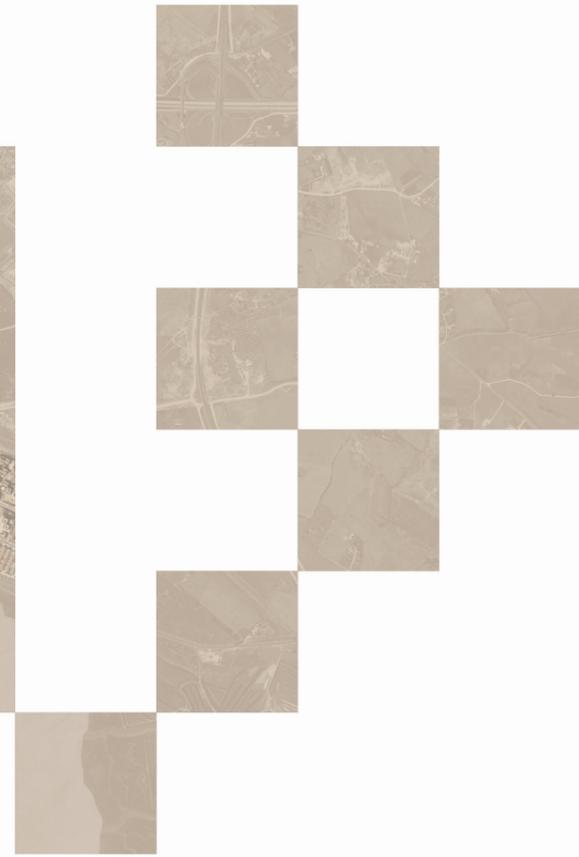
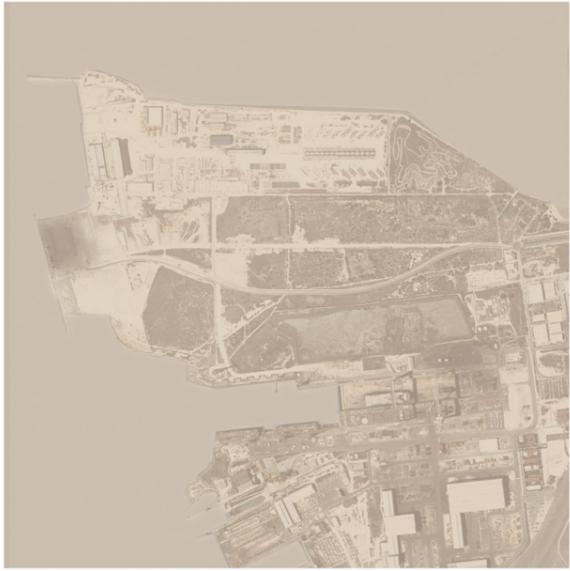


## 1.2.2 la clasificación del suelo



1.2.2_0 introducción.....	2
1.2.2_1 los criterios para la clasificación del suelo.....	3
1.2.2_2 la propuesta de clasificación de suelo.....	5
1.2.2_2.1 el suelo urbano.....	5
1.2.2_2.2 el suelo urbanizable.....	7
1.2.2_2.3 el suelo no urbanizable.....	9
1.2.2_2.4 los sistemas generales.....	10
1.2.2_3 la clasificación según los usos globales.....	11
1.2.2_4 justificación de la propuesta de clasificación de suelo urbanizable.....	12

## 1.2.2\_0 introducción

La clasificación del suelo constituye la determinación básica de la ordenación estructural, prevista en la legislación urbanística para el Plan General, por la que se regula el régimen jurídico de toda la superficie de los terrenos del término municipal. A partir de la misma se articulan los diferentes instrumentos de intervención para realizar las propuestas en cada caso y para cada tipo de suelo resultante.

Se deberá realizar teniendo en cuenta la situación actual y el destino urbanístico previsto, debiendo diferenciarse entre el suelo de la ciudad existente, el que se proyecta para los nuevos crecimientos y el que debe permanecer en su estado natural. Esto se traduce en la clasificación de los suelos en urbanos, urbanizables y no urbanizables.

Sin embargo la importante repercusión que sólo la simple clasificación del suelo tiene en el precio, con independencia de otros factores, como su destino, situación en la ciudad, etc., y con la experiencia de los últimos 50 años, debería de haber servido para que se reconsiderase en la legislación, estatal y autonómica, si no es ya demasiado tarde, esta determinación exclusiva del planeamiento general, que por otra parte es más la excepción que la regla en toda la Unión Europea.

Todo esto se debe en gran parte a los conceptos y definiciones de los distintos regímenes de suelo, ya establecidos desde la ley del Suelo de 1956, así como a los criterios para su delimitación en los planes y para su valoración económica. En aquellos momentos y cuando se trataba, en muchos casos, de garantizar los créditos hipotecarios a la vivienda, el simple acto de la delimitación de los tipos de suelo, en los primeros planeamientos urbanísticos, pudo tener su justificación, pero no ahora cuando el uso y abuso de los criterios de delimitación del suelo, tanto en los procedimientos ordinarios, con la formación de los planes o extraordinarios con las modificaciones puntuales de los mismos, han llevado a esta situación, que por otra parte goza de un amplio consenso social como característica más preocupante.

Otro tema a considerar es la práctica común en el planeamiento urbanístico de convalidar las actuaciones, a posteriori, realizadas de forma legal o con carácter irregular en el suelo no urbanizable. Así sucede con los resultados de los procesos de segregación, parcelación, cambios de uso, urbanización, edificaciones y actividades, con la consabida discriminación que para el resto esto supone. En muchos casos la urbanización irregular no es un proceso espontáneo ya que procede en gran parte de una previa agrupación de edificaciones y a la necesidad de infraestructuras comunes. Por tanto debería cuestionarse ese criterio de clasificación automática como suelo urbano de los que formen parte de un núcleo de población, cuenten con servicios urbanísticos o se encuentren consolidados por la edificación en sus dos terceras partes, tal como se recoge en la LOUA, Artículo 45, apartados a) y b). Lo que debería haberse reconsiderado, para no continuar con la misma práctica, que no resuelve los problemas urbanísticos y sin embargo contribuye a la artificial subida del precio del suelo.

Estas reflexiones ya recogidas en el Avance de octubre de 2005, y que no olvidamos, sirven como introducción a los criterios y objetivos establecidos para la clasificación del suelo del Plan para todo el término municipal.

A partir de la Ley 8/2007 y del reciente RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, ya se explicita un cambio sustancial en las consideraciones sobre el suelo y según lo manifestado con anterioridad sobre los problemas de la situación actual. La simple distinción que se hace respecto a la situación básica del suelo: rural o urbanizado, no solo tiene consecuencias en los criterios de la valoración económica ya que permite ir vislumbrando su posible repercusión en la futura legislación urbanística como ineludible reforma, en el caso de Andalucía, de la vigente en la actualidad.

Por otra parte hay que reseñar la notable repercusión que ha tenido desde su publicación en diciembre de 2006, la normativa del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y en concreto la aplicación práctica de su artículo 45 donde se establecen los criterios para la dimensión del suelo urbanizable en el planeamiento urbanístico.

En nuestro caso y respecto al documento del Plan General, de marzo de 2007, supuso la necesidad de su adaptación a dichas determinaciones que se explicitaron en el informe de incidencia territorial de julio de 2007 y que afectaron a la superficie clasificada como suelo urbanizable. En este sentido, en el punto 1.2.2\_4 "síntesis de la propuesta de clasificación de suelo urbanizable", se expone detalladamente la justificación y cumplimiento del artículo 45 del POTA teniendo en cuenta su aplicación y ajuste con el planeamiento territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, según las observaciones del citado informe.

La clasificación del suelo propuesta en el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación, con carácter inicial el pasado 20 de mayo de 2008 y provisionalmente el día 9 de marzo de 2009, se ha mantenido en los distintos tipos de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, con las características y determinaciones que se exponen a continuación en los apartados siguientes de este capítulo.

Por último la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en la sesión celebrada el pasado día 28 de julio de 2009, sobre la aprobación definitiva del Plan General, 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. Para ello se han incluido las modificaciones necesarias y se ha elaborado un texto refundido de todo lo anterior.

## 1.2.2\_1 los criterios para la clasificación del suelo

En el Avance y como primera aproximación, se realizó tras el análisis del territorio municipal, una propuesta de clasificación, teniendo en cuenta el siguiente esquema general:

- \_Reconocimiento del territorio. Los condicionantes ambientales y los derivados de la legislación sectorial.
- \_Análisis aptitudes nuevos suelos, según la ordenación territorial del POTBC.
- \_Criterios según la legislación vigente: Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- \_Consolidación de los suelos, según la clasificación del Plan General vigente: el Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- \_La accesibilidad con relación al sistema de infraestructuras del transporte.
- \_Los sistemas generales de infraestructuras básicas.
- \_La demanda potencial según los usos globales.
- \_Las propuestas e iniciativas de particulares.

Con las conclusiones obtenidas de la información anterior, la clasificación de nuevos suelos urbanizables se abordó también con los siguientes criterios:

- \_La sostenibilidad en las actuaciones.
- \_El reconocimiento de los condicionantes de las afecciones en el territorio.
- \_El empleo. La respuesta a la diversificación.
- \_Facilitar la movilidad. La eficacia en el transporte público desde el planeamiento.
- \_El equilibrio en la implantación de nuevos usos en las propuestas de actuaciones.
- \_La gestión pública del suelo.

Los resultados del proceso seguido supusieron en resumen lo siguiente:

- \_La regulación previa de todos los suelos no urbanizables especialmente protegidos.
- \_La aptitud respecto a su posible urbanización según los sistemas generales de infraestructuras.
- \_La accesibilidad según el sistema de transporte.
- \_La formación de los sistemas generales, para los futuros suelos urbanizables que se consideren necesarios, a partir del diseño de un sistema viario sostenible y del sistema de espacios libres o sistema verde.

Con todo ello y tras el reconocimiento del suelo urbano consolidado, así como de los suelos no urbanizables, excluidos del proceso urbanístico por su especial protección, se establecieron los

Objetivos del Avance para la clasificación del suelo urbanizable y que ahora se confirman. En primer lugar los de carácter general para cada uso global y que son los siguientes:

\_La clasificación de suelo para el uso residencial:

- \_A partir del estudio de la demanda, de programas según las nuevas estructuras familiares con una densidad media - alta en número de habitantes.
- \_Reserva para VPO del 30% del total o del 50% de la debida al crecimiento vegetativo. Calificar suelo con destino a VPO en función de las necesidades de vivienda accesible existente en el municipio. Actuaciones públicas para fomento del alquiler, como respuesta posible a realizar, de una política decidida sobre el problema de la vivienda.
- \_Requerimientos de sostenibilidad, tipologías específicas y espacios comunes.

\_La diversificación de las actividades económicas, sobre la base del suelo para uso industrial en todas sus posibles variables, así como del uso terciario.

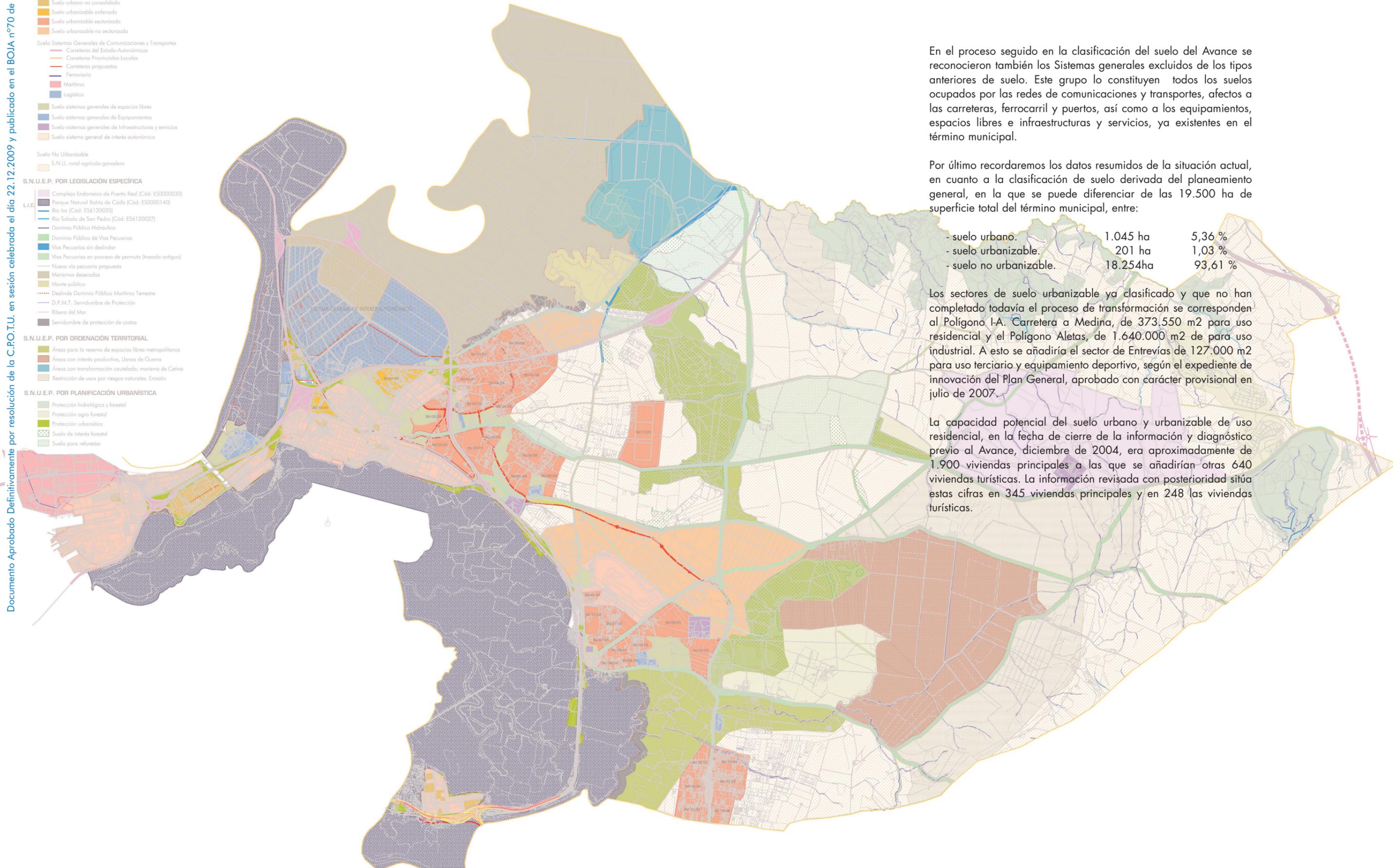
\_Las previsiones de suelo para el ocio, usos turísticos y residenciales no permanentes.

También en el Avance dichos objetivos y al objeto de la delimitación del suelo urbanizable, se concretaron en el análisis y propuestas para las áreas de oportunidad. De todas ellas se destacaban las referidas a la reserva de suelo residencial en el denominado parque del Barrero y las de desarrollo turístico de la Zerpla 5, Marquesado - Barrio de Jarana. Recogiéndose por último las propuestas ya adelantadas para el área de Las Aletas en la Zerpla 3, para los usos industriales, terciarios y de equipamientos.

A partir del reconocimiento del suelo urbano consolidado, que no ofrece dudas y por tanto se sigue confirmando, el estudio se centró en los asentamientos diseminados en suelo no urbanizable. Para ello en las propuestas del Avance se diferenció entre los asentamientos con un cierto grado de consolidación, reconocidos y delimitados por el Plan vigente y las parcelaciones en formación. Respecto a los primeros, se definieron como ámbitos de suelo urbano sin consolidar, proponiéndose para cada caso las condiciones de desarrollo y objetivos concretos de ordenación. En los restantes y con independencia de los expedientes iniciados para restablecer la situación original, se propone mantener la clasificación como suelo no urbanizable de carácter común.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado
- Suelo Sistemas Generales de Comunicaciones y Transportes
  - Carreteras del Estado-Autonómicas
  - Carreteras Provinciales-Locales
  - Carreteras propuestas
  - Ferroviario
  - Marítimo
  - Logístico
- Suelo sistemas generales de espacios libres
  - Suelo sistemas generales de Equipamientos
  - Suelo sistemas generales de Infraestructuras y servicios
  - Suelo sistema general de interés autonómico
- Suelo No Urbanizable
  - S.N.U. rural-agrícola-ganadera
- S.N.U.E.P. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
  - Complejo Endorreico de Puerto Real (Cód: E5000030)
  - Parque Natural Bahía de Cádiz (Cód: E50000140)
  - Río Iro (Cód: E56120025)
  - Río Salado de San Pedro (Cód: E56120027)
  - Dominio Público Hidráulico
  - Dominio Público de Vías Pecuarias
  - Vías Pecuarias sin deslindar
  - Vías Pecuarias en proceso de permuta (trazado antiguo)
  - Nueva vía pecuaria propuesta
  - Marismas desecadas
  - Monte público
  - Deslinde Dominio Público Marítimo Terrestre
  - D.P.M.T. Servidumbre de Protección
  - Ribera del Mar
  - Servidumbre de protección de costas
- S.N.U.E.P. POR ORDENACIÓN TERRITORIAL
  - Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos
  - Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra
  - Áreas con transformación cautelada; marisma de Cetina
  - Restricción de usos por riesgos naturales. Erosión
- S.N.U.E.P. POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
  - Protección hidrológica y forestal
  - Protección agro forestal
  - Protección urbanística
  - Suelo de interés forestal
  - Suelo para reforestar



En el proceso seguido en la clasificación del suelo del Avance se reconocieron también los Sistemas generales excluidos de los tipos anteriores de suelo. Este grupo lo constituyen todos los suelos ocupados por las redes de comunicaciones y transportes, afectos a las carreteras, ferrocarril y puertos, así como a los equipamientos, espacios libres e infraestructuras y servicios, ya existentes en el término municipal.

Por último recordaremos los datos resumidos de la situación actual, en cuanto a la clasificación de suelo derivada del planeamiento general, en la que se puede diferenciar de las 19.500 ha de superficie total del término municipal, entre:

- suelo urbano.	1.045 ha	5,36 %
- suelo urbanizable.	201 ha	1,03 %
- suelo no urbanizable.	18.254ha	93,61 %

Los sectores de suelo urbanizable ya clasificado y que no han completado todavía el proceso de transformación se corresponden al Polígono I-A. Carretera a Medina, de 373.550 m2 para uso residencial y el Polígono Aletas, de 1.640.000 m2 de para uso industrial. A esto se añadiría el sector de Entrevías de 127.000 m2 para uso terciario y equipamiento deportivo, según el expediente de innovación del Plan General, aprobado con carácter provisional en julio de 2007.

La capacidad potencial del suelo urbano y urbanizable de uso residencial, en la fecha de cierre de la información y diagnóstico previo al Avance, diciembre de 2004, era aproximadamente de 1.900 viviendas principales a las que se añadirían otras 640 viviendas turísticas. La información revisada con posterioridad sitúa estas cifras en 345 viviendas principales y en 248 las viviendas turísticas.

## 1.2.2\_2 la propuesta de clasificación de suelo

En las propuestas globales del Avance para todo el término municipal y con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, se estableció la clasificación del suelo, en los tipos y categorías que resumidamente se expone a continuación:

### SUELO URBANO

Integrado por los terrenos que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

\_Forman parte de un núcleo de población existente y están dotados de los servicios urbanísticos considerados como mínimos: Acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

\_Estar consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación, según la ordenación prevista e integrados en la malla urbana en condiciones de conectarse a los servicios urbanísticos.

\_Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

Se distinguen dos categorías de suelo urbano:

\_Consolidado. Integrado por todos los terrenos a que se refieren las condiciones anteriores, primera o tercera.

\_No consolidado. El que carece de urbanización consolidada o que necesita su renovación. También el que forma parte de áreas homogéneas de edificación continua o discontinua. En ambos casos pueden estar sujetos a reforma interior.

### SUELO URBANIZABLE

Constituido por los terrenos a los que el Plan General declare aptos, para ser urbanizados, según los criterios establecidos con carácter general para su clasificación. Se incluirán en alguna de las categorías siguientes:

\_Ordenado. Cuando ya el planeamiento establece la ordenación detallada y suficiente para la ejecución de la urbanización.

\_Sectorizado. El considerado más idóneo y necesario para los crecimientos previsibles, según los usos globales.

\_No sectorizado. Integrado por los restantes terrenos clasificados como urbanizables.

### SUELO NO URBANIZABLE

Pertenecen al suelo no urbanizable todos los terrenos del término municipal que se adscriben por ser:

\_De especial protección por legislación específica o pertenecer al dominio público natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres por razón de estos.

\_De especial protección por planificación territorial

\_De especial protección por planificación urbanística. Teniendo en cuenta alguna de las condiciones establecidas en el Artículo 46 de la LOUA.

\_De carácter rural.

### SUELO DE SISTEMAS GENERALES

Lo forman los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, carácter metropolitano o singular, pueden estar excluidos de la clasificación de suelo anterior, sin perjuicio de que las propuestas puedan adscribirse a una de ellas a los efectos de su valoración y obtención.

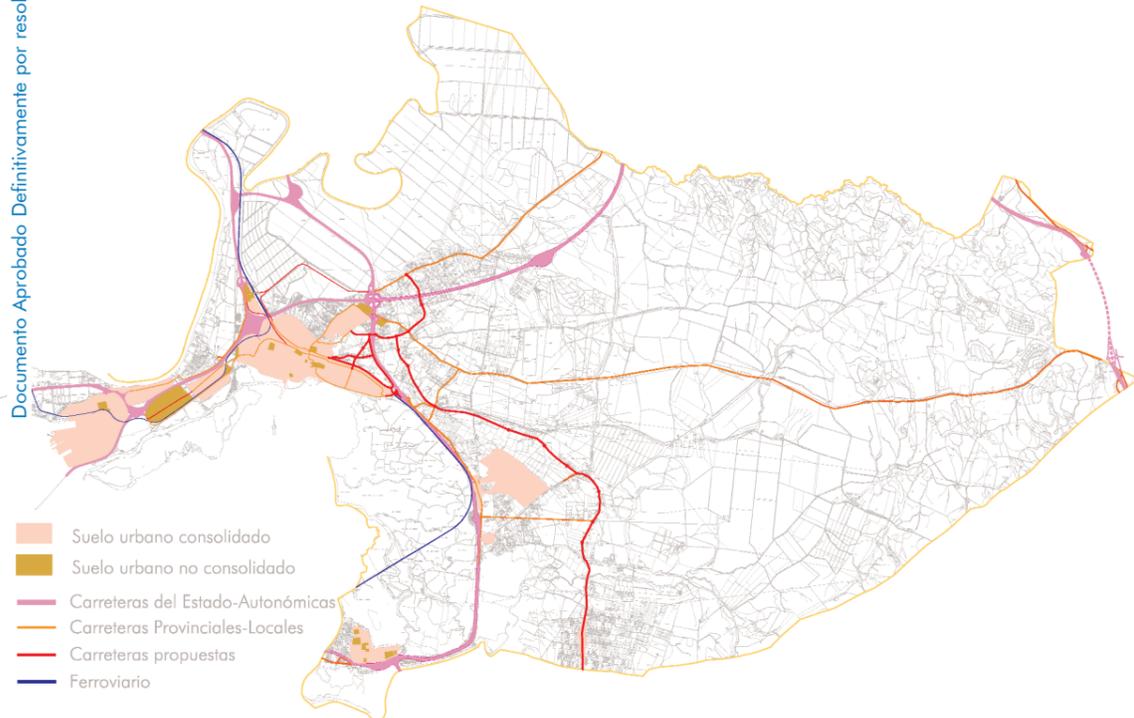
En nuestro caso se trata de los sistemas generales afectos a las comunicaciones y transportes, equipamientos, espacios libres e infraestructuras y servicios.

A partir del estudio de las sugerencias presentadas en la exposición pública del Avance y de la consideración de las mismas se procedió a elaborar la propuesta para cada clase de suelo y con las diferentes categorías, a las que se adscribieron todas las áreas del término municipal. Los diferentes ámbitos se recogieron en los planos y las características, en cuanto a usos globales y superficies, en las Normas Urbanísticas y de forma resumida en la Memoria para cada caso. La adaptación del documento anterior, aprobado con carácter inicial el 30.03.2007, al informe de incidencia territorial, teniendo en cuenta las determinaciones del POTA, supuso un cambio de la categoría de suelo urbanizable de superficies en las áreas del Portal y Zerpla 5 como modificaciones más relevantes. A partir del documento aprobado el 20.05.2008, la clasificación del suelo propuesta se mantiene, en líneas generales, hasta la aprobación definitiva por la Comisión Provincial el 28.07.2009 y teniendo como resultado lo siguiente:

#### 1.2.2\_2.1 EL SUELO URBANO

En el suelo urbano se establecen las dos categorías, según la situación actual y de conformidad con la legislación urbanística: el consolidado y el no consolidado por la urbanización.

Constituye el **Suelo Urbano Consolidado**, la relación de los sectores ya clasificados del planeamiento general anterior y que ahora para el nuevo Plan General se recoge por las zonas de ordenanza siguientes:



ZONAS DE ORDENANZA		USO GLOBAL	SUPERFICIE en M2
1. CASCO HISTORICO		Residencial	689.350
2. EXTENSIÓN		Residencial	403.027
3. POLIGONOS RESIDENCIALES	II-A Esparraguera	Residencial	264.563
	III-A Ampliación	Residencial	246.687
	I-A Río S.Pedro (Zona Residencial)	Residencial	446.000
	I-C	Residencial	345.160
	VIII-B	Residencial	160.000
	IV-A	Residencial	258.475
	V-A	Residencial	109.791
	II-A	Residencial	181.889
4. NÚCLEOS RURALES	II-C Casines	Residencial	352.246
	Ceferina	Residencial	19.680
	Ntra. Sra. Consuelo	Residencial	23.520
	Barrio Jarana	Residencial	106.501
	Meadero-Rosal	Residencial	64.401
5. URBANIZACIONES	Marquesado	Residencial	129.027
	Villanueva-Aldea Real	Residencial-Turístico	1.090.725
6. ACTIVIDADES ECONOMICAS	Tres Caminos	Industrial	665.532
	Polígono Astilleros	Industrial	1.000.000
	U.E. 7.1.	Industrial-Terciario	264.843
	I-A Río San Pedro (Zona Industrial)	Industrial	310.000
	Polígonos 9 y 10 (Trocadero)	Industrial	1.239.024

Con carácter general se mantendrán las condiciones de edificación y uso pormenorizado del planeamiento vigente para cada sector sin perjuicio que se recojan los ajustes necesarios en cada caso.

Respecto al **Suelo Urbano No Consolidado**, en primer lugar, para la propuesta del Avance, se realizó el estudio pormenorizado de los asentamientos diseminados y parcelaciones, que coincidían en gran parte con los ámbitos en suelo no urbanizable ya delimitados por el planeamiento general anterior.

Por sus características los asentamientos diseminados constituyen fragmentos del espacio rururbano, en algunos casos ya bastante consolidados y que requieren una respuesta desde la revisión del Plan al objetivo previsto en el planeamiento territorial de la integración de las áreas suburbanizadas. Los distintos asentamientos se agruparon en las tres áreas que el POTBC reconoce en el término municipal de Puerto Real y se correspondían con los siguientes enclaves y objetivos, para su integración en la ordenación general:

ZS-3, Enclave carretera de Puerto Real-El Portal. Adecuación de las vías pecuarias y caminos rurales existentes para movimientos de acceso e itinerarios de espacios libres. Las vías pecuarias se conectarán con las actuaciones previstas para el parque de las Cañadas.

ZS-4, Enclave carretera de Paterna. Adecuación de la vía pecuaria en ese tramo para satisfacer demandas de espacio libre y formación de un itinerario de paseo y bicicleta conectado con el núcleo principal de Puerto Real.

ZS-5, Enclave del Marquesado. El planeamiento reservará espacios libres y zonas verdes al servicio del conjunto. Las reservas se integrarán con la red de espacios libres del Zurraque y perímetro de la marisma. En este enclave se mantendrán al margen de la edificación los cauces de arroyos que cruzan el sector en dirección este-oeste.

Los estudios posteriores de las características de las parcelas y edificaciones existentes respecto a las colindantes la dificultad de integración de los ámbitos propuestos inicialmente con los sectores de suelo urbanizable, así como la constatación de que el régimen jurídico aplicable en los dos casos sería similar hacen reconsiderar la propuesta del Avance y proponer su inclusión en los sectores de suelo urbanizable.

La propuesta de suelo Urbano No Consolidado se ha limitado por tanto a los ámbitos del actual suelo urbano donde se considera conveniente realizar operaciones de reforma interior o donde se han reconocido áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico anterior.

En los dos casos se constituyen como nuevas Unidades de Ejecución donde el Plan establece su ordenación pormenorizada completa o bien su ordenación preceptiva remitiendo a planeamiento de desarrollo. La delimitación de los ámbitos respectivos se recoge en los planos de ordenación. Las características se detallan en las fichas del Anexo a las Normas Urbanísticas y en el capítulo de esta Memoria referido a la ordenación del suelo urbano.

En el resumen de los ámbitos de suelo urbano no consolidado constituido por las unidades de ejecución que se agrupan por zonas de ordenanzas y que se recoge a continuación, las superficies ya se encuentran incluidas en los totales anteriores de dichas zonas.

Respecto al resumen que se recogía en el primer documento de aprobación inicial se eliminaron las unidades del recinto ferial, las correspondientes al centro comercial en la Esparraguera y del Barrio de Jarana, así como la prevista para la ampliación de Airbús y la de Transportes Carrillo. Se incorpora una nueva para la manzana "E" del Trocadero y se sustituye la del suelo vacante de DELPHI, modificándose en algunos casos las características de las restantes.

En cada Área de Reparto en la que se integran los terrenos en los que se han delimitado Unidades de Ejecución, se han determinado los correspondientes Aprovechamientos Medio, según el cálculo realizado que se incluye en el capítulo 7 de esta Memoria de Ordenación.

Por sus características y de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2B)b) de la LOUA se consideran como Áreas con incremento de aprovechamiento -AlA- las unidades de ejecución: UE 1.01; UE 2.03; UE 2.04; UE 4.1.01 y UE 6.5.01. El resto de las unidades de ejecución se tratan como Áreas de reforma interior -ARI-, según el modelo establecido en el artículo 45.2B)a).2 de la LOUA, completándose las determinaciones de las fichas de planeamiento.

ZONA DE ORDENANZA	UNIDAD EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN	SUP. en m2
1. CASCO HISTORICO	UE 1.01	Convento calle Victoria	2.738,00
2. ZONAS DE EXTENSIÓN	UE 2.01	Campo de fútbol	24.177,00
	UE 2.02	Huerta Pley. Aparcamientos	6.073,90
	UE 2.03	Teatro de verano	16.022,49
	UE 2.04	c/Concepción	2.078,00
	UE 2.05	Antiguo INB M Falla	10.257,00
	UE 2.06	Mª Auxiliadora	15.830,57
3. POLÍGONOS RESIDENCIALES	(No existen)		
4. NUCLEOS RURALES	UE 4.01	C/Verbena. Barrio Jarana	3.174,00
5. URBANIZACIONES	(No existen)		
6. ACTIVIDADES ECONOMICAS	UE 6.1.01	Depósitos Astilleros	27.525,00
	UE 6.2.01	Trocadero-Pol 8B	44.464,00
	UE 6.2.02	Manzana E	17.145,00
	UE 6.2.03	Polígono 10 A-Trocadero	166.462,56
	UE 6.2.04	Polígono 10 B-Trocadero	266.761,34
	UE 6.3.01	Estación Aletas	14.654,00
	UE 6.3.02	Transcela	27.720,20
	UE 6.4.01	Portal iza/Cachorro	21.793,00
	UE 6.4.02	Portal der/Cachorro	22.228,00
	UE 6.5.01	Tres Caminos 2ª fase	110.603,00

Por último en el suelo urbano se proponen Actuaciones de urbanización, no integradas y de forma aislada. En estos casos se trata de reformas o mejoras de los equipamientos, espacios libres o del viario, ya existentes y que se identifican como AUE, AUL y AUV, respectivamente en los planos de ordenación.

### 1.2.2.2 EL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable propuesto en todas las categorías previstas en la legislación, trata de responder en cuanto a sus características a los criterios expuestos inicialmente y teniendo en cuenta las demandas contrastadas. El resumen de los suelos urbanizables con delimitación de sectores, en las dos categorías de ordenado y sectorizado, usos básicos y superficies, se recoge en la tabla -resumen siguiente:

SECTORES	CATEGORIA	SUP. en m2	USO BASICO
SU 01.01 Pol. I-A cam	Ordenado	345.638	Residencial
SU 02.01 Barreno 1	Sectorizado	354.034	Residencial
SU 02.02 Barreno 2	Sectorizado	371.486	Residencial
SU 03.01 Carrahola	Sectorizado	218.246	Terciario
SU 03.02 Genaro	Sectorizado	427.501	Residencial
SU 04.01 Pago Ceuta	Sectorizado	204.412	Terciario
SU 04.02 Arriaga	Sectorizado	148.102	Residencial
SU 04.03 Almendral - P. Ceuta	Sectorizado	452.009	Residencial
SU 04.04 Goyena	Sectorizado	469.236	Residencial
SU 05.01 Casines Norte	Sectorizado	361.629	Terciario
SU 06.01 Quijada - Campo Bú	Sectorizado	91.347	Residencial
SU 06.02 Torrealta	Sectorizado	434.083	Residencial
SU 06.03 Torrebaia	Sectorizado	208.295	Dotacional
SU 06.04 Entorno Hospital	Sectorizado	146.309	Dotacional
SU 07.01 Viveros	Sectorizado	52.700	Residencial
SU 07.02 Acarigüa	Sectorizado	130.311	Residencial
SU 07.03 Pinar del Francés	Sectorizado	278.547	Residencial
SU 07.04 Malasnoches E1	Sectorizado	89.237	Residencial
SU 08.01 Malasnoches E2	Sectorizado	96.112	Residencial
SU 08.02 Malasnoches E3	Sectorizado	97.978	Residencial
SU 08.03 Meadero - Rosal	Sectorizado	109.761	Residencial
SU 08.04 Ampliación Rosal	Sectorizado	54.710	Dotacional
SU 09.01 Malasnoches W1	Sectorizado	432.821	Residencial
SU 09.02 Malasnoches E4	Sectorizado	279.216	Terciario
SU 10.01 Arquillos 1	Sectorizado	142.024	Terciario
SU 10.02 Arquillos 2	Sectorizado	219.207	Residencial
SU 10.03 Arquillos 3	Sectorizado	226.850	Residencial
SU 10.04 Marquesado 1	Sectorizado	216.518	Residencial
SU 10.05 Marquesado 2	Sectorizado	302.415	Residencial
SU 10.06 Marquesado 3	Sectorizado	176.638	Residencial
SU 11.01 Carpio	Sectorizado	744.563	Industrial
SU 12.01 Entrevías	Ordenado	124.717	Terciario

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen diferentes Áreas de Reparto, integradas cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión posterior.

Respecto a las condiciones y características para su desarrollo, en la categoría de Ordenado y para el polígono I-A se mantienen las del Plan de Sectorización aprobado definitivamente, (BOJA 23.04.2009). Asimismo se incorpora como suelo urbanizable ordenado el área de Entrevías, para uso terciario y equipamiento deportivo, según las características ya suficientemente detalladas en el expediente que se ha tramitado como innovación del Plan General de 1994, después de su aprobación definitiva por acuerdo de fecha 16.05.2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, (BOJA 14.07.2008).

En la categoría de Sectorizado, en la reserva del Barrero se concentrará la nueva vivienda permanente para los próximos años, con los equipamientos necesarios de proximidad, de barrio y a nivel ciudad, así como del sistema general de espacios libres. De estos

últimos se destaca el parque equipado del Almendral y el parque de la antigua cantera al otro lado de la autovía A-4.

Para la ordenación de esta zona se propone que el planeamiento integre desde su proceso de gestación, principios y conceptos de sostenibilidad. Todo esto se explica convenientemente en el capítulo de esta Memoria dedicado a la ordenación del suelo urbanizable. De las características previstas destacaremos la intensidad media en los dos sectores de 40 y 50 viviendas por hectárea y la reserva de un 60% del total para viviendas protegidas, siendo la tipología edificatoria de vivienda colectiva en altura la que predominará en el conjunto.

En el área de la Zerpla 5 y Jarana, las unidades de suelo urbanizable sectorizado cuyo uso básico es el residencial y se encuentran más próximas a la carretera, antigua N-IV, se prevé una intensidad de 20 viviendas por hectárea, con la reserva del 30% para viviendas protegidas y como característica la altura máxima de tres plantas. En el resto de sectores la intensidad es de 6 viviendas por hectárea. En las de usos terciarios la intensidad propuesta es de 0,35 a 0,50 m2 construidos / suelo, según la situación respecto al sistema general de comunicaciones. De todo el conjunto de sectores que van a constituir el nuevo núcleo de población y actividades a partir de Jarana - Villanueva - Meadero, se destacaría entre las condiciones de gestión, la participación en la obtención de los sistemas generales de espacios libres, de la red viaria y de las infraestructuras y servicios.

Con carácter general en los nuevos sectores de suelo urbanizable donde se integrarán la mayor parte de los asentamientos y parcelaciones existentes en el término municipal y que se encuentran recogidas en el POTBC como áreas suburbanizadas para su integración. En su mayor parte el uso básico será el residencial, con la compatibilidad de otros usos ya existentes o que tengan relación directa con el empleo y la situación de partida en cada caso. La cesión del 30 % de la superficie más la correspondiente al acceso viario o para su reforma, con carácter de media, incluirá la participación en los sistemas generales. En el estudio económico financiero, se ha estimado en 18,75 euros/m2 la repercusión media de las cesiones de suelo y obras de urbanización. En resumen con dicha propuesta los distintos sectores formarán áreas de reparto para garantizar los derechos y deberes de forma unitaria, lo que permitirá materializar las cesiones previstas en cada sector para conseguir también los corredores verdes previstos en la ordenación general.

En el núcleo Arquillos - Marquesado se propone la ordenación a partir del núcleo rural ya clasificado como urbano con la delimitación de seis sectores de suelo urbanizable que compatibilicen el uso residencial de baja densidad, 6 viv/ha con los usos terciarios y las actividades agrícolas tradicionales.

En las áreas Oeste y Norte del término municipal y respecto al

núcleo principal se propone la ordenación de lo que se ha denominado como Eje Canteras - Cañadas, donde se pretende conciliar los usos y edificaciones ya existentes con otros que contribuyan a la nueva forma de ocupación de esta importante superficie en la corona metropolitana y según se describirá en detalle en el capítulo de la Memoria sobre el suelo urbanizable. Se considera de la mayor importancia la ordenación general a partir de los corredores verdes que completarán el parque de las Cañadas, y a la que se contribuirá desde los diferentes sectores.

En la relación de sectores se puede diferenciar a ambos lados de la Autopista, los de la carretera del Portal y los de Pago de Ceuta - Goyena. Las unidades residenciales aisladas, fundamentalmente para 2ª vivienda y con la densidad de 6 viviendas por hectárea, se completarán con usos terciarios con mayor intensidad y ocupación en los sectores más próximos a los enlaces de la autopista con la autovía A-4. También se incorpora el área de Casines Norte, con vocación de usos terciarios y productivos, dada su excelente situación respecto al enlace del Hospital de la A-4 y la antigua carretera N-IV.

Con la ordenación prevista en el entorno del Hospital se pretende resolver los problemas actuales de este equipamiento comarcal y su posible ampliación, así como la dotación necesaria de uso terciario para servicio a la zona y su relación con el acceso al futuro apeadero del ferrocarril. También la ordenación propuesta incluye sectores para el uso residencial de baja intensidad donde se pueda producir la integración de las edificaciones ya existentes.

A continuación se tratan las actuaciones ya iniciadas de forma aislada en el término municipal y que se incorpora como sectores de suelo urbanizable. En este grupo se incluye el Complejo medioambiental para el tratamiento de residuos de El Carpio y su posible ampliación, ahora contemplado otros usos industriales y reservando la primera fase para el uso exclusivo de industrias y actividades relacionadas con el reciclaje de los residuos sólidos. Por último también se incluye el área de Entrevías, para uso terciario y equipamiento deportivo, según se recogió con anterioridad en la descripción del suelo urbanizable ordenado.

El cambio de categoría de sectores de suelo urbanizable, respecto al documento anterior, aprobado con fecha 30.03.2007, a la de No sectorizado, se justificó en la necesidad de ajustar la dimensión total de la superficie clasificada al planeamiento territorial, el POTBC y a los criterios establecidos en el artículo 45 de la normativa del POTA, según determinaba el informe de incidencia territorial, de julio de 2007.

Se establece como resultado un área de suelo urbanizable no sectorizado en Carrahola y otras que se integrarían en las determinaciones del POBC para la Zerpla 5. En estas últimas se incluirían los anteriores sectores de suelo urbanizable cuyo uso básico es el turístico, que se incorporaron a partir de la exposición

pública del Avance y de las sugerencias y propuestas entonces aceptadas. También se incluye el sector de la Chacona de suelo urbanizable, del anterior documento, de uso residencial. Todo ello teniendo en cuenta las consideraciones realizadas sobre la justificación de la modificación del ámbito de la Zerpla 5 y que se recogen en el capítulo específico sobre el desarrollo del suelo urbanizable. El resumen es el siguiente:

ÁREA	USO BÁSICO	SUPERFICIE en Ha
Pedralera	Residencial	71,73
El Flamenco	Turístico	143,36
Villanueva Norte	Turístico	273,18
Chacona	Residencial	51,49

### 1.2.2\_2.3 EL SUELO NO URBANIZABLE

En la propuesta la categoría del suelo no urbanizable especialmente protegido se establece según la legislación específica; por la planificación territorial, determinaciones del POTBC y la especial de este Plan General, según las conclusiones de los estudios del medio físico. En algunos casos puede coincidir con la calificación como Sistema General de Espacios Libres.

El suelo no urbanizable de carácter rural lo constituye el resto de las superficies del término municipal, no incluida en las anteriores o de suelo urbano y urbanizable.

#### Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

En aplicación de los artículos 46.1a) y b) y 46.2a) de la LOUA, la existencia de Dominios Públicos, de servidumbres de estos o la adscripción a Espacios Naturales Protegidos justifica la Especial Protección de las siguientes áreas:

- \_Parque Natural Bahía de Cádiz. (LIC ES0000140)
- \_Reserva Natural Complejo Endorreico de Puerto Real. (LIC ES0000030)
- \_Río Salado de San Pedro. (LIC ES6120027)
- \_Río Iro. (LIC ES6120025)
- \_Dominio Público Marítimo-Terrestre y Servidumbre de Protección de Costas.
- \_Dominio Público de Vías Pecuarias.
- \_Dominio Público Hidráulico; Arroyo del Zurraque
- \_Montes públicos; Dehesa de las Yeguas.

#### Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial

En aplicación del apartado b) del Art. 46.2 de la LOUA, el PGOU de Puerto Real clasifica como SNUEP las siguientes áreas especificadas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y no comprendidas en la categoría anterior:

- \_Áreas de reserva de Espacios Libres Metropolitanos.
- \_Áreas con transformación cautelada, Marisma de Cetina.
- \_Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra.
- \_Restricción de usos por riesgos naturales, Erosión.

#### Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística

El PGOU de Puerto Real, en aplicación del apartado b) del Art. 46.2 y de los apartados a), b), c), d), f), g), h), i) y k) del artículo 46.1 de la LOUA, entiende merecedores del régimen de especial protección las siguientes áreas, y que en algunos casos coincide con las protegidas por la ordenación territorial :

- \_Protección hidrológica y forestal; Arroyo del Manchón de Mora y pago Algarrobo, Arroyo Benalup de Sidonia.
- \_Protección agro-forestal; Laguna Seca y la Menacha.
- \_Protección urbanística.
- \_Suelos de interés forestal.
- \_Suelos a reforestar.

#### Suelo no urbanizable de carácter rural

Se diferencian por áreas, según los emplazamientos, donde se priorizan usos y actividades positivas y que se consideran compatibles con el suelo no urbanizable: Los huertos familiares, parques agrícolas y las viviendas aisladas autosuficientes.

Respecto a esto último se concretarán, siguiendo lo previsto en el artículo 52 de la LOUA la posibilidad de construcción de las mismas, a partir de las condiciones de implantación ya previstas en las normas urbanísticas del plan anterior, de viviendas unifamiliares aisladas evitando la formación de núcleos de población:

- \_Superficie mínima de finca adscrita a la explotación = Una aranzada en regadío y tres hectáreas en seco.
- \_Potenciación del uso agrícola del terreno y plantación de especies arbóreas autóctonas.
- \_Separación a linderos y caminos
- \_Autosuficiencia energética
- \_Tratamiento completo de residuos sólidos y líquidos
- \_Condiciones estéticas y tipológicas, así como de los materiales

### 1.2.2\_2.4 LOS SISTEMAS GENERALES

Se incluyen en este grupo todos los terrenos ya ocupados con los sistemas generales que se encuentran afectos a las comunicaciones y transportes, a los equipamientos y espacios libres metropolitanos, así como a las infraestructuras y servicios. Asimismo se consideran las propuestas que se describen en el capítulo de esta Memoria correspondiente al modelo territorial y en los Planos de ordenación con el resumen siguiente:

#### Comunicaciones Transportes

\_Carreteras: Las superficies de dominio público en los diferentes grupos: de la Red de Carreteras del Estado, de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía, de la Red Provincial y de la red viaria de tráfico local o de primer nivel urbano.

\_Ferrocarril: Las superficies de dominio público de la línea Aeropuerto de Jerez- Cádiz y el ramal del Trocadero - Cabezuela.

\_Marítimo: Todo el área de la Cabezuela dependiente de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz. Se proponen también las terminales marítimas en el río San Pedro y Universidad y el atracadero en el Paseo Marítimo.

\_Logístico: Se incluye el área funcional AF - 1 de las Aletas, (sistema general de carácter supramunicipal)

#### Espacios libres

\_Constituido por los parques urbanos públicos existentes y por las propuestas del Plan General: Ampliación de las Canteras, Barrero, Pago de Ceuta - Goyena, Entorno del Hospital, Jarana - Malasnoches y Ojuelos. Se incluyen también los tramos de vías pecuarias que forman parte de las áreas de suelo urbano y urbanizable.

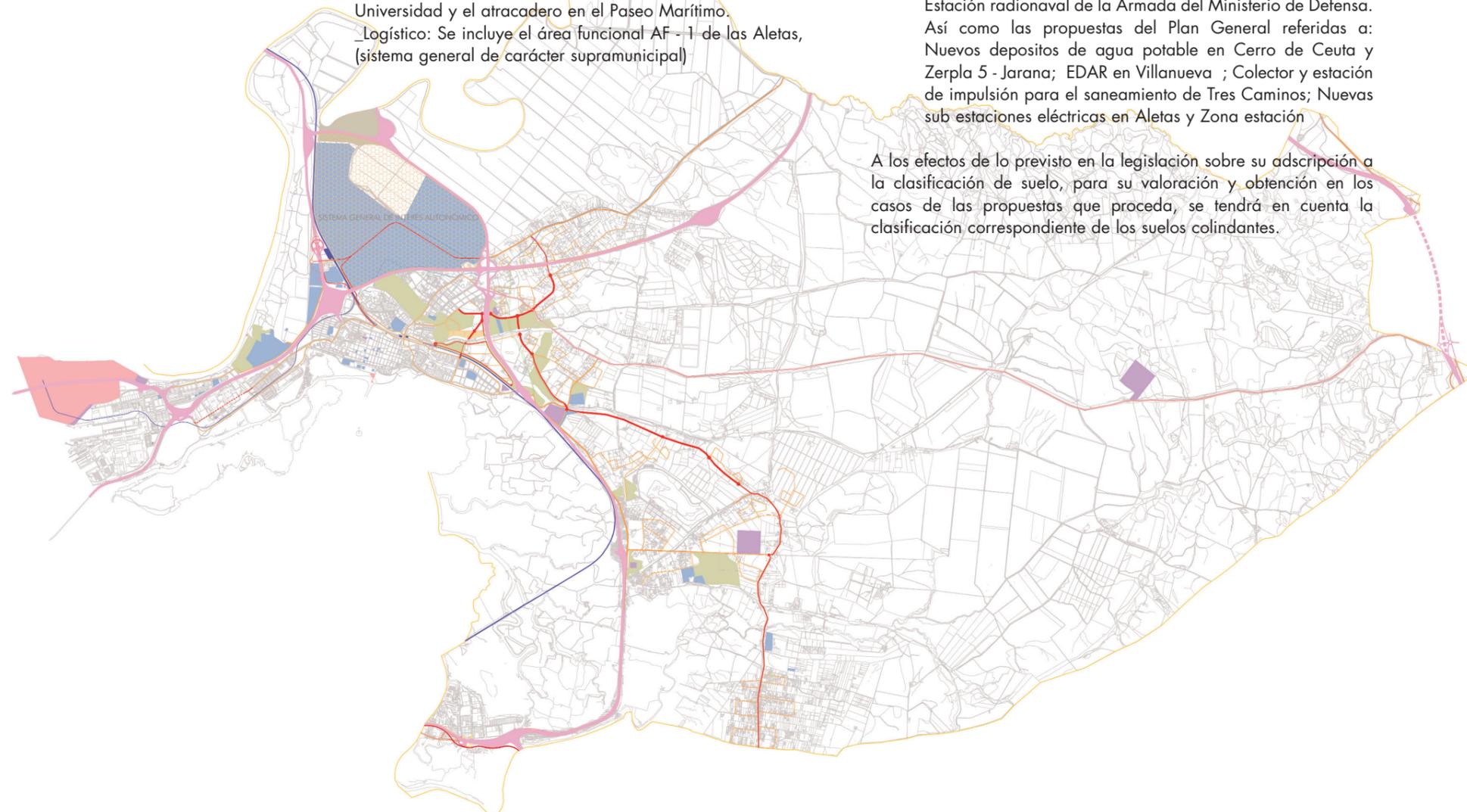
#### Equipamientos.

\_Los ya existentes y las propuestas del Plan General referidas a: Universidad, actual Campus y ampliación. Ampliación Hospital Universitario. Nuevo IES en el Barrero. Museo y centro cultural en iglesia San José. De carácter supramunicipal, según el Proyecto de Actuación, las Áreas funcionales, AF - 2 y AF - 3, de las Aletas, definidas en el Plan Especial.

#### Infraestructuras y Servicios.

\_Los ya existentes, entre otros, los depósitos del Montañés y Cerro de Ceuta, las subestaciones de electricidad y la Estación radionaval de la Armada del Ministerio de Defensa. Así como las propuestas del Plan General referidas a: Nuevos depósitos de agua potable en Cerro de Ceuta y Zerpla 5 - Jarana; EDAR en Villanueva ; Colector y estación de impulsión para el saneamiento de Tres Caminos; Nuevas sub estaciones eléctricas en Aletas y Zona estación

A los efectos de lo previsto en la legislación sobre su adscripción a la clasificación de suelo, para su valoración y obtención en los casos de las propuestas que proceda, se tendrá en cuenta la clasificación correspondiente de los suelos colindantes.



- Suelo Sistemas Generales de Comunicaciones y Transportes
  - Carreteras del Estado-Autonómicas
  - Carreteras Provinciales-Locales
  - Carreteras propuestas
  - Ferroviano
  - Marítimo
  - Logístico
- Suelo sistemas generales de espacios libres
- Suelo sistemas generales de Equipamientos
- Suelo sistemas generales de Infraestructuras y servicios
- Suelo sistema general de interés autonómico

## 1.2.2\_3 la clasificación según los usos globales

La clasificación del suelo propuesta teniendo en cuenta los usos globales, tal como se ha descrito en el capítulo anterior, puede establecerse de la siguiente forma:

- \_Uso residencial. En suelo urbano y en suelo urbanizable
- \_Suelo para actividades económicas.
  - Industrial. En suelo urbano y en suelo urbanizable
  - Terciario. En suelo urbano y en suelo urbanizable
- \_Uso turístico. En suelo urbano y en suelo urbanizable
- \_Equipamientos. En suelo urbano y en suelo urbanizable
- \_Espacios libres. En suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable
- \_Infraestructuras y servicios. En suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable

El resumen de la propuesta, que mantiene el actual suelo urbano ya clasificado, es el siguiente:

- \_uso residencial: 380 ha en suelo urbano más 501 ha en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. A esto se odirá añadir 113 ha en suelo urbanizable no sectorizado
- \_uso industrial: 335 ha en suelo urbano más 74 ha en suelo urbanizable sectorizado
- \_uso terciario: 13 ha en suelo urbano más 190 ha en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. A esto se podrá añadir 60 ha en suelo urbanizable no sectorizado
- \_uso turístico: 109 ha de suelo urbano. A esto se podría añadir 308 ha en suelo urbanizable no sectorizado
- \_sistema general de espacios libres: 86 ha a obtener en suelo urbanizable que se añadirían a lo ya existente
- \_sistema general de equipamientos: 50 ha de suelo urbano más 45 ha en suelo urbanizable. A esto se añadiría la superficie de las áreas funcionales AF-2 y AF-3 de las Aletas
- \_sistema general de comunicaciones: a las 158 ha existentes se añadirían 12 ha en suelo urbanizable
- \_sistema general de infraestructuras: a las 44 ha existentes se añadirían 4 ha en suelo urbanizable

En cuanto a las intensidades y otras características con carácter general en suelo urbano se mantendrán las ya establecidas por el planeamiento hasta ahora vigente, con las lógicas reformas y excepciones derivadas de su actualización o por tratarse de unidades sujetas a reforma interior. En el suelo urbanizable las características se detallan en las normas generales por zonas y en las particulares según la propuesta que se trate. Asimismo para el desarrollo del suelo urbanizable y en el suelo no urbanizable, le será de aplicación la Regulación de usos del suelo, según la delimitación de ámbitos que se recoge en el plano de ordenación 02.1

Por último en todo el término municipal y especialmente en los suelos clasificados como suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, se tendrá en cuenta en la normativa urbanística y en el planeamiento de desarrollo, la determinación de las ÁREAS ACÚSTICAS, según las conclusiones del Estudio Acústico Predictivo que completa el Estudio de Impacto Ambiental en el que se ha tenido en cuenta lo previsto en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

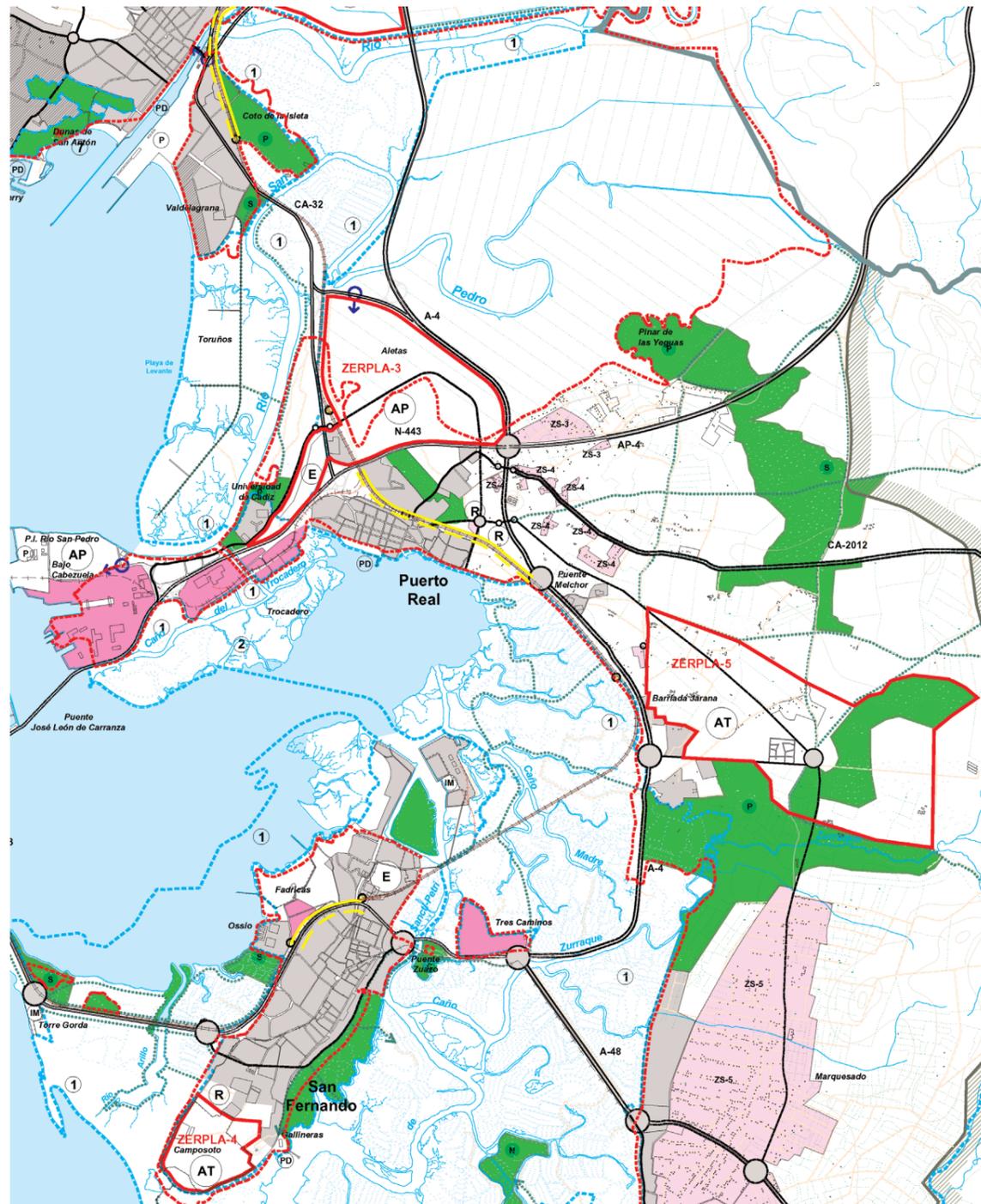
Dichas áreas se determinan según el uso predominante del suelo y en las que se pretende exista una calidad acústica homogénea. La clasificación de las áreas de sensibilidad acústica, es la que se muestra en la tabla adjunta con los Tipos de Áreas Acústicas según los usos.

En el plano de ordenación 02.2 Zonificación Acústica, se establece, según lo previsto en el RD 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, y en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la zonificación acústica para el municipio de Puerto Real que se concreta en Ocho tipos diferentes, según se deduce del Estudio Acústico Predictivo, que completa el EsIA y cuyas conclusiones en cuanto a determinaciones vinculantes se deberán reflejar en la ordenación pormenorizada y en la normativa específica de cada sector en el planeamiento de desarrollo correspondiente. Como resultado se establecen los siguientes Límites de niveles sonoros aplicables en las distintas áreas urbanizadas existentes como niveles límites de ruido ambiental en las fachadas de edificaciones. Para las áreas urbanizadas posteriores a la fecha de la vigencia del Decreto 1367/2007, el límite aplicable será disminuido en Cinco (5) decibelios.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	$L_d$	$L_n$	$L_n$
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico	73	73	63
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
f Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
g Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar		
h Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.		

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	USOS
Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la practica de deportes individuales, etc..
Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc
Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.
Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico	Se incluirán aquellas zonas o sectores del territorio, cuyo uso predominante es de carácter turístico
Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto publicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.
Tipo f. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como "campus" universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.
Tipo g. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.
Tipo h. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

### 1.2.2\_4 justificación de la propuesta de clasificación de suelo urbanizable



Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz. Esquema director de usos

Como resumen de la propuesta de clasificación de suelo urbanizable del Plan General, la superficie total en las categorías de ordenado y sectorizado supone un total de 8.034.563 m2 para todos los usos.

De esta superficie total y teniendo en cuenta el informe de incidencia territorial, se debería deducir las superficies ya incluidas en el POTBC de las áreas suburbanizadas en los enclaves de las carreteras del Portal, Paterna y Marquesado. A éstas también se sumarían los ámbitos ya considerados como urbanos de los entornos de Jarana y Meadero, aunque sus características son similares a las áreas suburbanizadas.

Asimismo se deducirían las superficies del área de reserva de uso residencial contempladas en el POTBC, en concreto la zona del Barrero, y por último los sectores cuyo uso global sea el industrial. En resumen esto supondría:

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE A DEDUCIR	Superf. (m2)	
Área de reserva de uso residencial en el POTBC (Sectores del Barrero)	354.034	
	371.486	
Áreas urbanas y suburbanizadas según el POTBC	ZS-3 Enclave carretera del Portal	432.599
	ZS-4 Enclave carretera de Paterna	483.728
	ZS-5 Enclave del Marquesado	1.315.171
Z1,Z2,Z3 Área urbana Jarana-Meadero	513.263	
Ámbitos de suelo de uso industrial (Sector del Carpio)	744.563	
<b>TOTAL</b>	<b>4.214.844</b>	

Esto refleja que la superficie de suelo urbanizable ahora clasificado de nueva planta por el Plan General, sería de 3.819.719 m2. Esta cantidad resulta ser inferior al 40 % del total del actual suelo urbano (4.300.449 m2), por lo que se cumple la determinación establecida en el artículo 45 de la normativa del POTA, sobre la dimensión de los suelos urbanizables.

Respecto a la capacidad potencial del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado de uso residencial, con las intensidades previstas, sería de 6.439 viviendas. Si a esta cifra se resta las incluidas en el área de reserva de uso residencial del POTBC del Barrero y que serían de 3.255 viviendas, obtendríamos una cantidad de 3.184 viviendas, también inferior al 30% del total actual según el citado artículo 45 de la normativa del POTA y recogida en el informe de incidencia territorial.

Por último, y en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, se clasifica una superficie total de 5.280.219 m2, para uso global turístico y residencial.

