

## 1.0\_INTRODUCCIÓN. MARCO CONCEPTUAL. CRITERIOS Y OBJETIVOS



**1.0 INTRODUCCIÓN**

1.0.1	antecedentes.....	2
1.0.2	los criterios y la finalidad del planeamiento.....	2
1.0.3	el marco conceptual y la justificación teórica.....	4
1.0.3_1	planteamiento conceptual del plan.....	4
1.0.3_2	encuadre territorial. sistema urbano.....	4
1.0.3_3	encuadre territorial. sistema natural.....	5
1.0.3_4	conurrencia de ámbitos funcionales y administrativos grados de incertidumbre.....	5
1.0.4	criterios y objetivos generales.....	6
1.0.4_1	participación, sensibilización y comunicación.....	6
1.0.4_2	concertación, subsidiaridad y calidad.....	6
1.0.5	conclusiones previas.....	7
1.0.6	el documento de avance.....	7
1.0.7	el documento de aprobación inicial.....	8
1.0.8	la adaptación del documento al informe de incidencia territorial.....	9
1.0.9	el documento de aprobación provisional.....	11
1.0.10	el documento de cumplimiento de la resolución de la CPOTU.....	12
1.0.11	el equipo redactor.....	19

## .01 ANTECEDENTES

### EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE PUERTO REAL. LA REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y SU ADAPTACION A LA LEY 7/2002

El documento que ahora se presenta constituye el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, producto de la revisión del Plan General Municipal de 1994 y de su adaptación a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. En los apartados de este capítulo se recoge de forma resumida la evolución de la documentación que lo ha ido constituyendo en las distintas fases de su redacción: Avance de planeamiento de fecha 20 de octubre de 2005; Documento de aprobación inicial de 30 de marzo de 2007; Documento de adaptación al informe de incidencia territorial de fecha 20 de mayo de 2008; Documento de aprobación provisional de fecha 9 de marzo de 2009 y de aprobación definitiva, según la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de julio de 2009.

A partir de la citada Resolución se elabora el Documento de Cumplimiento que completa y subsana las determinaciones señaladas en la misma en los fundamentos tercero y cuarto, y que una vez aprobado se considerará vigente tras la publicación de las Normas Urbanísticas. Asimismo en el apartado 1.3 el proceso de participación pública, de este documento se recoge en detalle los resultados de las diferentes exposiciones públicas y la contestación a los informes recibidos de los Organismos de la Administración con competencias en el territorio.

A modo de introducción y en primer lugar se reproducen del documento del Avance las cuestiones previas allí recogidas, que se iniciaban sobre la consideración del Plan General en la legislación urbanística, desde los últimos 50 años, y como constituye el necesario referente para definir el régimen jurídico y el contenido de la propiedad del suelo en el municipio, lo que encuentra con frecuencia la difícil tarea de su adaptación a la realidad.

No hace falta por tanto insistir en la importancia de un diagnóstico certero de los problemas y de un amplio consenso en los objetivos como pasos necesarios para conseguir un documento que establezca un marco físico adecuado para la resolución de los mismos. Pero eso no es todo, ya que también se ha constatado, en numerosas ocasiones, cómo los problemas aparecen más en la gestión que en el planeamiento y que este último además de necesario es el que puede facilitar y propiciar la gestión o en otros desgraciados casos, imposibilitarla.

De la situación actual también se destacaba la compleja situación derivada de la superposición de afecciones que ha producido sobre el territorio la extensa legislación o las propuestas de planificación

sectorial aparecidas en las dos últimas décadas y de la que también el planeamiento urbanístico participa directamente. Todo ello constituye el marco donde la idea del plan omnímodo de otros tiempos cada vez resulta menos posible y que la consecuencia de todo ello está resultando como un forzado "patchwork" en el término municipal donde cada nueva pieza se encaja a costa de otras, sin solución de continuidad.

También en esta introducción se podrían plantear otras cuestiones pendientes de debatir y que ahora parece ser que no están muy de moda, sobre la ciudad construida y el derecho a la ciudad, que la sociología urbana tiene ya bien estudiados. También cabe la reflexión que puede hacerse, respecto a la consideración del suelo como bien común y su relación con el precio de la vivienda, que como producto final es el que encarece el del suelo y no al revés. Todo ello sin olvidar los planteamientos relativos al dilema crecimiento/renovación y lo que puede considerarse como una política urbanística que el sector inmobiliario considera antieconómica y donde, entre otras cosas, no se contabiliza la economía social que supone para el conjunto de los ciudadanos.

A esta compleja situación también contribuyen las ideas que sobre la ciudad "difusa" o de la expansión urbana en las áreas metropolitanas cada vez se presentan con más asiduidad y que puede comprobarse con la simple constatación de la realidad diaria, cómo va ganando terreno respecto a los modelos ya conocidos de las ciudades europeas.

En nuestro caso en la ciudad Bahía de Cádiz y cuáles son los límites de la misma, con independencia de los términos municipales, es el gran tema pendiente de la ordenación territorial y urbanística de los próximos años para los municipios que la integran. No es posible abordar sin más el planeamiento urbanístico sin la previa definición de los elementos comunes a nuestro entorno, así como es preciso abordar buenas prácticas a favor de la sostenibilidad urbana, al menos que procuren corregir las tendencias antes apuntadas. La innovación en el planeamiento no consiste en hacer las cosas de modo diferente, sino en plantearse objetivos nuevos, más coherentes ambiental y socialmente.

Sobre la ordenación territorial la aprobación, en octubre de 2004, del documento del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, POTBC, debería entenderse como un paso de gran trascendencia en el proceso de clarificación y coordinación de todo lo anterior en cuanto al modelo territorial. La situación de algunos temas comunes y la falta de respuesta a los problemas ya enunciados en el Documento de coordinación de 1982, ya está pasando su factura a corto plazo y a todos los ciudadanos de la Bahía.

En estos momentos y más desde la sentencia del Tribunal Superior de Justicia, anulando la citada aprobación aunque recurrida ante el

Tribunal Supremo, no es posible adivinar los resultados de las propuestas y determinaciones que resultaban vinculantes del POTBC. Todo ello con independencia de que por ahora no se ha producido el necesario impulso desde la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, como administración directamente implicada en su gestión o de los Ayuntamientos de los municipios de la Bahía. Encontrándose también pendiente la adaptación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en cuanto a su ámbito con la incorporación del municipio de Jerez de la Frontera, lo que supondría en la práctica la necesaria nueva formulación.

### LOS ASUNTOS PENDIENTES

En el caso del municipio de Puerto Real las cuestiones a resolver desde el planeamiento urbanístico encuentran en el medio físico sus limitaciones y también sus indudables oportunidades. A partir de esa primera conclusión y teniendo en cuenta los análisis realizados de la situación actual, la relación resumida de los asuntos pendientes y a resolver con el nuevo plan ha sido la siguiente:

- En la ciudad existente: completar la accesibilidad, el reequilibrio de usos y la autosuficiencia de equipamientos por sectores.
- Ocupar adecuadamente con un proyecto de nueva ciudad el área de reserva de suelo comprendida entre la variante de la A-4 el FFCC y el camino del Olivar.
- Completar el cinturón verde del núcleo urbano principal y su conexión a través de la red de vías pecuarias -futuro parque de las Cañadas- con los espacios naturales y los espacios libres ya existentes o los propuestos con carácter metropolitano.
- Enlazar el núcleo principal con el Barrio de Jarana, territorio previsto para las futuras extensiones, con las evidentes limitaciones físicas que ya tiene pero con la accesibilidad garantizada, red viaria y FFCC.
- "Domesticar" las infraestructuras, las ya existentes y las que por ahora se encuentran en proyecto.
- Solucionar viable, ecológica y sosteniblemente en definitiva, los procesos de los asentamientos en el resto del término municipal.
- Diversificar la economía. El empleo como reto. Los suelos necesarios: situación, superficies, compatibilidades y su gestión.
- La vivienda. Programar la vivienda de promoción pública. Las demandas de la Bahía. ¿Hasta dónde?
- Las políticas transversales para un desarrollo sostenible: el transporte público, el ahorro energético, el ciclo completo del agua, los residuos sólidos, los niveles sonoros, ...

### 1.0.2 LOS CRITERIOS Y LA FINALIDAD DEL PLANEAMIENTO

La oportunidad y necesidad de la revisión del Plan General, se puede situar entre la realidad contrastada de los datos básicos y la situación legal del planeamiento vigente, cuando se cumplen las circunstancias previstas para su revisión. Además esta revisión coincide con la oportunidad, ya manifestada, de su adaptación a la nueva legislación urbanística, la LOUA, y a las determinaciones del planeamiento territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, así como a las determinaciones del POTA tal como se ha puesto de manifiesto con anterioridad y a las observaciones de los informes sectoriales que se han recibido sobre el documento anterior.

En definitiva se reitera la confianza de que el planeamiento urbanístico pueda servir a los ciudadanos de Puerto Real, que forman una parte cada vez más importante de la ciudad Bahía de Cádiz, en la mejora de su calidad de vida ciudadana y que se oriente a un futuro sostenible para todos, se establece la base de los criterios para abordarlo y la finalidad del mismo, lo que se puede resumir en lo siguiente:

- En primer lugar el planeamiento constituye una nueva oportunidad de actualizar el conocimiento de la realidad de Puerto Real, desde los estudios sobre el medio físico a los aspectos socio económicos, las aspiraciones y demandas ciudadanas. Todo ello debe considerarse como el primer y obligado paso para la toma de decisiones responsables.
- El planeamiento urbanístico debe regular los procesos y orientar las actuaciones estableciendo un marco físico adecuado a las distintas actividades urbanas presentes en el término municipal.
- Las determinaciones vinculantes, líneas objetivos a largo plazo, deben coexistir con la flexibilidad precisa para una gestión urbanística ágil y con un programa de actuación con un plazo máximo de diez años, revisable por cuatrienios.
- Adecuar el plan a las nuevas formas de gestión. El proceso de concertación significará la coordinación inter-administrativa en las propuestas derivadas del planeamiento sectorial y en las actuaciones programadas. La necesaria participación del sector privado, los derechos y las obligaciones.
- Además de adecuarse al planeamiento territorial debe reconocerse la especificidad de cada plan. En el caso de Puerto Real y su relación con los restantes municipios de la

Bahía, a partir de los problemas comunes, es preciso diferenciar entre los propios y los añadidos.

- Reconducir los procesos ya iniciados de Aletas, Universidad, Cabezuela y Villanueva. Cómo dar forma a planes tan diversos en los contenidos, con el único nexo de pertenecer al mismo término municipal. La suma de planes parece obligada respecto al plan omnicomprensivo de otros tiempos.

### 1.0.3 EL MARCO CONCEPTUAL Y LA JUSTIFICACIÓN TEÓRICA

#### 1.0.3\_1 Planteamiento conceptual del Plan: Complejidad física y jurídica; claridad, permanencia y economía frente a cambio, incertidumbre y conflicto social.

El grado de ejecución del actual Plan General, su adaptación a la legislación vigente, el diagnóstico ambiental de la Agenda Local 21 de Puerto Real y las tendencias de población, vivienda y actividad económica en el ámbito de la Bahía son los parámetros básicos de referencia para la revisión.

La polarización en el municipio de fenómenos metropolitanos, en especial la atracción de nuevos residentes por saturación de los municipios colindantes y la dotación de espacios libres, infraestructuras de comunicaciones y suelos estratégicos para la expansión industrial, justifican ámbitos de análisis que varían desde el estrictamente local al subregional de la Bahía, en especial el de su triángulo urbano interior.

El conocimiento exacto de las circunstancias en que se acomete la revisión del PGOU es la base de partida. La alteración física o jurídica de ese punto de partida es inevitable, durante el periodo de vigencia del Plan o incluso durante su redacción. Por tanto, solo la realimentación de información y el contraste de propuestas permite minimizar los desajustes entre la capacidad de acogida del territorio y los usos y actividades a proponer.

La claridad se obtiene atendiendo a la vocación natural del territorio y sus méritos de conservación, plasmando un modelo que sustancie la integración de lo urbano y lo rural con especial atención a riesgos naturales. Los márgenes de incertidumbre derivados de negociaciones en curso y actuaciones privadas han de ser acotados e incorporados al modelo.

La permanencia se deriva de la sujeción a la base jurídica, marco legal y planificación superior, definiendo las determinaciones administrativas sectoriales de aplicación y las potestativas del Plan, que se ceñirán a la viabilidad de su ejecución por la administración local, con grado de concreción flexible en función del horizonte temporal.

La economía es consecuencia de lo anterior, pues los conflictos planteados por el medio físico o el jurídico deben minimizarse en origen, obviando costosas medidas correctoras y litigios administrativos. Por su parte, la información, análisis y diagnóstico aplicarán economía expresiva a la amplia información disponible, haciéndola operativa en la definición e implementación de los estructurantes básicos y márgenes de actuación en el modelo de ciudad actual y en el propuesto por el Avance, y delimitando el ámbito de actuación positiva del Plan en el municipio y en su contexto territorial.

#### 1.0.3\_2 encuadre territorial. sistema urbano.

El municipio de Puerto Real se encuentra a orillas del océano Atlántico, en el centro de la conurbación litoral gaditana que se extiende desde Sanlúcar hasta Conil. El extremo occidental del término, el Bajo de la Cabezuela, constituye la cesura entre los senos interior y exterior de la Bahía de Cádiz. Junto a esta centralidad física en la Bahía, Puerto Real comparte con San Fernando una posición central en el esquema polinuclear de la aglomeración, aunque desde la construcción del Puente Carranza y la autopista, el punto de conexión de Cádiz con la costa Noroeste, Jerez y el valle del Guadalquivir es Puerto Real. Actualmente, la variante de los Puertos elimina la travesía de El Puerto, haciendo de Puerto Real la ciudad mejor comunicada de la Bahía por convergencia de la red de transportes; carreteras nacionales, autopista, red ferroviaria, portuaria y otros viarios de menor rango, con carencia aeroportuaria atenuada por la proximidad del aeropuerto de Jerez.

Puerto Real es por tanto piedra angular de una aglomeración singular en la red europea de ciudades, incluida entre los enclaves con potencialidad merced a su posición entre dos mares y dos continentes. Las infraestructuras portuarias y su conexión física y funcional con su hinterland del valle del Guadalquivir y Extremadura contrapesan la excentricidad de la aglomeración respecto a los ejes urbanos más dinámicos y respecto al territorio provincial.

La debilidad del eje litoral, donde destaca la desconexión ferroviaria de las dos bahías, caracteriza el triángulo tecnológico andaluz constituido por Sevilla, Málaga y la Bahía de Cádiz, ésta última con Puerto Real como soporte fundamental del empleo y la actividad en este extremo del predominante eje del Guadalquivir.

Los 38.325 habitantes, a finales del año 2005, distribuidos sobre 194,5 Km<sup>2</sup>, suponen un 8,92 % de la población de la Bahía en contraste con el 12,7% del empleo comarcal radicado en Puerto Real. Con una densidad de población de 196,54 habitantes por km<sup>2</sup>, la menor del litoral y solo superior a la del extenso término de Jerez, sus 9266 viviendas acogen una población que, según datos de empleo de 1993, se dedicaba en un 0,14% a la agricultura y

pesca, porcentaje mínimo en la aglomeración junto con Cádiz, a la industria en un 57,18 %, el máximo del entorno aunque la construcción en Chiclana indicaba un 55,19%, y a los servicios en un 42,68%, próximo al 44,61% que presentaba Chiclana en 1993.

La caracterización funcional de las ciudades de la Bahía puede resumirse así:

- Cádiz, administración y servicios.
- Puerto Real, industria
- El Puerto de Santa María equilibra industria, servicios y administración
- San Fernando, actividad e industria militar
- Chiclana, construcción y turismo.

En cuanto a la caracterización poblacional de las ciudades de la aglomeración, se resume en este cuadro:

CIUDAD	POB.ABSORBIDA(1)	TASA CRECIMIENTO_1991-01	DENSIDAD
Cádiz	12,19	-2,12	12.894
Chiclana	5,46	+1,39	306
El Puerto	6,76	+0,37	492
Puerto Real	3,15	+0,41	196
San Fernando	7,78	+0,60	2.937

(1) con respecto al total provincial  
Fuente: Plan de Ordenación del Territorio.

Hay que destacar que Cádiz y San Fernando, con el 25% de la superficie, albergan al 70% de la población de la Bahía. Junto con Puerto Real forman un triángulo urbano que concentra el 70% de la actividad y la movilidad de la aglomeración. El conjunto de estas tres ciudades ocupa el primer lugar en la estructura urbana provincial, cumpliendo la regla rango-tamaño y soslayando en la práctica la dualidad estadística apreciable en la cúspide de la jerarquía urbana provincial, inducida por lo reducido del término municipal de Cádiz.

### 1.0.3\_3 encuadre territorial. sistema natural.

La excavación Pleistocena del estuario del Guadalete en el triángulo Arcos-Rota-Sancti Petri y la presencia de la Isla de León y Cádiz favorecieron la colmatación marismosa del sur del estuario y la profunda excavación de la bahía exterior. Durante el holoceno, los avances y retrocesos marinos modelaron glacis, terrazas marinas y fluviales, y la dinámica fluvio-marina generó las barras arenosas de Valdelagrana y del Río San Pedro, emergiendo sus marismas.

Cádiz y Puerto Real se encuentran a orillas de ambos senos de la Bahía, con umbral en el Puente Carranza. Las marismas del Río San Pedro, contiguas a la Bahía exterior, interrumpen la conurbación urbana del litoral conectando el medio marino con la campiña a través del valle del Guadalete. En menor medida, el Zurraque constituye otro corredor faunístico orientado hacia la campiña de

Medina Sidonia. Ambos cauces aíslan el núcleo de Puerto Real, individualizándolo en la conurbación litoral y comunicando el medio marino y el Parque Natural de la Bahía con la orla endorreica de la Reserva Natural de las Lagunas de Cádiz a través de las cañadas y los bosques-isla.

La biodiversidad albergada por los Espacios Naturales Protegidos no constituye catedrales en el desierto, pues el conjunto del término presenta numerosos enclaves con presencia de endemismos vegetales y faunísticos como *Thymus albicans* y *Chamaeleo chamaeleon*, a los que se unen 29 de las especies vegetales amenazadas en el litoral gaditano, y las 31 especies de herpetofauna presentes en la provincia de Cádiz.

La campiña alberga cadenas tróficas completas hasta el nivel de los superpredadores, al ser área de campeo de águilas imperiales procedentes de Doñana. Además, abundan otras aves esteparias de menor envergadura.

El sistema natural municipal forma por tanto un conjunto complejo y complementario en buen estado de conservación. La excepcional riqueza de su ictiofauna, avifauna y herpetofauna, la presencia de especies emblemáticas y la conservación del hábitat litoral, que en otros municipios con mayor aptitud balnearia han sido urbanizados, permiten a Puerto Real presentar una gran riqueza natural, equilibrada e interconectada a través de todo el término, con paisajes litorales excepcionales y entornos forestales y agrícolas complementados mutuamente en paisajes rurales sobresalientes, si bien los tendidos eléctricos y el ruido del tráfico viario son impactos a añadir al principal factor de deterioro del medio, la proliferación de infraestructuras de transporte, que junto a las de abastecimiento fragmentan el territorio con repercusiones sobre la estructura urbana y natural.

### 1.0.3\_4 concurrencia de ámbitos funcionales y administrativos. grados de incertidumbre.

Sin ánimo exhaustivo, a continuación se relacionan los principales ámbitos funcionales con incidencia en el territorio municipal.

- Puerto Bahía de Cádiz y área de influencia. Zona Marítima del Estrecho
- Triángulo tecnológico andaluz: Cádiz, Sevilla y Málaga
- Foreland industrial; NAVANTIA, Dragados Off. y AIRBUS
- Ejes urbanos del Guadalquivir y Guadalete.
- Aglomeración urbana Bahía de Cádiz:
  - \_Acceso a Cádiz.
  - \_Eje Industrial de la cabezuela y triángulo urbano de la bahía interior.
  - \_Eje Jerez-Bahía (Carretera de El Portal)
  - \_Conexión Paterna-Los Barrios

En el ámbito financiero y tecnológico, hay que destacar el importante papel de las transferencias efectuadas por la administración a través de los fondos FEDER y del CSIC (Universidad de Cádiz), cuya evolución será decisiva y se incluye entre los grados de incertidumbre a considerar en función de los ciclos económicos:

- Plazos de plasmación de planes y proyectos
- Localización de infraestructuras previstas
- Localización de reservas a largo plazo
- Evolución del mercado de vivienda en la Bahía
- Riesgos naturales y deterioro medioambiental

Por último, no menos compleja es la realidad jurídica, como se refleja en la multiplicidad de legislación y administraciones concurrentes reflejadas en los anexos correspondientes:

- Complejidad legal
  - Inventario de legislación concurrente:
    - \_Urbanística y sectorial
    - \_Ambiental
- Complejidad administrativa
  - Inventario de administraciones competentes:
    - \_Urbanismo y ordenación del territorio
    - \_Servicios públicos

#### 1.0.4 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

##### 1.0.4\_1 participación, sensibilización y comunicación.

El inicio de la revisión del Plan General de Puerto Real y su adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, constituye una inmejorable ocasión para reflexionar sobre todo lo relacionado con el urbanismo y los resultados del planeamiento municipal en estas dos últimas décadas. Así mismo es el momento de volver a debatir sobre el modelo territorial y de establecer las bases de una estrategia para su futuro desarrollo.

Para ello y como primer documento de análisis, se expuso públicamente el informe previo elaborado en 2003, con la necesaria actualización hasta marzo de 2004, para que sirviera de punto de partida en el proceso de la revisión y de invitación a la participación pública, durante todo el proceso. La publicación del mismo, también en la página Web del Ayuntamiento desde el 29/04/2004, abrió la posibilidad a todos los interesados a que presentasen sus iniciativas, en orden a identificar la necesidad o procedencia de las actuaciones urbanísticas, del modelo territorial y de cuantas sugerencias en esta etapa se considerasen oportuno realizar.

La aprobación y exposición pública del Avance de planeamiento, así como el análisis de las sugerencias presentadas, constituyó la

etapa de mayor trascendencia en cuanto a la participación. De todo ello se da cuenta en el apartado de esta Memoria, 1.3\_El proceso de participación pública.

##### 1.0.4\_2 concertación, subsidiariedad y calidad

##### \_Carácter endógeno y local.

La situación estratégica del municipio en la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz y la acumulación de servidumbres obligan al Plan a mejorar la inserción de Puerto Real en la Bahía, sin olvidar que el sujeto de planificación es el municipio en sí mismo, dotado de lógica territorial propia derivada de pautas de ocupación del territorio singulares. Además, el PGOU debe abordar a escala local situaciones imperceptibles para otras administraciones, por lo que el modelo de ciudad a proponer debe cumplir con las determinaciones de rango superior y, sobre todo, con las aspiraciones de la población promoviendo el tejido socioeconómico local.

En este diálogo entre la población y el territorio deben desglosarse los niveles de transformación de la realidad, atribuyéndose siempre la gestión al nivel más pegado a la tierra que sea posible, esto es, a los ciudadanos mismos y a las entidades por ellos constituidas, siendo la subsidiaria actuación municipal garantía de la homogeneidad del conjunto.

##### \_Economía espacial, funcionalidad, dinamismo, globalidad, precaución, flexibilidad, no finalismo, evolución, prospectiva.

El territorio, especialmente el litoral, ha de ser considerado un recurso natural por sus características de utilidad y escasez. Su uso racional debe al menos atenuar los perjuicios implícitos al desequilibrio existente en la relación entre lo urbano y lo natural, objetivo modesto pero imperativo ante la necesidad de afrontar un desastre natural global inducido por la cultura urbana. En este sentido, la vocación natural del suelo no urbanizable ha de ser considerada independientemente de su potencial urbano, y este, en su caso, ha de ser complementario con el del conjunto de la Bahía para multiplicar el aprovechamiento del espacio litoral.

La superposición de redes metropolitanas y locales induce fricciones entre estas. El Plan General debe articular un conjunto funcional en el ámbito de su competencia garantizando parcial y simultáneamente la funcionalidad de la aglomeración urbana de la Bahía, donde el crecimiento de la población desborda límites municipales imprimiendo un dinamismo de escala metropolitana a espacios ya tensionados por el fenómeno turístico.

Es por ello fundamental ser doblemente prudentes, previendo tanto un desbordamiento del suelo residencial propuesto como cambios

de tendencia que puedan contraer la demanda en un sector tan imprevisible como el de la construcción. Se impone por tanto un modelo flexible en la dimensión espacial y en la temporal, que permita un crecimiento ordenado, espaciado y pausado, en el que la imagen final no implique un horizonte mínimo de funcionalidad del conjunto, que debe ser viable y revisable en función de su evolución, desde el primer día hasta cumplir su plazo de vigencia cumpliendo íntegramente los objetivos cualitativos exigidos por la LOUA:

- Integración en planeamiento territorial
- Puesta en valor de la ciudad consolidada
- Protección del centro histórico
- Integración de nuevos desarrollos
- Funcionalidad de las infraestructuras
- Protección del litoral
- Preservación de zonas de riesgo o con valores culturales, naturales y paisajísticos
- Mantener tipologías y edificabilidades preexistentes salvo su inadecuación.
- Atender la demanda de vivienda social y otros usos de interés público, garantizando su proporcionalidad con usos lucrativos.
- Distribuir equitativamente dotaciones y equipamientos en el territorio, asegurando funcionalidad y accesibilidad.

**Sostenibilidad, integración ambiental de las actividades, interdependencia economía-ecología, prevención, internalización de costes, marketing ecológico.**

La sostenibilidad, entendida como la capacidad de satisfacer las necesidades actuales sin detrimento de la capacidad de generaciones venideras para satisfacer las suyas, es expresión de solidaridad espacial y temporal, con consideración no utilitaria de la naturaleza y respeto de las tasas de renovación de recursos y de asimilación de efluentes por el medio. Su grado de éxito consiste en el grado de preservación del tejido social y la calidad de vida de la población en su territorio. El fracaso implica deterioro ambiental y emigración.

La piedra angular de la sostenibilidad es la integración ambiental de las actividades, en desarrollos urbanísticos, diseño de proyectos y gestión empresarial. Tanto más cuando el sector medioambiental es creador de empleo y renta, incrementando la competitividad y la calidad de vida.

Partiendo del principio "el que contamina, paga", la evolución hacia su expresión positiva, "el que conserva, cobra" es aun

incierto. Sin embargo, la internalización empresarial de costes ambientales es irreversible, incentivando el reciclaje y la prevención en origen de la contaminación. Los avances en concienciación ecológica han dado lugar a la expresión "lo verde vende". A otro nivel, el marketing ecológico es primordial en el mercado de ciudades. Calidad ambiental es calidad de vida, productiva y comercial. La suma de estos conceptos interdependientes es la ciudad sostenible, que es aquella que se adapta a la incertidumbre alcanzando la flexibilidad necesaria para evolucionar sin generar conflicto social.

**1.0.5 CONCLUSIONES PREVIAS**

El término municipal de Puerto Real pertenece al ámbito de la aglomeración urbana de la Bahía y reproduce a escala algunas de sus pautas de ocupación del territorio, desde la articulación polinuclear inicial a la colmatación urbana del litoral y la parcelación del interior, con destacada presencia de redes viarias y de abastecimiento que fragmentan aun más el territorio.

Un somero análisis DAFO del medio físico, del socioeconómico y de la multiplicidad de afecciones, expectativas, aspiraciones sociales e imperativos legislativos y de planeamiento de rango superior, permite individualizar áreas de estudio para las que el equipo redactor presentará propuestas detalladas, armonizadas en un conjunto que trasciende el ámbito local, pues la asunción y desarrollo del esquema territorial del POTBC implica la compleción del arco urbano y natural de la Bahía, determinando su grado de equilibrio respecto al sistema natural y el sistema andaluz de ciudades.

A partir de estas primeras conclusiones del análisis realizado, ver tabla adjunta, se procedió a elaborar la información y su diagnóstico que se resume en los apartados correspondientes de la Memoria de información.

**1.0.6 EL DOCUMENTO DEL AVANCE**

Para la redacción de la revisión del Plan General y su adaptación a la Ley 7/2002, el Ayuntamiento de Puerto Real solicitó y obtuvo la colaboración económica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, según el programa de subvenciones en materia de planeamiento urbanístico que contiene la Orden de Ayudas a las Corporaciones Locales de fecha 27.10.2003. Así mismo a través del Instituto de Cartografía de Andalucía se ha dispuesto de la cartografía del término municipal, a escala 1:5.000 y de las áreas urbanas a escala 1:2.000

DEBILIDADES	AMENAZAS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
Fragmentación y desconexión del medio natural. Poca población en contexto Bahía Fragmentación urbana	Desnaturalización rural  Polarización del crecimiento de la Bahía Descoordinación administrativa	Pasillo ecológico litoral-campaña. Diversidad paisaje. Sistema natural y de espacios libres Capacidad de acoger población y actividades	Pulmón de la Bahía.  Crecimiento residencial ordenado Compleción singular del arco urbano y natural de la Bahía
Polarización litoral	Hipertrofia viaria y fragmentación territorial	Posición central en viario y FFCC. de Bahía y provincia	Distribución y recalificación de flujos metropolitanos.
Escaso espacio y turismo balneario. Monocultivo industrial	Parcelación irreversible  Riesgos tecnológicos, vertidos e incendios	Casco histórico y paseo marítimo Equipamientos docentes y deportivos.	Conexión Bahía-Jerez-Los Barrios Vértice industrial, tecnológico y marítimo andaluz

ÁREA DE ESTUDIO	PROFESIONAL
Medio físico. Síntesis información	Alfredo Fernández Enríquez. Geógrafo.
Coordinación de las propuestas de ordenación en las áreas de estudio y del documento del Avance de planeamiento. Propuestas en las áreas de Aletas y de la Integración urbana del ferrocarril	Esther Díaz Caro. Arquitecta.
Síntesis información. Propuestas de ordenación. Integración de las parcelaciones del Marquesado- Arquillos	Alberto Granado Pulido. Arquitecto.
La reserva de suelo residencial. El parque del Barrero	Juan Miguel Canca Pedraza. Arquitecto.
La integración de las parcelaciones de la carretera del Portal. El Hospital Universitario y su entorno. La integración de las parcelaciones de la carretera a Medina	F. Javier López Rivera. Ramón Pico Valimaña. Arquitectos.
El desarrollo de la Zerpla 5, Jarana – Marquesado y su entorno	Rebeca Vázquez Saa. Arquitecta
La ampliación de la Universidad. Cementerio y estación de Aletas	Rafael Otero González. Arquitecto
El frente marítimo. (Puerta verde – puente Melchor)	Sebastián Alba González, Germán López Mena, Manuel Martínez Liboreiro y Manuel Narváez Pérez. Arquitectos.
El Casco Histórico. Operaciones de reforma interior	Juan Antonio Pérez Beltrán Arquitecto Municipal.
Catálogo del Patrimonio Histórico Artístico	Gonzalo Gil Cabezas y Pilar Ortega Feliú. Arquitectos
Estudios de accesibilidad y tráfico	Germán Molina Rubín. Ingeniero Industrial
Estudio y diagnóstico de las infraestructuras de saneamiento. (en colaboración con APRESA)	DETECTAR. Juan Lamela y Marcos Barrera. Ingenieros.
Análisis demográfico	José Mº Córdoba Pérez. Técnico municipal.
Vivienda. Análisis de la demanda	José Olmo González y Mila Báez Perea. EPSUVI.
Equipamientos. Mapa escolar	Antonio Fernández Vaca Arquitecto Técnico Municipal.

**Áreas de estudio. colaboraciones**

Siguiendo lo indicado por la Dirección General de Urbanismo en el pliego de prescripciones técnicas para los PGOU de municipios con relevancia territorial, y con carácter previo al Avance se abordaron en otros documentos las siguientes cuestiones:

- Prediagnóstico de los sistemas naturales y urbanos, previo inventario y clasificación de la amplia información sectorial disponible.
- Evaluación de los objetivos y el grado de desarrollo del planeamiento vigente, factores genéticos de la realidad urbana y territorial del municipio.
- Criterios, Objetivos y Estrategias de carácter general que sirvan de guía durante todo el proceso de formulación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

En el documento del Avance de planeamiento se trató de dar respuesta a todas las cuestiones planteadas en el informe previo, a partir de los estudios realizados y del análisis de la información obtenida, que se recogió en la Memoria, con los Anexos y estudios complementarios, planos de información y propuesta. Todo ello en los apartados siguientes:

1. El modelo territorial

- \_El marco conceptual y la justificación teórica
- \_El modelo urbano-territorial propuesto. El POTBC
- \_Los datos básicos de Puerto Real
- \_Las infraestructuras como condicionante del territorio
- \_La movilidad en el área metropolitana de la Bahía de Cádiz
- \_El sistema de espacios libres
- \_Los equipamientos y servicios públicos

2. La sostenibilidad y el paisaje

- \_Puerto Real. El Nuevo Plan y el desarrollo sostenible
- \_Análisis y diagnóstico del medio físico
- \_Las políticas transversales
- \_La protección del suelo no urbanizable

3. La ordenación del suelo urbano y la integración de los sectores suburbanizados

- \_El núcleo principal. El Centro histórico y las extensiones.
- \_Los sectores de suelo urbano: los polígonos
- \_El eje Cabezuela - río San Pedro -Puerto Real
- \_Los núcleos rurales. El barrio de Jarana y Meadero
- \_El entorno de Tres Caminos
- \_Las parcelaciones y asentamientos: Carretera del Portal, Carretera de Paterna y Marquesado

4. La clasificación del suelo

- \_Los criterios y propuestas globales
- \_La reserva de suelo residencial. El parque del Barrero
- \_El desarrollo de la Zerpla 5. Marquesado - Barrio de Jarana

5. Los usos del suelo y las actividades económicas

- \_La diversificación de las actividades económicas
- \_Áreas de oportunidad y proyectos singulares: Las Aletas, Zerpla 3

6. Los proyectos de la ciudad

- \_La integración Urbana del Ferrocarril
- \_La ampliación de la Universidad. Cementerio y estación de Aletas
- \_El frente marítimo. (Puerta Verde-puente Melchor)

7. La gestión del Plan

- \_Criterios
- \_La normativa
- \_La programación de actuaciones y la evaluación de recursos
- \_El programa para la vivienda y suelo
- \_Las fichas de planeamiento

8. La participación pública

- \_El informe previo
- \_Programa y fases de la participación

Las propuestas globales se formularon para todo el término municipal y en detalle para los proyectos de la ciudad que se han considerado más relevantes.

La necesidad de contrastar las propuestas en el período de participación pública, desde el acuerdo del Pleno de la Corporación, adoptado por unanimidad y celebrado el pasado 20 de octubre de 2005, se inició con la exposición del documento. En ese momento se adquirió también el compromiso de incorporar en su caso otras alternativas, lo que obligaría a realizar nuevos estudios o completar los existentes, sobre todo con la necesaria evaluación de impacto ambiental exigida al nuevo planeamiento. De todo el proceso de participación, sugerencias presentadas, análisis de las mismas y conclusiones se da cuenta en el apartado correspondiente, 1.3 de la Memoria.

**1.0.7 EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

El documento de aprobación inicial que constituirá en su momento el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, cumple los objetivos de la Ley 7/2002 para este tipo de planeamiento, en cuanto a las siguientes determinaciones:

- Establece un modelo urbano - territorial que ofrece soluciones de ordenación para asegurar:
  - \_Su integración en la ordenación territorial de la Bahía de Cádiz

\_La funcionalidad de la ciudad existente  
\_La protección y mejora del centro histórico  
\_La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos  
\_La funcionalidad, economía y eficacia de las infraestructuras  
\_La protección del litoral  
\_La preservación de los procesos urbanos de los terrenos donde concurren valores naturales, paisajísticos, históricos o que deban ser excluidos de usos y actividades inconvenientes, riesgos naturales, protección de infraestructuras, etc.

- Mantiene las tipologías edificatorias y demás características, con carácter general de la ciudad consolidada.
- Atiende la demanda de viviendas protegidas
- Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos, dotaciones y servicios públicos, ya existentes o en los desarrollos previstos
- Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos
- Propicia la mejora del sistema de transporte público y de la red de tráfico en general, con especial dedicación al peatonal y de bicicletas.
- Trata de evitar la especialización de usos en los nuevos desarrollos

En cuanto al contenido de los documentos del Plan General, en la **Memoria** se distribuye en dos partes: **Información y Ordenación**, más los **Anexos** correspondientes donde se recogen los estudios realizados y completan los apartados de la Información. En la de Ordenación se describe el modelo territorial y la ordenación propuesta, así como la división básica del termino municipal y el régimen urbanístico en las diferentes clases de suelo. Se describe también la programación y evaluación económica de las propuestas del Plan.

El proceso de **participación pública**, es el apartado de la Memoria, donde se resume desde la presentación del informe previo en mayo de 2004, todo lo relacionado con la participación, sugerencias al documento del Avance de planeamiento, etc.

Las **Normas Urbanísticas**, constituye el documento donde se regula el régimen urbanístico de las distintas clases y categorías de suelo del término municipal. Se trata de un texto articulado en nueve títulos y los correspondientes capítulos y secciones. En los anexos se incluyen las fichas individualizadas de los sectores de suelo urbano y urbanizable para su posterior desarrollo.

El **Catálogo**, como documento complementario de las normas de protección recoge en las fichas individualizadas la relación de

inmuebles y elementos de interés a proteger. Tiene como base la información del Plan General anterior y el Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico. La relación se amplía ahora a todo el término municipal.

Los **Planos** se agrupan en los de **Información** y en los de **Ordenación**.

- Los de Información recogen las características del territorio municipal en su estado actual y en dos subgrupos: Geográfico, referidos a todo el término municipal y a nivel Urbano, referidos al núcleo principal. Los usos genéricos en el medio natural, las afecciones sectoriales y de la ordenación territorial, las infraestructuras y servicios, constituyen la información básica representada en la base cartográfica actualizada.
- Los planos de Ordenación los constituyen diferentes subgrupos, según se trate de los planos generales de Estructura urbana: los sistemas generales y los usos globales o de la Clasificación del suelo. En los planos de Ordenación, estructural y pormenorizada se establece la calificación, las áreas de reparto, zonas de ordenanza, para las diferentes clases y categorías de suelo urbano y urbanizable. Por último los planos sectoriales, recogen lo referido a la accesibilidad y movilidad, el sistema vía-pecuario, las diferentes infraestructuras y servicios urbanos.

El **Estudio de Impacto Ambiental**, a partir del análisis previo del medio físico con la identificación de las unidades de síntesis y ambientales, se tratan todos los aspectos de las propuestas que puedan resultar afectados, con su justificación y medidas correctoras en cada caso según proceda paliar el impacto detectado.

#### 1.0.8 LA ADAPTACIÓN DEL DOCUMENTO AL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Como es sabido el documento anterior del Plan General fue aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal en la sesión celebrada el 30 de marzo de 2007, sometido con posterioridad a exposición pública y a los informes preceptivos de la legislación sectorial concurrete.

El Informe de Incidencia Territorial, remitido por el Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 4 de julio de 2007, según se había solicitado por este Ayuntamiento en cumplimiento de lo previsto en la LOUA, se encuentra establecido por el Decreto 220 / 2006 y se regula por lo dispuesto en la Orden de 3 de abril de 2007. En

resumen supone la necesidad de proceder a la adaptación del documento de aprobación inicial del Plan General a las determinaciones del POTA, en concreto del artículo 45 y de otras cuestiones recogidas en el citado informe.

También el contenido del citado Informe ha tenido como consecuencia la suspensión de la tramitación, a nuestro juicio poco justificada, de la Declaración de Impacto Ambiental por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, va a suponer la repetición de la aprobación inicial y la nueva exposición pública del documento y solicitud de los informes sectoriales correspondientes.

La aceptación de las anteriores exigencias también justifica la oportunidad de incluir y completar las consideraciones puestas de manifiesto en los informes sectoriales recibidos, en concreto de Costas, Defensa, Cultura,... y de las alegaciones presentadas al acuerdo de aprobación inicial. (La relación de las mismas y su contestación se recogen en el apartado 1.3 de la Memoria).

Asimismo se debe tener en cuenta la reciente legislación, aprobada con posterioridad al acuerdo municipal de aprobación inicial y que también debe tenerse en cuenta: Ley 8/2007 de Suelo, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, RD 1367 /2007, sobre la aplicación de la Ley 37/2003 del Ruido,...

Por otra parte también se ha producido la aprobación inicial del Plan Especial de interés supramunicipal de Las Aletas, proyectos de la demarcación de Costas sobre recuperación del litoral, nuevo enlace en Tres Caminos,... y se han producido otros hechos relevantes con indudable incidencia como el cierre de las instalaciones de DELPHI, la suspensión de los planes de ampliación de AIRBUS, la adquisición de las instalaciones de T. Carrillo para una planta de fabricación de paneles fotovoltaicos, etc. Esto último, todo en el polígono Trocadero, nos permite elaborar propuestas alternativas de ordenación a las que figuraban con anterioridad en las unidades de ejecución y ajustadas a la nueva situación.

En resumen en la documentación del Plan General ahora revisada se ha procedido a la adaptación de sus determinaciones al informe de incidencia territorial según el POTA, a otras cuestiones derivadas de los informes sectoriales recibidos y de las alegaciones presentadas por particulares que se han considerado favorablemente. En el documento que ahora se presenta y respecto al anterior esto supone en cuanto al modelo territorial y a la ordenación estructural, lo siguiente:

Sistemas generales.

- La declaración como sistema general de interés autonómico de la Aletas supone la incorporación de las áreas funcionales en los sistemas generales. En el de comunicaciones y transportes,

el área logística y en el de Equipamientos las áreas científica y tecnológica y la empresarial. Esto supone la eliminación del sector de suelo urbanizable anterior, SU 12.01 Aletas y la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado del resto.

- En el sistema general de comunicaciones, Red viaria se eliminan las actuaciones propuestas sobre el Acceso central a la Bahía y el Acceso a la Carraca desde Tres Caminos. Respecto a la primera se ofrece únicamente como alternativa de trazado a la solución prevista en el POTBC, de mejora de la carretera del Pedroso, y que a todas luces se sigue considerando insuficiente.
- Se completa la ordenación pormenorizada, de acuerdo con el consorcio de Transporte de la Bahía de Cádiz, del atracadero en el Río San Pedro. Se mantiene también la previsión del atracadero de la Universidad, para una futura actuación.
- De la misma forma se incluye el apeadero del ferrocarril del Hospital - Barrio Jarana y en el ramal a la Cabezuela para la posibilidad de utilización por el tren - tranvía a la espera del estudio en redacción, para un nuevo trazado que complete el anillo en la Bahía de Cádiz - Jerez.

Clasificación de suelo.

- Se incluye en la categoría de suelo urbanizable No sectorizado los anteriores ámbitos de los sectores: SU 03.03 Pedralera; SU 09.02 Chacona; los de uso turístico: SU 10.01 Villanueva Norte, SU 10.02 Rosal de Villanueva y SU 10.03 Flamenco.
- Se establecen en las nuevas fichas de planeamiento para dichas áreas las condiciones de sectorización. En el caso de Villanueva Norte se incorpora parte de Huerta del Olivar.
- En el área de reparto de Arquillos- Marquesado se incluye como un nuevo sector de suelo urbanizable la superficie recogida en el POTBC como sub-urbanizada y que se mantenía como suelo no urbanizable en el documento anterior.
- En las condiciones particulares de desarrollo de todos los sectores de suelo urbanizable se incluyen la reserva de las zonas de afección arqueológica y de elementos catalogados.
- Con todo esto y teniendo en cuenta las superficies de suelo ya consideradas para su integración en el POTBC, se cumple la exigencia del artículo 45 del POTA.

Por otra parte también se modifican o completan otras determinaciones de la Ordenación pormenorizada.

- En el suelo urbano no consolidado, se eliminan las unidades de ejecución que se consideran innecesarias, atendiendo las alegaciones presentadas: UE 3.01 Equipamiento Comercial Esparraguera y UE 4.02 Centro Comercial Jarana.
- También se eliminan en el Polígono Trocadero las unidades de ejecución; UE 6.2.01 Ampliación AIRBUS y UE 6.2.03 Transportes Carrillo, según la reciente información sobre los planes empresariales. Se modifica el ámbito y características de la UE 6.2.04 Suelo vacante DELPHI a la vista del desenlace con la marcha de la empresa principal y la necesidad de ordenar e integrar todas las actuaciones en la manzana completa que constituía el polígono 10 de Actur Río San Pedro.
- La reconsideración de las propuestas sobre la Integración del ferrocarril y sobre todo de los proyectos asociados, supone también la eliminación como unidades de ejecución, UE 2.06 Recinto ferial - Mª Auxiliadora y UE 2.07 Recinto ferial - c/Sol, manteniéndose la anterior calificación como espacio libre público y definiéndose como actuaciones urbanizadoras los correspondientes equipamientos deportivos y otros compatibles. Se incluye también la posibilidad de uso terciario limitado a la parcela más próxima al centro de Virgen del Carmen.
- Se modifican y completan las condiciones de ejecución de las unidades de ejecución restantes.
- Se corrigen en los Planos de Ordenación, usos pormenorizados, alturas y alineaciones en determinadas parcelas de la zona de ordenanza de Extensión en suelo urbano consolidado.

De forma resumida y según los distintos documentos que constituyen el Plan General, la adaptación y modificación supone lo siguiente:

En la Información urbanística, Memoria y planos de información:

- Revisión de las Conclusiones, apartado 1.1.9 de la Memoria
- Estado actual de la situación de edificaciones anteriores al 1.01.2006, imagen del satélite, y de edificaciones posteriores o de proyectos con licencia municipal y que no figuraban en los planos de información.
- Evolución de la edificación en el Casco Histórico en la etapa 1989 -2006, desde la aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
- Situación de las construcciones en la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En la Memoria de Ordenación:

- Revisión y modificación en su caso de todos los capítulos

En las Normas Urbanísticas:

- Revisión de todos Títulos y en concreto se modifica y completa el Título IX de las Normas sobre el suelo urbanizable, definiéndose las características y condiciones de gestión de los ámbitos del suelo urbanizable No sectorizado. Se completa el Título X de las Normas Urbanísticas sobre el suelo no urbanizable.
- En el Anexo de las Normas, Fichas de planeamiento: Se modifican y en su caso se establecen las características de las Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, de los Sectores de suelo urbanizable sectorizado y de las Áreas de suelo urbanizable no sectorizado

En el Catálogo, se modifica y completa la Memoria, se incluyen nuevas fichas y se completan datos en las restantes. En concreto se especifican las condiciones de posibles intervenciones. Se incluyen las fichas de los yacimientos arqueológicos.

En los Planos de Ordenación: Se completan y modifican los planos de ordenación según los temas antes referidos.

En el Estudio de Impacto Ambiental: Se modifica según las determinaciones anteriores y el informe previo al Avance y se completa teniendo en cuenta la reciente Ley 8/2007, del Suelo y la Ley 7/2007 sobre la Gestión integrada de la calidad ambiental.

#### 1.0.9 EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

El documento de aprobación provisional que constituirá en su momento, una vez aprobado con carácter definitivo, el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, cumple los objetivos de la Ley 7/2002 para este tipo de planeamiento, con las determinaciones ya establecidas en el primer documento de aprobación inicial.

A partir del acuerdo del Pleno de la Corporación, de fecha 20 de mayo de 2008, se inició un nuevo período de exposición pública del documento, que finalizó el pasado día 5 de julio de 2008. Asimismo se solicitaron a todos los Organismos de la Administración con competencias en el territorio, los informes correspondientes.

El resumen de todo esto y su contestación por el equipo redactor se incluye en el apartado 1.3 de la Memoria, El proceso de Participación Pública. También se ha conocido previamente por la Comisión Municipal de seguimiento de los trabajos, adoptándose los acuerdos pertinentes.

Con todo ello se ha procedido a modificar o completar los diferentes documentos que constituyen el Plan General y que de forma resumida se expone a continuación:

En la Memoria de Información:

- Actualización de las Conclusiones, apartado 1.1.9 de la Memoria
- Se incluye como nuevo Anexo: 1.1.10\_03 la protección del litoral, la situación de las parcelas y construcciones en la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En la Memoria de Ordenación:

- Modificación o actualización en su caso, teniendo en cuenta el cumplimiento de los informes sectoriales, de todos los capítulos que resultan afectados:
  - 1.2.1\_el modelo territorial. los sistemas generales
  - 1.2.2\_la clasificación del suelo
  - 1.2.3\_la ordenación del suelo urbano
  - 1.2.4\_el suelo urbanizable
  - 1.2.5\_el suelo no urbanizable
  - 1.2.6\_la protección del medio urbano y natural
  - 1.2.7\_instrumentos para la ejecución del plan. el suelo y la vivienda protegida
  - 1.2.8\_la programación y evaluación económica del plan
  - 1.3\_el proceso de participación pública. Donde se incluye la contestación a las alegaciones, a los informes sectoriales al documento aprobado con carácter inicial el 20.05.2008 y se establecen las conclusiones.

En las Normas Urbanísticas:

- Modificación de artículos en todos Títulos.
  - En el Anexo de las Normas: se incorporan como nuevos anexos en cumplimiento de las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental las siguientes: Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento, establecidas en el EsIA. Directrices para la conservación del Camaleón
- En las Fichas de planeamiento, se modifican las características de la UE 2.01 y se corrige el aprovechamiento medio de las restantes unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, incluidas en el área de reparto AR. SUNC 2. En las correspondientes a los Sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso básico residencial, se completan con los datos de la edificabilidad mínima para viviendas protegidas. En todos los sectores que resulten afectados se incluyen las determinaciones sobre las vías pecuarias, protección del dominio público, marítimo terrestre e hidráulico, así como las recomendaciones del estudio acústico predictivo.

En el Catálogo, se modifica y completa la Memoria descriptiva, así como los datos de las fichas, incluyéndose otras nuevas del patrimonio etnológico, según el informe de la Dirección General.

En los Planos de Ordenación: Se incluye un nuevo plano de ordenación: 02.1, sobre la regulación de usos del suelo y se modifica el 02.2, correspondiente a la Zonificación acústica. Se completan y modifican los restantes planos de ordenación, según los temas antes referidos.

Para cumplimentar la Declaración previa de Impacto Ambiental, (31.10.2008) se incluye en documento anexo al Estudio de Impacto Ambiental, la justificación de determinaciones para su cumplimiento, con separatas específicas sobre el ciclo del agua, vías pecuarias y del estudio acústico predictivo.

Por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en la sesión celebrada el pasado día 9 de marzo de 2009, se aprobó con carácter provisional el documento del Plan General y se procedió a continuación a la tramitación del expediente para su aprobación definitiva. Para ello se solicitaron los informes de ratificación a todos los organismos de la Administración con competencias en el territorio que con posterioridad se remitieron con el documento completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Por último y por la Consejería de Medio Ambiente se adoptó acuerdo, de fecha 20 de julio de 2009, de Viabilidad a los efectos ambientales del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

#### 1.0.10 EL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U. DE FECHA 28.07.2009

La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en el punto 2º de la sesión celebrada el pasado día 28 de julio de 2009, sobre la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real y su adaptación a la LOUA, recoge la necesidad de elaboración de un Documento de Cumplimiento a los efectos de subsanar las deficiencias contempladas en el fundamento de derecho tercero y las determinaciones para las que se suspende la aprobación definitiva contempladas en el fundamento cuarto.

En dicho Documento que deberá remitirse a la Comisión Provincial para su aprobación definitiva, se incluye en primer lugar la relación de las determinaciones que requieren ser subsanadas, corregidas o completadas en el sentido expresado en el fundamento de derecho TERCERO de la Resolución. Para ello, de forma resumida y siguiendo el mismo orden, se detalla su cumplimiento en los siguientes puntos:

Respecto al SUELO URBANO:

- Se incluye en las determinaciones de la ordenación estructural

correspondiente a la ficha de planeamiento de la UE 2\_04, c/Concepción, la edificabilidad máxima residencial de 1.500 m2, lo que justifica la mínima establecida de viviendas protegidas en 450 m2.

- Se incluye en las fichas de planeamiento correspondientes a las unidades de ejecución: UE 6.2\_03 Polígono 10 A Trocadero y UE 6.2\_04 Polígono 10 B Trocadero, que la ordenación de las mismas deberá desarrollarse mediante un Plan Parcial, conforme al artículo 17.4 de la LOUA y únicamente podrá quedar remitida a Estudios de Detalle en el caso de que se trate de actuaciones unitarias sobre cada una de las manzanas ya definidas en el Plan General.
- Se incluye en las Normas Urbanísticas, sección 6ª Zona de ordenanza 6, actividades económicas, una nueva subzona con la regulación de la finca donde se encuentra el Hotel Ciudad del Sur, con los parámetros de la licencia de obras concedida en su momento y que recojan la edificación y urbanización terminada, considerando que se trata de suelo urbano ya consolidado y que por error no se recogió en el documento aprobado con carácter provisional.

Respecto al SUELO URBANIZABLE:

- En la ficha de planeamiento del sector SU 01.01 "Polígono I-A cam", se corrigen los datos que no coincidían con los contemplados en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente, (BOJA 23.04.09).
- Se corrige en las fichas de planeamiento correspondientes a los sectores de uso distinto al residencial y en las Determinaciones de la ordenación pormenorizada que la Cesión mínima de suelo para equipamiento público, en las superficies destinadas a Otros usos, diferentes al residencial es del 4,00 % de la superficie del sector.
- Se incluye en las fichas de planeamiento de los sectores de uso residencial: SUS 07.03, SUS 07.04, SUS 08.01, SUS 08.02, SUS 08.03 y SUS 09.01, en los Criterios Vinculantes para la ordenación pormenorizada, la posibilidad de tipologías de vivienda colectiva para permitir la construcción de viviendas protegidas en el mínimo exigido del 30% de la edificabilidad.
- Se incluye en la ficha de planeamiento correspondiente al sector SU 11.01 "El Carpio", que los usos permitidos en el sector deberán ser compatibles con la Gestión de Residuos, según el Plan Especial aprobado y que se convalida para la primera fase, teniendo en cuenta también los usos prohibidos establecidos en dicho Plan.
- En la Memoria de Ordenación se incluye en el capítulo 1.2.7 los instrumentos para la ejecución del plan general y en su apartado 5, la justificación de las diferencias de aprovechamientos medios existentes entre las distintas Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 60.c) de la LOUA.
- Se procede a la actualización en las Normas Urbanísticas de las referencias legislativas al RDL 2/2008, Texto refundido de

la ley de suelo, en los artículos: 1.1.1; 2.3.12; 2.3.13; 2.4.1; 2.4.2; 2.4.3; 2.4.6; 3.1.1; 3.1.3; 3.1.4; 3.2.1; 7.2.6; 8.1.2; 10.1.1; 10.2.1; 10.2.2 y 10.3.1. De la misma forma en los artículos: 4.3.2; 4.4.3; 4.5.3; 4.5.4; 4.5.6; 4.5.12; 4.5.18; 4.6.4; 4.7.6; 5.1.2; 5.6.15; 5.7.5; 5.7.6; 6.2.2; 6.2.7 y 6.2.8, respecto al Decreto 293/2009, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

- En las fichas de planeamiento de las áreas de los Suelos Urbanizables No Sectorizados, se especifican las condiciones para su sectorización. En las correspondientes a Pedralera y Chacona, de uso global Residencial, se modifica el plazo al Cuarto bienio. En las correspondientes a Villanueva Norte y Flamenco, de uso global Turístico, que forman parte de la ZERPLA 5, según el POTBC, se remite a las condiciones generales para la sectorización establecidas en la Normas Urbanísticas y a la necesidad de justificar el cumplimiento de lo establecido en el Art. 45 de la normativa del POT, de manera que estos suelos no computen en el cálculo de los crecimientos máximos permitidos, en concreto para el uso residencial compatible con el turístico.

Respecto al SUELO NO URBANIZABLE:

- Se incluye en el artículo 10.5.1 de las Normas Urbanísticas, la posibilidad de compatibilidad en las industrias energéticas, de autorizar los proyectos de Energías Renovables por aprovechamiento del viento según se establece en el Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras Eólicas de Puerto Real y cuya delimitación se recoge en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo.
- Se corrige el artículo 10.4.5 de las Normas Urbanísticas, en el apartado 1 eliminando de la vinculación de la vivienda a la explotación agropecuaria de la finca el carácter "preferente", ajustándose así a lo establecido en el artículo 52.1.B).b) de la LOUA. Asimismo en el apartado 4, se incluye que la superficie de la parcela considerada como mínima es condición necesaria pero no suficiente.
- Se corrige el artículo 10.5.1.2.b.3 de las Normas Urbanísticas, ajustándolo a la leyenda del plano de clasificación de suelo en lo referente al SNUEP por Planificación Territorial y Urbanística.

Respecto a los SISTEMAS GENERALES:

- En la Memoria de Ordenación, apartados 1.2.1\_6 "Sistemas Generales. Resumen de Características" y 1.2.8\_7 "Resumen de la Evaluación y Programación del Plan General, se incluye la referencia al Sistema General de Espacios Libres SGEL 05.01, adscrito al Área de Reparto AR.SU.05 "Casines Norte".
- En el apartado 1.2.8\_7 "Resumen de la Evaluación y

Programación" de la Memoria del Plan General se corrige el cuadro resumen con la contradicción que existía sobre el sistema de actuación previsto para los sistemas generales de espacios libres.

- Se incluye en la Memoria de Ordenación, en la descripción de los sistemas generales de espacios libres, la referencia al Área para la Reserva de Espacio Libres Metropolitanos, prevista en el POTBC y recogida también en los planos de ordenación como suelo no urbanizable de especial protección.
- Se incluye en el apartado de la Memoria de Ordenación, 1.2.1\_5 las propuestas sobre los sistemas generales, la justificación del estándar obtenido para el sistema general de espacios libres públicos con las propuestas de ordenación y que resulta ser de 33,15 m<sup>2</sup> por habitante, sobre el total de población estimada para el municipio, 50.000 habitantes en el año 2019 y como horizonte del Plan General.
- Los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación de Interés Autonómico de Aletas quedan clasificados como Sistema General de Interés Supramunicipal, y su ordenación se remite al Plan Especial aprobado.

Respecto a los USOS:

- En el artículo 4.6.1 de las Normas Urbanísticas, se elimina como Uso Pormenorizado la Vivienda Turística y se elimina también el artículo 4.6.5 con la descripción de dicho uso ya que se entienden que se encuentra incluido en el uso residencial.
- En el artículo 4.6.5 de las Normas Urbanísticas se incluye la referencia al decreto 43/2008 sobre las condiciones de implantación y funcionamiento de los Campos de Golf en Andalucía.

Asimismo y para el cumplimiento del condicionado de los INFORMES SECTORIALES, se recoge lo siguiente:

Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Para el cumplimiento de la condición a la que se refiere el informe de fecha 10 de junio de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de incorporar al Plan General la documentación complementaria remitida con anterioridad se realiza lo siguiente:

- En las fichas de planeamiento correspondientes a los sectores de suelo urbanizable: SU 02.02; SU 03.01; SU 04.01; SU 05.01; SU 06.03; SU 07.01; SU 07.02; SU 07.04 y SU 08.04, se completan los Criterios vinculantes en las Determinaciones de la ordenación pormenorizada. El texto completo que también se incluye en las Normas Urbanísticas

en el Artículo 9.2.7 Criterios de ordenación y condiciones particulares de los Sectores del Suelo Urbanizable, como apartado 3 g, es el siguiente: En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes superiores a la media del suelo urbanizable en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989 y señalada en el plano.

- Se representan correctamente en las hojas J5 y J6 de los planos de usos a escala 1:4000, así como las hojas P11, P12, Q10 y Q12 de los planos de calificación y usos pormenorizados, a escala 1:2000, las líneas de deslinde en la zona de Tres Caminos, según la información facilitada por la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico.

Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Dirección General de Telecomunicaciones.

Para el cumplimiento de las condiciones del informe emitido con fecha 20 de mayo de 2009 por la Dirección General de Infraestructuras al documento de Plan General aprobado provisionalmente, se modifican los artículos 1.3.16; 5.6.8 y 7.4.3 de las Normas Urbanísticas y se suprime el apartado c) en el artículo 10.1.3.

Consejería de Obras Públicas y Transportes. Servicio de Carreteras.

Para el cumplimiento de las observaciones realizadas por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en su informe de fecha 25 de mayo de 2009, se representa en todos los planos de ordenación la carretera A-408 con la categoría "Carreteras del Estado-Autonómicas". Asimismo, conforme a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, se recoge la línea de protección de no edificación a 50 metros del borde de la calzada, en los siguientes planos de ordenación:

- 05. Sistemas Generales. Comunicaciones y Transportes
- Usos del suelo (escala 1:4000)
- Calificación y usos pormenorizados (escala 1:2000)

Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura. Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Para el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el informe de fecha 11 de mayo de 2009, del Delegado de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, se emitió informe de contestación con fecha 21 de mayo de 2009 del que no se recibió respuesta, donde se modificaba el articulado de las Normas Urbanísticas así como la documentación gráfica, a la que se hacía referencia.

- Las limitaciones a la propiedad a la que hace referencia el Capítulo III, se han corregido conforme a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario; por el Reglamento que la desarrolla, aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre de 2004, y por la modificación del mismo aprobado por R.D. 354/2006 de 29 de marzo de 2006. Así se recoge en las Normas Urbanísticas en el artículo 1.3.6. El Sistema Ferroviario en su apartado 4. Estas modificaciones se localizan en el artículo 7.3.3. Protección del sistema ferroviario en su apartado 2, y en el artículo 10.1.3. Suelo no urbanizable de carácter rural afectado por legislación sectorial en el apartado 1. Comunicaciones.
- En los planos de ordenación se han señalado como Sistema General ferroviario la futura estación de ferrocarril y la subestación eléctrica, así como también se ha grafiado la localización en el subsuelo del soterramiento del ferrocarril.
- Respecto a la representación gráfica de las afecciones ferroviarias, en los planos de ordenación, la zona de Dominio Público está incluida en la trama de sistema general ferroviario. La Zona de Protección en zona urbana no se ha recogido en planos por la escala a la que se representa, ya que supone únicamente una distancia de tres metros con respecto a la zona de Dominio Público, aunque viene perfectamente definida en las normas urbanísticas. Dicha Zona de Protección en el resto de suelos (urbanizable y no urbanizable) sí se ha recogido en los planos de calificación (escala 1:2000) y de usos (escala 1:4000). Asimismo también se ha recogido la Línea Límite de Edificación. No obstante se hace referencia en el artículo 7.3.3. Protección del sistema ferroviario en su apartado 1, que "cualquier desajuste en la representación de las zonas y líneas que se refieren en los puntos siguientes prevalecerán los datos de dicho organismo sobre los reflejados en el planeamiento urbanístico, así como su efectiva medición y comprobación sobre el terreno".
- Las delimitaciones de las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario no incluyen el dominio público especificado en la normativa sectorial ferroviaria, no obstante en este sentido se hace referencia al artículo 7.3.3. mencionado anteriormente. La relación del planeamiento de desarrollo con la legislación sectorial ferroviaria se pone de manifiesto en el apartado 6 del artículo 1.3.6. El Sistema Ferroviario, así como en el apartado 1 del artículo 7.3.3. se recoge la necesidad de autorización del organismo responsable de las infraestructuras ferroviarias.
- Se han corregido las deficiencias señaladas en el informe de fecha 11 de mayo de 2009, respecto a la normativa ferroviaria de aplicación contenida en la Memoria y en las Normas Urbanísticas del PGOU.
- Se ha actualizado en la Memoria de Ordenación las referencias a la anterior legislación sectorial y a RENFE.

- En los planos de calificación (escala 1:2000) y de usos (escala 1:4000) se recoge que el subsuelo de la zona del soterramiento del ferrocarril como perteneciente al Sistema General Ferroviario.
- Se ha incorporado en el punto 5 del artículo 1.3.6. El Sistema Ferroviario, un apartado determinando las condiciones particulares del uso ferroviario.
- Para todas las actuaciones en las zonas afectadas por el sistema general ferroviario, se hace referencia al cumplimiento de la legislación vigente, que comprende la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su desarrollo reglamentario. Asimismo el proyecto de la nueva estación de ferrocarril y su ámbito de relación debe obtener la preceptiva conformidad y autorización de ADIF.
- Respecto a la afección acústica del ferrocarril, en el punto 3 del artículo 7.3.3. Protección del sistema ferroviario, de las Normas Urbanísticas, se hace mención a las actuaciones en los proyectos o en el planeamiento de desarrollo, en base a conseguir los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el Anexo 4\_Zonificación Acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de este Plan. Del mismo modo se hace referencia a la afección acústica en cada ficha de planeamiento.

Diputación de Cádiz. Servicio de Vías y Obras.

Para la construcción del nuevo Distribuidor Marquesado - Puerto Real, entre la Diputación y el Ayuntamiento, se habilitará una forma de financiación diferente a la prevista, mediante un Convenio específico, que asegure la ejecución de dicha actuación.

Consejería de Cultura. Dirección General de Bienes Culturales.

Para el cumplimiento del informe de fecha 1 de julio de 2009 de la Dirección General de Bienes Culturales para que se incorporen al documento del Plan General determinadas correcciones, se establece lo siguiente:

- En las Normas Urbanísticas, se completa en el artículo 7.4.7 el apartado 2, sobre la interpretación del PGOU en cuanto a los bienes catalogados y declarados
- En el artículo 8.3.5, en la regulación de la Zona de ordenanza 1. Casco Histórico, se completan los apartados: A 1, D 3 a), D 4 y D 6., sobre las condiciones de las parcelas, de la edificación y estéticas.
- En el Catálogo se incluye un plano de situación con la relación de los yacimientos arqueológicos y la ficha nº65 El Tejarejo II.
- Se modifica el plano de información iO3.
- Se modifica en la Memoria el plano adjunto al apartado 1.1.4.\_6.1.8 Patrimonio Natural e Histórico",

## Consejería de Medio Ambiente. Declaración de Impacto Ambiental.

La Declaración de Impacto Ambiental Viable, emitida con fecha 20 de julio de 2009 por la Delegación de Medio Ambiente, se condiciona al cumplimiento de las especificaciones recogidas en la misma. Para ello se incorpora la documentación anexa al documento de Aprobación Provisional y que fue remitida por el Ayuntamiento con posterioridad a la Consejería de Medio Ambiente, incluyéndose en los apartados correspondientes de la Memoria y en el capítulo 4.7, cumplimiento de la declaración previa de impacto ambiental. En detalle se establece lo siguiente:

## Respecto a las VÍAS PECUARIAS:

- En el acceso al sector SU 06.02 "Torrealta", se elimina de los planos de ordenación y de la ficha de suelo urbanizable sectorizado correspondiente, el acceso que afecta a la Cañada Real del Camino de Paterna, manteniéndose el que existe actualmente.
- El cruce en la Cañada Real de Bornos o de Chiclana, a la altura de la Estación de Radio de la Armada, corresponde a las actuales carreteras provinciales CA-3204 y CA-3205, manteniéndose el trazado de las mismas, y conectando con la carretera de Malasnoches mediante una rotonda situada fuera de la Cañada Real.
- El cruce del trazado viario con la vía pecuaria entre los sectores SU 02.01 y SU 02.02 se resolverá a distinta altura para garantizar la continuidad de la Cañada Real del Camino de Paterna. Este criterio vinculante está recogido en las fichas de planeamiento correspondientes.
- Se modifica el acceso desde la carretera CA-3113 eliminando la rotonda integrada en los espacios libres del Sector SU 03.02. Se resolverá dicho enlace a distinto nivel para garantizar la continuidad de la Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado. Esto se reflejará en los planos de ordenación, fichas de planeamiento y en el Documento de Cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental (tomo 4.7).
- Se recoge tanto en los planos de ordenación como en las fichas de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado: SU 02.01 y SU 05.01, la clasificación como Sistema General de Espacios Libres/Dominio Público/ Vías Pecuarias, así como el trazado alternativo completo de la Cañada Real del Camino de Medina por venta Catalana, donde se afecta la Cañada en dichos sectores.
- En las fichas de planeamiento SU 02.01 y SU 05.01, se recoge como criterio vinculante que, la ordenación urbanística quedará suspendida hasta que no se resuelva positivamente el expediente correspondiente al trazado alternativo al tramo de la vía pecuaria CR Camino de Medina, por venta Catalana.
- Como recoge la legislación sectorial vigente, todas las afecciones que provoque el viario denominado "Distribuidor Marquesado-Puerto Real", así como cualquier infraestructura propuesta que afecte a vías pecuarias, se resolverán en el

proyecto de dichas infraestructuras y deberán tramitarse para su posible autorización por la Delegación de Medio Ambiente.

- En los límites del suelo urbanizable colindante con vías pecuarias donde existan construcciones ocupando las mismas, deberá existir coordinación entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones. Esto se incluye como recomendación en las fichas de planeamiento de los sectores: SU 03.01; SU 03.02; SU 06.02; SU 08.01; SU 08.03 y SU 09.01

## Respecto al CICLO DEL AGUA:

El cumplimiento de las consideraciones respecto al Ciclo del agua, incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental, se recogen en el documento del Plan General, capítulo 4.7 Cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental, con las correcciones señaladas y que se tratan en detalle en el apartado correspondiente al informe de la Agencia Andaluza del Agua.

## Respecto a la CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

Para el cumplimiento de las consideraciones respecto a la Contaminación acústica se hace referencia a lo ya recogido en los documentos del Plan General y que se resume a continuación:

- En todas las fichas de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable se incluye como Criterio Vinculante para el planeamiento de desarrollo el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En las Normas Urbanísticas, artículo 5.5.4 Objetivos de calidad acústica, se establecen las referencias para las edificaciones para las distintas áreas acústicas que se establece en el artículo 7.1.7 y se delimitan en el plano de ordenación O2.2 Zonificación acústica.

## Consejería de Medio Ambiente. Agencia Andaluza del Agua.

Para el cumplimiento del informe de fecha 20 de julio de 2009 de la Agencia Andaluza del Agua sobre las determinaciones a incorporar al documento del Plan General, se establece lo siguiente:

Respecto a la afección al DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO y Zonas afectadas por riesgo de avenidas e inundación:

- Se incluye en los planos la delimitación del Dominio Público Hidráulico, de la zona de Servidumbre, Policía y el de las zonas inundables incluidas en el "Estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las costas oeste de Cádiz y este de Huelva" y que ha sido remitida con posterioridad.

- Los terrenos delimitados como Dominio Público Hidráulico y zonas de servidumbre se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para ello se modifica el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 10.04. Asimismo se puede comprobar que en los terrenos incluidos en el ámbito del sector SU 10.01 no se encuentran los afectados por las delimitaciones antes señaladas, por lo que en este sector se mantienen las determinaciones del Plan General, recogidas en el documento anterior.

#### Respecto al ABASTECIMIENTO DE AGUA:

- Se modifica y completa el Anexo 3\_el ciclo del agua, que forma parte, a su vez del capítulo 4.7 Cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. En el apartado correspondiente a las infraestructuras hidráulicas se establece el compromiso para la eliminación de las tomas directas que se hace en la actualidad de las arterias principales de abastecimiento y en concreto de la zona 2. Para ello con la construcción de los nuevos depósitos reguladores de agua, para garantizar el abastecimiento por el período mínimo establecido, y de las redes e instalaciones complementarias, con lo que se podrá realizar de forma simultánea la eliminación de las citada tomas directas.
- La reserva de terrenos suficientes para los servicios generales en materia de infraestructura de abastecimiento, en concreto para los nuevos depósitos, se garantiza al estar calificados como sistema general de infraestructuras y servicios. En concreto la ampliación de las instalaciones existentes y nuevo depósito de 15.000 m3 en el Cerro de Ceuta, como SGIS 01 y Nuevo depósito regulador para las actuaciones previstas en la Zerpla 5 de 8.000 m3 de capacidad, como SGIS 07.02, a obtener en ambos casos en la gestión urbanística de desarrollo del Plan General.
- En el caso de que la alternativa escogida, en función de la demanda en la zona 2, Zerpla 5, sea la construcción del depósito de 15.000 m3 se deberá justificar, previamente a su planificación y construcción, que el volumen de almacén conjunto tendrá la capacidad de almacenamiento mínima exigida para garantizar el abastecimiento de los nuevos crecimientos con la necesaria del núcleo principal, ampliándose si fuera necesario.
- En las normas urbanísticas y en concreto en el Título VI sobre las condiciones de urbanización, artículo 6.2.10, ya se regula las instalaciones de redes para aguas potables y no potables en las nuevas urbanizaciones y en la reforma de las existentes. Respecto a esto último se debe señalar también la existencia de la red para usos varios, que procedente de la reutilización de las aguas depuradas en la EDAR del Trocadero, termina en la urbanización Villanueva.

#### Respecto al SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS:

- La información completa de las infraestructuras existentes se encuentra recogida en el plano I.1.8, a escala adecuada, por lo que debe entenderse que en el plano O8.2 de Saneamiento y Residuos, sólo se representa las nuevas propuestas respecto a las infraestructuras de saneamiento y depuración.
- En las normas urbanísticas y en concreto en el Título VI. Condiciones de urbanización, artículo 6.2.11, ya se regula las instalaciones de redes separativas para pluviales y residuales, tanto para las nuevas urbanizaciones como para la reforma de las existentes.
- Se modifica y completa el Anexo 3\_el ciclo del agua, que forma parte, a su vez del capítulo 4.7 Cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. En el apartado correspondiente a las infraestructuras hidráulicas se establece para el caso de que se proyecten nuevos puntos de vertido de aguas pluviales a los cauces públicos la necesidad de incluir sistemas de retención de sólidos que eviten la contaminación de dichos cauces. En caso de que dicho vertido se realice dentro de una zona catalogada como Parque Natural, habrá que realizar también una separación de grasas y aceites.
- Se recoge también en el Anexo 3 que la alternativa a medio / largo plazo para el tratamiento de aguas residuales es la propuesta como nueva EDAR para la zona 2 y Zerpla 5, calificándose en el Plan General como sistema general de infraestructuras y servicios, SGIS 07.01 y para la que se reservan los terrenos necesarios de 12.000 m2 de superficie, que se obtendrían en la gestión urbanística del área de reparto 7 Jarana. En el proyecto de la nueva instalación se deberá justificar el tipo de tratamiento propuesto según los caudales de aguas residuales, carga contaminante y zona de vertido en su caso del efluente depurado.
- Asimismo también se recoge que en el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General, se deberá justificar en cada caso que la opción de depuración elegida es válida técnicamente, teniendo en cuenta las determinaciones de las normas vigentes e informes correspondientes de la Agencia Andaluza del Agua y de la empresa municipal. Se deberá incluir soluciones para situaciones de indisponibilidad del sistema de depuración así como arquetas de toma de muestras y medidores de caudal accesibles.
- Por último y en referencia a las medidas encaminadas a disminuir la afección sobre el ciclo del agua, en particular a reducir el consumo de agua y a aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, la opción prioritaria será la reutilización de las aguas para distintos usos: riego de zonas verdes, uso industrial,... contempladas en el RD 1620 /2007. Para ello y en los nuevos desarrollos de sectores de suelo urbanizable se incluirá la infraestructura necesaria para ello con las conexiones desde la red general.

## Respecto a la FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS:

- Se modifica y completa el Anexo 3\_el ciclo del agua, que forma parte, a su vez del capítulo 4.7 Cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental, en concreto se incluye que las infraestructuras hidráulicas necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico a desarrollar deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado. Se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución y le corresponderá a los propietarios del suelo afectado.
- Asimismo se incluye que en los correspondientes estudios económico -financieros del planeamiento de desarrollo, los gastos de nuevas inversiones necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario. En su caso se deberá establecer el sistema de repercusión de costes al usuario que incluya la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y los mecanismos compensatorios para evitar la duplicidad en la recuperación de costes de los servicios relacionados con la gestión del agua.
- Por último y en el caso de que sea necesario para la ordenación de nuevos suelos urbanizable, el deslinde del dominio público hidráulico, deberá indicarse expresamente, haciendo las reservas necesarias en cuanto a posibles afecciones sobre bienes y derechos. Tendrán la consideración, y por tanto los efectos, de inicio del expediente de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor de los futuros desarrollos. Los gastos derivados del levantamiento de cartografía de detalle y estudios hidrológicos e hidráulicos de base para el análisis de inundabilidad, serán por cuenta del promotor de la revisión u ordenación urbanística

Ministerio de Fomento. Demarcación General de Carreteras.

Para el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el informe de fecha 8 de julio de 2009, se establece lo siguiente:

- En el planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta la correcta definición de la línea límite de edificación de la carretera estatal que se consideran como variante de población.
- Se elimina del documento, plano de ordenación 05, Accesibilidad y movilidad. El sistema general de comunicaciones, la propuesta de enlace en la AP-4 a la altura del área denominada "Las Yeguas".

En segundo lugar la Memoria del Documento para el cumplimiento y contestación a las consideraciones del **apartado 2º de la Resolución** que se detallan en el fundamento de derecho CUARTO, sobre las determinaciones del Plan General que se encuentran suspendidas, incluye lo siguiente, para que pueda ser aprobado también con carácter definitivo:

## Respecto al Suelo Urbano:

- Se corrige la clasificación de las unidades de ejecución que se establece en el artículo 8.2.4 de las Normas Urbanísticas en el Título VIII Suelo Urbano, ya que por sus características se proponen como Áreas con incremento de aprovechamiento - AIA-, las siguientes: UE 1\_01 "Convento de la Victoria", UE 2\_03 "Teatro de Verano", UE 2\_04 "C/ Concepción, UE 4\_01 "C/ Verbena Barrio Jarana" y UE 6.5.01 Tres Caminos 2º fase. Las restantes unidades de ejecución se consideran como Áreas de Reforma Interior, cumpliendo lo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA.
- En la ficha de planeamiento correspondiente a la unidad de ejecución UE 2.03\_Teatro de verano, se corrigen en las determinaciones de la ordenación pormenorizada las cifras de la edificabilidad máxima por parcela y usos: terciarios (16.824 m2) y equipamientos (7.200 m2).
- En la ficha de planeamiento correspondiente a la unidad de ejecución UE 2.04\_Reforma Calle Concepción, se incluye la superficie máxima de edificabilidad residencial: 1.500 m2 y en el ámbito se incluye la superficie del tramo de la calle a reurbanizar. (+278 m2).

## Respecto al Suelo Urbanizable:

- En primer lugar y según la documentación gráfica remitida por la Agencia Andaluza del Agua del "Estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las costas Oeste de Cádiz y Este de Huelva", en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 10.01 no se incluyen terrenos delimitados como Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y zonas inundables.
- Por tanto debe entenderse que la clasificación propuesta como suelo urbanizable sectorizado es correcta, incluyéndose en los planos de clasificación la información completa obtenida, para su comprobación. Asimismo en la ficha de planeamiento correspondiente se recoge la necesidad de que la ordenación pormenorizada en el planeamiento de desarrollo tenga en

cuenta lo previsto en la legislación sobre la zona de policía del arroyo de la Higuera y se incluyan en su caso medidas de protección.

- En el caso del sector SU 10.04 se modifica el ámbito, excluyéndose la delimitación del Dominio Público Hidráulico y las zonas de servidumbre del arroyo de la Higuera, que se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. (Aproximadamente en una superficie de 11.300 m<sup>2</sup>, según la información facilitada por la Agencia Andaluza del Agua, incluida en el "Estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las costas oeste de Cádiz y este de Huelva"). Los terrenos colindantes, donde se incluyen las zonas inundables, a 500 años y de calado 0 a 0,25 m, según el citado Estudio Hidráulico, con una superficie aproximada de 22.260 m<sup>2</sup>, se califican como zona verde vinculante para el futuro planeamiento de desarrollo.

## CONCLUSIÓN

De forma resumida para el cumplimiento, en los términos especificados en los fundamentos de derecho tercero y cuarto, de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 28 de julio de 2009, notificada al Ayuntamiento el pasado día 17 de agosto de 2009, sobre la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real y su adaptación a la LOUA, se ha procedido a incorporar en la documentación que lo constituye la relación de temas tratados con anterioridad y que constituyen como Memoria de Cumplimiento un nuevo capítulo de la Memoria de Ordenación.

Por último y tal como se recoge en la Resolución se procederá a la tramitación del Documento de Cumplimiento que lo constituirá la documentación del Plan ya aprobado y la que ahora se presenta, que se identifica expresamente, formando en su conjunto a modo de texto refundido el Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

### 1.0.11 EQUIPO REDACTOR

A partir del informe previo y propuesta de trabajos, presentado en Abril de 2004 y del encargo de la Alcaldía a la Unidad Administrativa de Urbanismo y al Arquitecto Municipal, Juan Acuña Camacho, como Director técnico de la misma, se iniciaron los trabajos necesarios para la Revisión del Plan General Municipal y su Adaptación a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para ello se solicitó la colaboración de las distintas Áreas y servicios municipales que se han considerado necesarias en toda la primera fase de recogida de información y su diagnóstico, hasta la elaboración del Avance de planeamiento. Por otra parte también se ha solicitado la colaboración de otros profesionales para los estudios sectoriales, a partir de una convocatoria realizada para tal fin por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y la Agrupación de Jóvenes Arquitectos. En otros casos la solicitud de colaboración se realizó a profesionales de reconocida solvencia y que ya se conocían por trabajos anteriores en Puerto Real. Todo esto se ha ido concretando mediante contratos de consultoría y asistencia técnica, hasta conformar el Equipo redactor que elaboró el documento de Avance de planeamiento presentado en octubre de 2005.

De la Oficina Técnica Municipal colaboran: Juan A. Pérez Beltrán, Arquitecto; Antonio Fernández Vaca, Arquitecto Técnico; Manuel Boy Rubio, Delineación; Yolanda Rivero, Mecanografía y archivo. Se cuenta también con el Asesoramiento jurídico de Yazmín Pérez Pedriánés y Sebastián Pizarro Colorado y de la Unidad de Medio Ambiente: José Cruz Vías, Ingeniero Técnico; José Antonio Bocanegra, Biólogo y Javier Ferriz, Geólogo.

En el Área de Servicios Comunitarios, de las Unidades y servicios de Educación, Servicios Sociales, Culturales y Deportivos. Para la realización del Estudio Económico-Financiero, se facilitaron los datos conocidos del IMPRO y de los primeros estudios del Plan Estratégico.

Resaltar también la colaboración de las Empresas municipales: EPSUVI, APRESA, IPREAL, así como de EPRESA, Empresa de Electricidad de Puerto Real y de los técnicos de Endesa - Sevillana de Electricidad.

Los estudios sectoriales ó complementarios de la información urbanística, para el documento de Avance y por temas, han sido realizados por los equipos profesionales según la tabla adjunta, en la página 8.

En otras colaboraciones destacar a Antonio Alba Ruiz, estudiante de Arquitectura, que ha intervenido en las propuestas sobre las Unidades del Campo de fútbol y del Antiguo Instituto Manuel de Falla.

Por último para la elaboración del documento del Avance y desde la entrada en vigor, el pasado 1 de enero de 2005 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo de Puerto Real, se ha tenido en cuenta que este organismo va a protagonizar en el futuro la gestión del nuevo Plan General. Para ello ya participó su primer gerente Miguel Ángel Arteaga Castro en la redacción del capítulo 7. La Gestión del Plan, en lo relativo al Programa de Actuación, previsiones de recursos financieros y estudio de viabilidad económica.

#### El Documento de Aprobación Inicial

Para la redacción del documento de aprobación inicial se ha dispuesto de una Imagen satélite de alta resolución (60 cm/píxel), de todo el municipio de Puerto Real realizada por la empresa DECASAT, GAT Ingenierías y Sistemas SL, con fecha 1 de enero de 2006, que ha servido para la actualización de toda la información, al estar geo-referenciada con la cartografía disponible.

El equipo básico que ha redactado el documento ha estado formado por:

Juan Acuña Camacho. Arquitecto Municipal y Director del equipo redactor.  
Esther Díaz Caro. Arquitecta.  
Alberto Granado Pulido. Arquitecto.  
Alfredo Fernández Enríquez. Geógrafo Urbanista.

Como colaboradores en la elaboración de las propuestas concretas por áreas del término municipal y en otros trabajos sectoriales han intervenido:

Juan Miguel Canca Pedraza, arquitecto, en las propuestas del Barrero.  
Ramón Pico Valimaña, arquitecto, en las áreas de diseminados, Portal y carretera a Medina.  
Rebeca Vázquez Saa, arquitecta, en la Zerpla 5.  
Gonzalo Gil Cabeza, arquitecto, Pilar Ortega Feliú, arquitecta y Manuel Izco Reina, licenciado en Historia, en la elaboración del Catálogo.  
Germán Molina Rubín, ingeniero industrial, en los estudios de tráfico.  
José Cruz Vías, en los estudios sobre la demanda de agua potable.  
José M<sup>o</sup> Córdoba Pérez, en los estudios de demografía.

De la Gerencia Municipal de Urbanismo:

Juan Bosco Rodríguez Sánchez, Gerente.  
Teresa Toscano Pérez, técnica jurídica.  
Germán García - Ferres Tarodo, técnico jurídico.  
Juan Antonio Pérez Beltrán, arquitecto.  
Antonio Fernández Vaca, arquitecto técnico.  
José Cruz Vías, ingeniero técnico.  
Manuel Boy Rubio, delineación.  
Yolanda Rivero Parra, edición.  
Isabel Martínez Cañadas, administración.

El Estudio de Impacto Ambiental ha sido redactado por IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L.

Dirección: Juan José Caro Moreno, Geógrafo y Cristóbal Ruiz Malia, Biólogo.

Equipo: Sergio L. Gutiérrez Lorenzo, Geógrafo-GIS. Pilar Sanz Trilles, Geógrafa. Enrique Domínguez Cantero, Ambientólogo. Teresa Ahumada Hueso, Ingeniera Técnica Forestal. Eloisa Navas Fernández, Ciencias del Mar. Rosa Olea Vargas, Diseño gráfico. Asesoría complementaria: ECOCYCLOS, S.L

Por último para la elaboración de la documentación revisada para su adaptación al informe de incidencia territorial y documento para su aprobación provisional se ha contado además con la colaboración y asesoramiento del Departamento de Historia, Geografía y Filosofía, Área de Prehistoria, de la Universidad de Cádiz, con el grupo de investigación dirigido por María Lazarich González, PAI HUM-812, con María José Richarte García y Manuel Núñez Ruiz, para la elaboración de las fichas de los yacimientos arqueológicos.

Pilar Ortega Feliú, arquitecta, con la colaboración de Manuel Núñez Ruiz, en la modificación y elaboración de las fichas complementarias del Catálogo.

IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo, SL en la revisión del estudio ambiental y trabajos complementarios como el Estudio predictivo de ruido, con Enrique Domínguez Cantero en colaboración con el laboratorio de acústica de la UCA, dirigido por Ricardo Fernández y José Luis Cueto.

Puerto Real, septiembre de 2009