup>2</sup>

Objeto: Reurbanización del actual polígono excluyendo la superficie incluida en la Unidad de Ejecución UE 6.5.01

Características: A definir en los proyectos. Se sustituirá la actual red de saneamiento y estaciones depuradoras por un sistema separativo y colector de fecales a conectar a la red general de San Fernando

Observaciones: Por convenio con la Junta de Andalucía, Ayuntamientos de San Fernando y Puerto Real se realizará la actuación de la nueva red de saneamiento. La financiación privada se podrá repercutir a todos los propietarios del polígono. Se incluirá un punto limpio.

