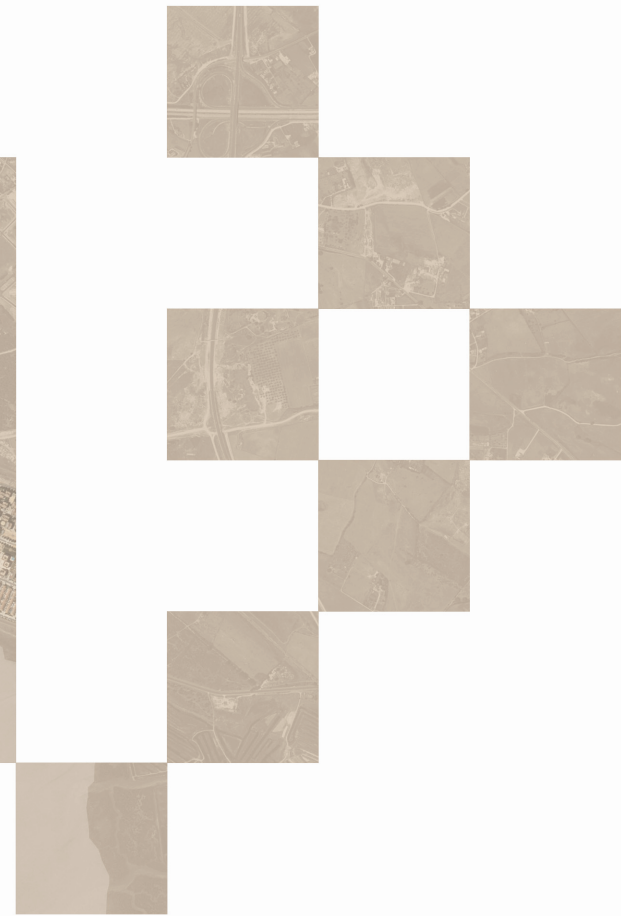
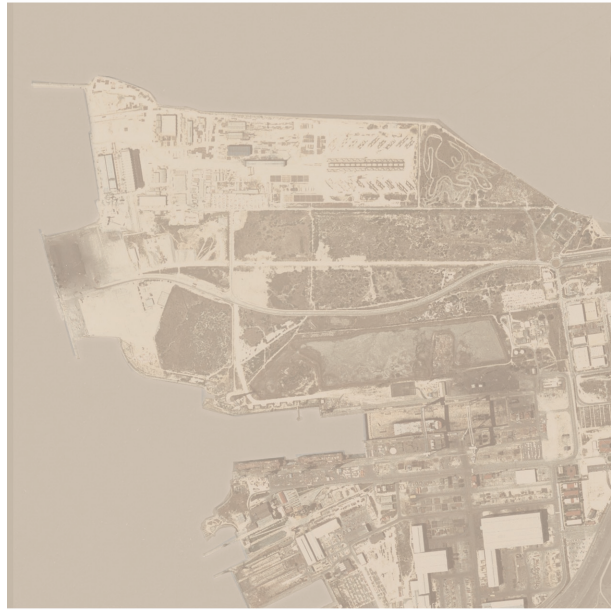


1.2.7 los instrumentos para la ejecución del plan general



1.2.7_0 introducción.....	2
1.2.7_1 la justificación de la revisión del Plan General Municipal y de su adaptación a la Ley 7/2002.....	3
1.2.7_2 el contenido y el carácter de las determinaciones del Plan General.....	4
1.2.7_3 la vigencia del Plan General.....	5
1.2.7_4 los instrumentos de planeamiento y gestión del Plan General.....	6
1.2.7_5 las áreas de reparto y la determinación del aprovechamiento medio.....	8
1.2.7_6 las actuaciones a programar sobre el suelo y la vivienda protegida.....	12

1.2.7_0 introducción

Se ha puesto ya de manifiesto, desde el informe previo a los trabajos de la revisión del Plan General, el reconocimiento de que los problemas aparecen más en la gestión urbanística 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.

Para tratar de corregir esa tendencia debe reconocerse desde el primer momento la importancia que tiene para el eficaz desarrollo del planeamiento, su gestión posterior y que no resulta posible entender el planeamiento y la gestión como momentos separados en la formación de la ciudad, ya sea en los nuevos desarrollos como en la reforma de lo existente. No olvidándose, además de la necesaria interrelación entre planeamiento y gestión, su relativa autonomía y evitando toda confusión entre ambos instrumentos.

Por tanto el Plan debe concebirse desde la comprensión de los procedimientos de actuación previstos en la legislación vigente para su materialización. No resulta posible o al menos aconsejable la definición improvisada y a posteriori, de los procedimientos para su gestión. Para que ésta consideración sea efectiva y la gestión posterior del plan despliegue toda su virtualidad, se hace necesario que esta se diseñe desde los primeros documentos y no se relegue a un momento posterior. La gestión debe prefigurarse en proceso paralelo y coordinado al resto de determinaciones que debe contener el documento de planeamiento.

Sin embargo es preciso aclarar que esto no implica que desde ahora, en el propio documento del Plan, se definan todas las opciones para su gestión futura y que estas sean determinantes, como los ámbitos, los sistemas de actuación, la programación, etc., cuando también se ha manifestado la necesidad de que la flexibilidad constituya una característica del modelo del Plan que se propone.

Los criterios generales sobre los que se han redactado las propuestas del nuevo Plan y su consideración en la gestión posterior, han tenido en cuenta en primer lugar:

- _Los derechos y deberes de la propiedad que se configuran a partir de la clasificación jurídica del suelo, así como la equi-distribución de las cargas y beneficios derivados de la misma entre los afectados.
- _La posibilidad de delimitar las unidades de ejecución y el sistema de actuación que sea de aplicación, desde las determinaciones del propio Plan.
- _La previsión de los costes de las actuaciones públicas y del momento en que habrán de efectuarse.

1.2.7_1 la justificación de la revisión del Plan General Municipal y de su adaptación a la Ley 7/2002

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) emplea el término "innovación" para referirse a la alteración de los instrumentos de planeamiento; siendo la revisión el procedimiento jurídico aplicable cuando se produzca la alteración integral de la ordenación establecida en los mismos o cuando se produzca la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU). Puede ser total, referida a la totalidad del territorio ordenado o, parcial, bien a una parte del territorio ordenado, bien de sus determinaciones que forman un conjunto homogéneo. La revisión podrá efectuarse, sin descartar otros supuestos, en los plazos determinados en los instrumentos de ordenación o cuando se prevea a tal efecto en el instrumento de ordenación (Art. 37, de la LOUA). En este sentido, el vigente PGM de Puerto Real así lo exige cuando resulte obligado por el planeamiento superior, existan nuevas circunstancias socioeconómicas no previstas que incidan sustancialmente en la ordenación o supongan el agotamiento de su capacidad y, en todo caso, en el plazo de 9 años contados desde su aprobación definitiva (Art. 0.1.6 de las Normas Urbanísticas).

Por si no fuera suficiente la concurrencia de los citados criterios a lo largo de la vigencia del Plan General Municipal, (BOP de 17.01.1994), se han producido dos circunstancias que por sí solas justifican la adaptación del mismo a los nuevos cambios normativos que se han producido. De una parte la ya citada LOUA y, de otra, más recientemente, la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC). En cuanto a la primera, si bien no se exige por ésta un plazo temporal para su adaptación a la misma sus disposiciones transitorias primera y segunda establecen un régimen de aplicación obligatorio que conduce en la práctica a dejar sin efecto todas aquellas determinaciones que lo contradigan, con el añadido de que no podrán aprobarse nuevas modificaciones del planeamiento general que afecten a la ordenación estructural si en los próximos cuatro años no se produce su adaptación a ésta. En cuanto al POTBC, la disposición transitoria primera del Decreto 462/2004, de 27 de julio que lo aprueba definitivamente, reitera la obligación de adaptación del planeamiento urbanístico general vigente de los municipios de la Bahía de Cádiz a las determinaciones del mismo en un plazo máximo de cuatro años.

En resumen la innovación del vigente Plan General debe producirse por:

- _Las exigencias establecidas en el propio Plan General Municipal: cumplimiento de los plazos de su Programa de Actuación y circunstancias de la situación actual relativas a la disponibilidad de suelo.
- _La adaptación obligatoria establecida por la Ley 7/2002, de los planes generales.

_La adaptación a las determinaciones del planeamiento territorial de ámbito sub-regional (POTBC).

En el documento del Avance ya se justificó todo esto, volviendo a confirmarse ahora en los apartados de la Memoria correspondientes a la información urbanística. Asimismo se definieron los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales que pudieron ser contrastados en la exposición pública. Con todo ello se elaboró el documento del Plan para su aprobación inicial, que se produjo por acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado el pasado 30 de marzo de 2007, donde se incluyeron las determinaciones necesarias y suficientes para garantizar la viabilidad de su ejecución.

La adaptación del citado documento al informe de incidencia territorial, de julio de 2007 de acuerdo con la normativa del POTA, a los informes recibidos, según la legislación sectorial concurrente y a las alegaciones aceptadas, presentadas por particulares, fue conocido y aprobado de nuevo por acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado el pasado 20 de mayo de 2008.

Tras la nueva exposición pública, estudio de las alegaciones presentadas y de los nuevos informes de Organismos de la Administración con competencias en el territorio, así como la Declaración previa de Impacto Ambiental, se ha procedido a modificar determinados aspectos no sustanciales del documento, confirmando el resto de su contenido. Con todo ello se adopta el acuerdo en el Pleno de fecha 9 de marzo de 2009 de la aprobación provisional del documento del Plan General y se inicia la tramitación para su aprobación definitiva.

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, supone la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real y su adaptación a la LOUA. La citada resolución 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.

Por último una vez redactado el documento de cumplimiento antes referido y como texto refundido de todo lo anterior, constituirá, tras su aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

1.2.7_2 el contenido y el carácter de las determinaciones del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real contiene todas las determinaciones exigidas por la LOUA a este tipo de planeamiento y que se recogen en los distintos documentos que lo constituyen en su conjunto:

- _La Memoria, en dos partes, la de Información y anexos con los estudios complementarios y la de Ordenación
- _Los Planos de Información y de Ordenación
- _Las Normas Urbanísticas y el Anexo con la fichas de planeamiento y gestión
- _El Catálogo de bienes y elementos protegidos
- _El Estudio de Impacto Ambiental

En cuanto a las determinaciones del Plan serán directamente ejecutivas desde la entrada en vigor del mismo una vez publicada su aprobación definitiva, de la forma prevista en la legislación vigente y estableciéndose su vigencia indefinida hasta que no se produzca su revisión íntegra, todo ello sin perjuicio de eventuales innovaciones que se realicen a través de modificaciones puntuales o revisiones parciales.

Todo lo anterior en cuanto a los procedimientos y en especial los efectos de la aprobación definitiva del Plan General se establecen en las Normas Urbanísticas de acuerdo con la legislación vigente.

Hay que insistir también que para que se incorporen desde el primer momento los mecanismos que agilicen la gestión, es preciso que las Normas Urbanísticas establezcan las determinaciones sobre el modelo territorial que sean claramente vinculantes y estables, difícilmente modificables, pero también, los aspectos de la ordenación, con carácter vinculante, que pueden ser más fácilmente modificables o revisables, en función de las circunstancias o situaciones que el propio Plan establezca.

En la Clasificación del suelo del término municipal se distingue, teniendo en cuenta la situación de partida, entre el suelo urbano, consolidado o no; el suelo urbanizable, ordenado, sectorizado o no y el suelo no urbanizable, común o de especial protección. Como clasificación singular se establece la de los sistemas generales ya existentes.

En la división de sectores, los planos de ordenación recogen sólo aquellas delimitaciones acordes con su finalidad. Los planos relativos a la Clasificación, usos y sistemas, incluyen también la clasificación del suelo urbano, así como la delimitación en el suelo urbanizable de los ámbitos de planeamiento para su desarrollo o para la reforma de lo existente. Los planos de Gestión del suelo, contienen la delimitación de las áreas de reparto y de las unidades de ejecución, así como la delimitación de los sistemas generales propuestos.

Las propuestas de Calificación, definen sobre todo en el suelo urbano la ordenación que debe considerarse vinculante, en cuanto a usos pormenorizados y a la morfología. En los suelos urbanizables, sin embargo, puede entenderse que su carácter es indicativo y responde a una concepción global pero que puede revisarse en función de las circunstancias posteriores. Por último en el suelo no urbanizable deben compatibilizar las medidas de protección con otras de carácter propositivo para cada caso y situación.

La reconocida gestión de los suelos urbanizables ya clasificados de los anteriores planes generales permite aventurar un relativo optimismo en el desarrollo de los nuevos sectores y sin mayores sobresaltos. Aunque del conjunto de las propuestas, la situación de las parcelaciones irregulares, a integrar en la ordenación según se recoge entre las determinaciones del planeamiento territorial, ha planteado las decisiones más complejas, dado que la clasificación general y por tanto su legalización posterior no debería suponer incremento de las cargas al municipio, en cuanto a la urbanización, conexiones a los sistemas generales, etc., y esto con carácter casi general no coincide con las aspiraciones de los actuales propietarios.

La referida adaptación a la normativa del POTA ha supuesto, con posterioridad, la modificación de la categoría de suelo urbanizable de determinados sectores del documento anterior, y de lo que destacaríamos los de uso turístico incluidos en la Zerpla 5 Jarana - Marquesado.

En cuanto al suelo ocupado por los Sistemas generales, se distingue entre los ya existentes incluidos en el sistema de comunicaciones: red viaria, ferrocarril y portuario; sistema de infraestructuras y servicios y el sistema de espacios libres. Así como en cada caso de las propuestas que recoge el nuevo plan, donde se establece su regulación particular y forma de obtención. En especial se concretan los previstos por las determinaciones del planeamiento territorial que se incorporan, para ello se programa la obtención de estos suelos, cuya cesión es obligatoria y su obtención se efectuará por expropiación. A estos efectos el Plan General adscribe los distintos sistemas generales a las diferentes clases de suelo para su valoración y obtención.

Se incluye por último las áreas funcionales, según el Plan Especial aprobado por Orden de la COPT de fecha 28.01.2008, que ordena todo el ámbito del Proyecto de Actuación de Interés Autonómico de las Aletas, calificada también como Sistema General de Interés Supramunicipal, de acuerdo con la Disposición adicional quinta de la reciente Ley de Puertos de Andalucía. Las citadas áreas funcionales se consideran equiparables como sistema logístico a los sistemas generales de Comunicaciones y Transportes, y al de Equipamientos.

1.2.7_3 la vigencia del Plan General

El Plan General de Puerto Real tendrá vigencia indefinida, mientras no se apruebe una nueva revisión total que lo sustituya, y sin perjuicio de las eventuales modificaciones que pudieran aprobarse. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho periodo verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

Sin embargo es preciso identificar las causas por las que sería preciso iniciar su Revisión anticipada:

- a. Por la elección de un Modelo territorial distinto. Para ello se han considerado como elementos fundamentales y determinantes del mismo:
 - a.1. En los Sistemas Generales: la red viaria básica en el de Comunicaciones y el de Espacios libres.
 - a.2. En la Clasificación del Suelo: por la entidad de la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación del suelo, en especial con diferentes criterios para el suelo urbanizable y de los criterios de protección para el suelo no urbanizable.
 - a.3. En los Usos Globales: diferentes criterios de asignación.
- b. Aparición de circunstancias sobrevenida de carácter socio-económicas no previstas inicialmente que hagan de imposible cumplimiento las determinaciones del Plan, por incidir sustancialmente en la ordenación o supongan el agotamiento de su capacidad.
- c. Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
- d. Por el agotamiento de su capacidad, al haberse desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y del suelo urbanizable con delimitación de sectores.
- e. Cuando lo exija la aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Territorial, que incluya nuevas determinaciones vinculantes.

En todo caso la revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez

Por último tendrán la consideración de Modificaciones, las innovaciones de carácter singular y puntual que tenga por objeto la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de este Plan General, cuando esta no lleve consigo afectaciones o incidencias generales de los supuestos anteriores.

1.2.7_4 los instrumentos de planeamiento y gestión del Plan General

La clasificación del suelo como determinación estructural del Plan General supone también el establecimiento de otras decisiones complementarias para las diferentes categorías que tienen como objeto la definición de la ordenación y su posterior ejecución.

Como instrumentos de PLANEAMIENTO a nivel del Plan General se puede establecer lo siguiente:

En el **SUELO URBANO**. A partir de las zonas de ordenanza establecidas para todo el suelo urbano, en el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan diferentes unidades de ejecución que se agrupan para constituir las áreas de reparto correspondientes. En cada una de las citadas unidades de ejecución los objetivos de ordenación establecidos por el Plan se concretan a su vez en las siguientes denominaciones:

AIA: Áreas con Incremento de Aprovechamiento

Se trata de áreas homogéneas de edificación a las que el Plan General atribuirá un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios y de urbanización existentes. (Art. 45.2.B.b de la LOUA).

En caso de que no se establezca la ordenación directa y pormenorizada por el Plan General, para su desarrollo posterior se podrá obligar a la redacción de Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial o Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. Asimismo cualquier ajuste de las determinaciones podrá realizarse mediante la tramitación posterior de un Estudio de Detalle.

La relación de las Unidades de Ejecución, cuyos ámbitos se señalan en los planos de ordenación, que se consideran como áreas de incremento de aprovechamiento, son las siguientes: UE 1.01; UE 2.03; UE 2.04; UE 4.1.01 y UE 6.5.01

ARI: Áreas de Reforma Interior

Serán las unidades de ejecución propuestas en SUNC que no sean AIA, incluidas también en Áreas de Reparto y que cumplirán los estándares del Art.17 de la LOUA o las eximentes del punto 2. En todo caso no se podrán superar densidades mayores de 100 viv/ha ni edificabilidades superiores 1,3 m²/m² (Art. 17.5 de la LOUA)

Se podrá establecer ordenación directa por el Plan General, indicando que cualquier ajuste de las determinaciones podrá realizarse mediante Estudio de Detalle o mediante la redacción de

un Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas y en cada caso en las fichas de planeamiento correspondiente.

La relación de las Unidades de Ejecución, cuyos ámbitos se señalan en los planos de ordenación, que se consideran como áreas de incremento de aprovechamiento, según el artículo 45.2.B).b) de la LOUA, son las siguientes: UE 2.01; UE 2.02; UE 2.05; UE 2.06; UE 6.1.01; UE 6.2.01; UE 6.2.02; UE 6.2.03; UE 6.2.04; UE 6.3.01; UE 6.3.02; UE 6.4.01 y UE 6.4.02.

AU: Actuaciones urbanizadoras

Por último en las dos categorías de Suelo Urbano se podrán establecer las actuaciones urbanizadoras, de carácter puntual y destinadas a completar y/o solucionar deficiencias en el nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, para las que el Plan General no ha previsto la delimitación de unidades de ejecución. Se ejecutarán mediante obras públicas ordinarias, obteniendo el suelo en su caso por expropiación y pueden tratarse de:

- _AUV: Actuaciones urbanizadoras en la red Viaria
- _AUL: Actuaciones urbanizadoras en Espacios Libres
- _AUE: Actuaciones urbanizadoras en Equipamientos

En el **SUELO URBANIZABLE**. Las categorías establecidas en el suelo urbanizable dependerá de la delimitación de sectores: ordenado y sectorizado, o el no sectorizado.

SUO: Sector en Suelo urbanizable ordenado

Estará formado por los terrenos incluidos en un sector para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución. A partir de la aprobación definitiva se podrá acometer la gestión de los mismos.

SUS: Sector en Suelo urbanizable sectorizado

Estará constituido por los terrenos suficientes y considerados más idóneos para absorber el crecimiento previsible, de acuerdo con los criterios y modelo territorial del Plan General. Para los diferentes sectores de suelo urbanizado se establecen las condiciones y requerimientos de transformación mediante los pertinentes Planes Parciales.

SUNS: Suelo Urbanizable No Sectorizado

Se trata de los restantes terrenos que el Plan General adscribe a la clasificación como suelo urbanizable, y que podrán integrarse a la estructura general del municipio cumpliendo las exigencias para un crecimiento racional, proporcionado y sostenible. Dichos terrenos cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización podrán pasar a alguna de las categorías anteriores.

Respecto a los instrumentos para la GESTIÓN y también según la clasificación del suelo y sus diferentes categorías establecidas por el Plan General, se puede proponer lo siguiente:

ATR: Áreas sometidas a derechos de Tanteo y retracto

Se trata de la delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de inmuebles incluidas en ellas.

PMS: Áreas de reserva para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

Delimitación de áreas para reserva de terrenos y edificaciones de posible incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo,

ICE: Áreas de inspección periódica del estado de conservación de edificios

Delimitación de áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones deberán, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

EUC: Entidad urbanística de conservación

Delimitación de ámbitos del Suelo urbano en los que se establece la obligatoriedad de constituir una Entidad urbanística de conservación de la urbanización

Respecto a todo o anterior en el Plan General se establecen:

En el **SUELO URBANO CONSOLIDADO y NO CONSOLIDADO**:

_El derecho de tanteo y retracto se ejercerá por el Ayuntamiento en las Unidades de Ejecución de suelo urbano No consolidado cuyo uso básico trata sobre las actividades económicas relacionados con el uso terciario e industrial y de equipamientos, y que son las siguientes: UE 6.1.01 Depósitos Astilleros; UE 6.2.02 Manzana "E"; UE 6.2.03 Polígono 10 A Trocadero; UE 6.2.04 Polígono 10 B Trocadero; UE 6.3.01 Estación Aletas; UE 6.3.02 Transcela; UE 6.4.01 Portal. Izq/Cachorro y UE 6.4.02 Portal. Der/Cachorro; y UE 6.5.01 Tres Caminos 2ª fase.

_Se incluye también el derecho de tanteo y retracto a la relación de inmuebles que se recogen en el Catálogo de este Plan General.

_No se establece un área concreta para la inspección periódica del estado de conservación de edificios, remitiéndonos al conjunto de construcciones y edificaciones de más de cincuenta (50) años en todo el término municipal, con las exigencias de la legislación urbanística y las que se recojan en la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificaciones que se apruebe con posterioridad.

_La delimitación de ámbitos del Suelo urbano en los que se establece la obligatoriedad de constituir una Entidad urbanística de conservación de la urbanización, ya prevista en el Plan anterior para los polígonos de suelo urbanizable, se hace extensiva a los incluidos en las zonas de ordenanza: 3. POLÍGONOS RESIDENCIALES; 5. URBANIZACIONES y 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

En el **SUELO URBANIZABLE**, ya se trate del ordenado y sectorizado:

_El derecho de tanteo y retracto se ejercerá por el Ayuntamiento en las áreas que resultan clasificadas como suelo urbanizable y en concreto en los sectores de uso básico residencial: SU 01.01; SU 02.01; SU 02.02; SU 07.01 y SU 07.02. Asimismo se establece para los sectores de actividad económica relacionados con el uso terciario e industrial y de equipamientos: SU 03.01; SU 04.01; SU 05.01; SU 06.03; SU 06.04; SU 07.4; SU 10.01 y SU 11.01.

_La delimitación de áreas para reserva de terrenos y edificaciones de posible incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, no se establece "a priori" entre las determinaciones del presente Plan General.

1.2.7_5 las áreas reparto y la determinación del Aprovechamiento Medio

Para concretar el aprovechamiento urbanístico y cumplir los objetivos del planeamiento la legislación urbanística tiene previsto el establecimiento de la Áreas de reparto como una de las determinaciones estructurales del Plan General.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado que se delimitan por las características homogéneas a los efectos de la determinación del aprovechamiento medio correspondiente.

Con ello se contribuye a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento permitiendo fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia, a partir del que se puede establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo y concretar el derecho de recuperación de plusvalías para la colectividad, de la forma que por ministerio de la ley pertenece al Ayuntamiento, como administración pública actuante.

La delimitación de las áreas se recoge en los planos de ordenación correspondiente. Para llevar a cabo la misma se ha tenido en cuenta lo siguiente:

_En el suelo urbano no consolidado: los ámbitos de ordenanzas y en cada una las unidades de ejecución previstas, por modificación de la ordenación previa, incremento de edificabilidad, necesidad de urbanización, etc.

_En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado: según las áreas geográficas, usos globales y condiciones derivadas de la situación anterior.

Como resultado se han establecido las siguientes áreas de reparto:

En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

ZONAS DE ORDENANZA	ÁREAS DE REPARTO	DENOMINACIÓN-SITUACIÓN
1. CASCO HISTORICO	AR. SUNC.1	Casco Histórico
2. ZONAS DE EXTENSIÓN	AR. SUNC.2	Zonas de Extensión
3. POLÍGONOS RESIDENCIALES	(No existen)	(No existen)
4. NÚCLEOS RURALES	AR. SUNC.4	Jarana
5. URBANIZACIONES	(No existen)	(No existen)
6. ACTIVIDADES ECONOMICAS	AR. SUNC.6.1	Astilleros - Polígono IA Industrial
	AR. SUNC.6.2	Trocadero
	AR. SUNC.6.3	Estación Aletas - Cementerio
	AR. SUNC.6.4	Glorieta Carretera Portal
	AR. SUNC. 6.5	Tres Caminos

En el SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ordenado y sectorizado, son las siguientes:

ÁREAS DE REPARTO	DENOMINACIÓN - SITUACIÓN
AR. SU.01	Polígono I-A cam.
AR. SU.02	Barrero
AR. SU.03	Portal
AR. SU.04	Pago Ceuta - Goyena
AR. SU.05	Casines Norte
AR. SU.06	Hospital
AR. SU.07	Jarana
AR. SU.08	Meadero - Rosal
AR. SU.09	Malasnoches
AR. SU.10	Arquillos - Marquesado
AR. SU.11	El Carpio
AR. SU.12	Entrevías

LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Para el cálculo de los aprovechamientos medio en cada área de reparto e el Plan General se han establecido previamente los coeficientes que expresan el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Asimismo se establecen coeficientes para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial. Los coeficientes adoptados son los siguientes:

Los coeficientes de Usos Globales son los siguientes:

USOS	COEFICIENTES
RESIDENCIAL	1,00
INDUSTRIAL	0,90
TERCIARIO	1,20
TURÍSTICO	1,10
DOTACIONAL	0,70

Los coeficientes por Tipologías y usos pormenorizados.

Las diferentes tipologías se definen en las normas urbanísticas en los Títulos correspondientes a las condiciones de los usos y de la edificación.

Las observaciones que se relacionan a continuación para algunos de los usos pormenorizados son las siguientes:

1. En la vivienda protegida se incluyen todas las acogidas al régimen de protección oficial, así como otras que pudieran establecerse con posterioridad por el Ayuntamiento.

2. En la tipología de hospedaje se incluyen todos los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que no esté vinculado al uso global turístico.
3. En el caso de aparcamientos en sótano el coeficiente será en todos los casos el 0,30.

Como resultado la relación completa es la siguiente:

USOS	TIPOLOGÍAS	COEFICIENTES	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	1,10	
	PLURIFAMILIAR	1,00	
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,80	1
INDUSTRIAL	ABIERTA	0,85	
	CERRADA	1,00	
TERCIARIO	COMERCIO	1,20	
	OFICINAS	1,00	
	HOSPEDAJE	1,10	2
	APARCAMIENTOS	0,80	3
TURISTICO	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	1,00	
	APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS	1,30	
	EQUIPAMIENTO LÚDICO DEPORTIVO	0,70	
DOTACIONAL	DOCENTES	0,80	
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	0,70	
	DEPORTIVOS	0,60	

Por último los coeficientes de homogeneización relativos a la localización por áreas y al grado de urbanización respecto a los sistemas generales, son los siguientes:

ÁREAS	COEFICIENTES
Núcleo principal + Río San Pedro	1,00
Área de la carretera del Portal	1,20
Entorno Hospital y carretera al Pedroso	1,15
Área del Barrio de Jarana - Villanueva	1,10
Área del Meadero - Rosal; Chacona y Villanueva	1,20
Área de Arquillos - Marquesado	1,25
Área de El Carpio	1,25
Área de Aletas	1,10
Polígono Tres Caminos	1,15

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pomenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio es la superficie construable del uso y tipología característico (predominante) que el Plan General establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

En el Plan General a partir de los coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, se determina el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que se ha delimitado, realizando su cálculo en la forma siguiente:

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

En la determinación del aprovechamiento medio por áreas de reparto en suelo urbano no consolidado se ha obtenido, según el cálculo que se recoge en la tabla siguiente y como resumen:

ZONAS DE ORDENANZA	ÁREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
1. CASCO HISTÓRICO	AR. SUNC.1 Casco Histórico	1,650000
2. ZONAS DE EXTENSIÓN	AR.SUNC.2 Zonas de Extensión	1,205439
3. POLÍGONOS RESIDENCIALES	(No existen)	
4. NÚCLEOS RURALES	AR. SUNC.4 Barrio Jarana	1,410703
5. URBANIZACIONES	(No existen)	
6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AR. SUNC.6.1 Astilleros	0,630000
	AR. SUNC.6.2 Trocadero	0,616927
	AR. SUNC.6.3 Estación Aletas - Cementerio	1,320000
	AR. SUNC. 6.4 Portal	0,924009
	AR. SUNC. 6.5 Tres Caminos	1,656000

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
APROVECHAMIENTO MEDIO

ZONAS DE ORDENANZA	AREAS REPARTO	UN. EJECUCION	DENOMINACION	SUP. TOTAL en M2	SUP.MAX.EDIF.	COEF.USO/TIPOP.	COEF.LOCALIZ.	APR. TOTAL UA	APR.MEDIO UA / M2
1, CASCO HISTÓRICO	AR.SUNC.1			2.738,00				4.517,70	1,650000
		UE.1.01	Convento Calle Victoria	2.738,00	4.107,00	1,1	1	4.517,70	
2, ZONAS DE EXTENSION	AR.SUNC.2			74.160,96				89.396,48	1,205439
		UE.2.01	Campo de fútbol	24.177,00	31.430,00	1	1	31.115,70	
		UE.2.02	Huerta Pley. Aparcamientos	6.073,90	4.936,00	1	1	4.936,00	
		UE.2.03	Teatro de verano	16.022,49	24.033,74	1,2	1	25.235,42	
		UE.2.04	c/Concepción	1.800,00	2.700,00	1	1	2.700,00	
		UE.2.05	Antiguo INB M Falla	10.257,00	7.860,00	1	1	7.860,00	
		UE.2.06	Mª Auxiliadora	15.830,57	16.556,00	1	1	17.549,36	
3, POLIGONOS RESIDENCIALES	(No existen)								
4, NUCLEOS RURALES	AR.SUNC.4			3.174,00				4.477,57	1,410703
		UE.4.1.01	c/ Verbena. Barrio Jarana	3.174,00	4.443,60	1	1,1	4.477,57	
5, URBANIZACIONES	(No existen)								
6, ACTIVIDADES ECONOMICAS	AR.SUNC.6.1			27.525,00				17.340,75	0,630000
		UE.6.1.01	Depósitos Astilleros	27.525,00	19.267,50	0,9	1	17.340,75	
	AR.SUNC.6.2			494.832,90				305.276,01	0,616927
	Trocadero	UE.6.2.01	Trocadero - Pol 8.B	44.464,00	13.381,00	1,2	1	16.057,20	
		UE.6.2.02	Manzana E	17.145,00	17.145,00	1,2	1	16.287,75	
		UE.6.2.03	Polígono 10 A - Trocadero	166.462,56	116.523,79	0,9	1	104.871,41	
		UE.6.2.04	Polígono 10 B - Trocadero	266.761,34	186.732,94	0,9	1	168.059,64	
	AR.SUNC.6.3			42.374,20				55.933,94	1,320000
	Cementerios - Aletas	UE.6.3.01	Estación Aletas	14.654,00	14.654,00	1,2	1,1	19.343,28	
		UE.6.3.02	Transcela	27.720,20	27.720,20	1,2	1,1	36.590,66	
	AR.SUNC.6.4			44.021,00				40.675,80	0,924009
	Portal	UE.6.4.01	Portal. izq / Cachorro	21.793,00	15.255,00	1,2	1,1	20.136,60	
		UE.6.4.02	Portal. der / Cachorro	22.228,00	15.560,00	1,2	1,1	20.539,20	
	AR.SUNC.6.5			110.603,00				183.158,57	1,656000
	Tres Caminos	UE.6.5.01	Tres Caminos 2ª Fase	110.603,00	132.723,60	1,2	1,15	183.158,57	

El aprovechamiento medio en las áreas de reparto de suelo urbanizable se ha obtenido, según el cálculo que se recoge en la tabla siguiente y como resumen resulta ser:

ÁREAS DE REPARTO	DENOMINACIÓN - SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR. SU.01	Polígono I-A cam.	0,217674
AR. SU.02	Barrero	0,417282
AR. SU.03	Portal	0,232812
AR. SU.04	Pago Ceuta - Goyena	0,189701
AR. SU.05	Casines Norte	0,445232
AR. SU.06	Hospital	0,168528
AR. SU.07	Jarana	0,267092
AR. SU.08	Meadero - Rosal	0,190897
AR. SU.09	Malasnoches	0,210638
AR. SU.10	Arquillos - Marquesado	0,181633
AR. SU.11	El Carpio	0,371875
AR. SU.12	Entrevías	0,552998

Las diferencias de los aprovechamientos medios entre las áreas de reparto que resultan ser superiores al diez por ciento, se justifican al tratarse de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado, según se justifica en el apartado siguiente.

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE APROVECHAMIENTO MEDIO

ÁREAS REPARTO	SECTORES	SIST.GENERAL	SUP. en M2	SUP.MAX.EDIF.	COEF.USO/TIPOP.	COEF.LOCALIZ.	APR. TOTAL. UA	APR. MEDIO UA / M2
AR.SU.01			373.550				81.312	0,217674
Pol- I-A cam	SU 01.01		345.638	83.160	1,10	1,00	81.312	
		SGEL 01.01	27.912	0			0	
AR.SU.02			824.013				343.846	0,417282
Barrero	SU 02.01		354.034	194.719	1,00	1,00	186.930	
	SU 02.02		371.486	163.454	1,00	1,00	156.916	
		SGEL 02.01	70.664	0			0	
		SGEQ 02.01	19.320	0			0	
		SGC 02.01	4.973	0			0	
		SGI 02.01	3.536	0			0	
AR.SU.03			653.017				152.030	0,232812
Portal	SU 03.01		218.246	59.363	1,10	1,20	84.775	
	SU 03.02		427.501	49.590	1,10	1,20	67.254	
		SGC 03.01	7.270	0			0	
AR.SU.04			1.470.035				278.867	0,189701
P.Ceuta-Goyena	SU 04.01		204.412	60.915	1,10	1,15	83.639	
	SU 04.02		148.102	17.180	1,10	1,15	22.329	
	SU 04.03		452.009	64.185	1,10	1,15	84.833	
	SU 04.04		469.236	66.632	1,10	1,15	88.066	
		SGEL 04.01	167.175	0			0	
		SGC 04.01	29.101	0			0	
AR.SU.05			412.761				183.654	0,445232
Casines Norte	SU 05.01		361.629	133.441	1,20	1,15	183.774	
		SGEL 05.01	44.063	0			0	
		SGC 05.01	7.069	0			0	
AR.SU.06			1.130.640				190.544	0,168528
Hospital	SU 06.01		91.347	10.596	1,10	1,15	13.772	
	SU 06.02		434.083	50.354	1,10	1,15	65.445	
	SU 06.03		208.295	60.406	0,70	1,15	65.394	
	SU 06.04		146.309	42.430	0,70	1,15	45.934	
		SGEL 06,01	210.595	0			0	
		SGC 06,01	18.872	0			0	
		SGEQ 06,01	21.139	0			0	
AR. SU.07			613.353				163.822	0,267092
Jarana	SU 07.01		52.700	16.759	1,00	1,10	20.174	
	SU 07.02		130.311	41.439	1,00	1,10	49.883	
	SU 07.03		278.547	32.311	1,10	1,10	40.169	
	SU 07.04		89.237	41.049	1,20	1,10	53.596	
		SGEL 07,01	50.558	0			0	
		SGI 07,01	12.000	0			0	
AR. SU.08			358.561				68.448	0,190897
Meadero-Rosal	SU 08.01		96.112	12.187	1,10	1,20	16.491	
	SU 08.02		97.978	12.424	1,10	1,20	16.811	
	SU 08.03		109.761	13.918	1,10	1,20	18.832	
	SU 08.04		54.710	15.319	0,70	1,20	16.315	
AR. SU.09			1.045.075				220.132	0,210638
Malasnoches	SU 09.01		432.821	84.833	1,00	1,20	100.034	
	SU 09.02		279.216	83.876	1,10	1,20	120.099	
		SGEL 09,01	333.038	0			0	
AR. SU.10			1.283.652				233.153	0,181633
Arquillos- Marquesado	SU 10.01		142.024	31.245	1,10	1,25	46.069	
	SU 10.02		219.207	25.428	1,10	1,25	35.923	
	SU 10.03		226.850	26.315	1,10	1,25	37.175	
	SU 10.04		216.518	25.116	1,10	1,25	35.482	
	SU 10.05		302.415	35.080	1,10	1,25	49.558	
	SU 10.06		176.638	20.490	1,10	1,25	28.947	
AR. SU.11			744.563				276.884	0,371875
El Carpio	SU 11.01		744.563	260.597	0,85	1,25	276.884	
AR. SU.12			124.051				68.600	0,552998
Entrevías	SU 12.01		124.051	56.000	1,20	1,00	68.600	

JUSTIFICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO MEDIO SUPERIORES AL 10% DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE

En el Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, a partir de los primeros datos de la información urbanística y de su diagnóstico, ya en el Avance de planeamiento de octubre de 2005, se establecieron las siguientes conclusiones que, entre otras, se exponen de forma resumida a continuación:

1. Las características de los asentamientos y singularidades en el término municipal:
 - La situación estratégica en la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz y las discontinuidades o "cortes" provocados por las infraestructuras.
 - La estructura urbana a partir del núcleo principal, núcleo del río San Pedro y núcleos rurales.
2. La adaptación a las determinaciones del planeamiento territorial, en concreto del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, POTBC, en lo siguiente:
 - El área de reserva de uso residencial de los Barreros, como previsión para el crecimiento de Puerto Real y de la demanda de vivienda inducida de otros municipios de la Bahía de Cádiz.
 - Las zonas de especial reserva para la localización de actividades, la Zerpla 5 Jarana - Marquesado y la Zerpla 3 Aletas - Río San Pedro.
 - La ordenación de los ámbitos de suelo urbanizado en Jarana y Meadero
 - La integración de las áreas suburbanizadas en el planeamiento urbanístico, (artículos 42 y 43 de la normativa del POTBC), y que se refiere a los asentamientos diseminados y parcelaciones: ZS-3 Carretera de Puerto Real - Portal; ZS-4 Carretera de Paterna y ZS-5 Marquesado.
3. Las demandas derivadas de la diversificación de usos y actividades económicas. Como respuesta a uno de los principales objetivos del Plan se potencia todo lo relacionado con el empleo, a partir de la consolidación del sector industrial y la diversificación para el terciario y turístico.

Todo lo anterior se ha explicado suficientemente en el capítulo 1.2.2 de la Memoria de Ordenación sobre la Clasificación del suelo, por lo que no se reitera lo expuesto en los apartados del citado capítulo. No obstante se insiste en lo recogido en el 1.2.2_2, sobre el suelo urbanizable y en el 1.2.2_4, sobre la justificación de la propuesta

de clasificación, de lo que se resume a continuación las determinaciones del planeamiento subregional que entendemos justifican la determinación de los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz establece como objetivo adecuar el crecimiento urbano a las características y condicionantes físico-ambientales. Para alcanzar este objetivo, en el municipio de Puerto Real, la configuración del modelo territorial establece como criterio que las actividades de carácter metropolitano se localicen siguiendo los esquemas de las zonas de especial significación en la ordenación y compatibilización de los usos de territorios establecidos en este Plan. La margen derecha del corredor AP-4 y N-443 se consolidará con las actividades productivas y equipamientos al servicio de la Bahía; los crecimientos residenciales se ubicarán al norte del ferrocarril y entre este último y la A-4, y los equipamientos metropolitanos se localizarán en el área Hospital-Marquesado. Por otro lado, desde el punto de vista ambiental la única zona con capacidad para localización de vertederos, se sitúa en los relieves exteriores de Chiclana y Puerto Real.

Así mismo en el Apartado 2.1. c) de la Memoria de Ordenación, se señala entre los objetivos del POTBC, el adecuar el crecimiento urbano a las características y condicionantes físico-ambientales del territorio. En concreto, en relación con la integración de las zonas suburbanizadas se dice que: "las parcelaciones urbanísticas ilegales deberán incluirse en las áreas urbanas mediante su progresiva incorporación en las redes de infraestructuras, servicios y comunicaciones. Su integración completará los procesos de transformación del paisaje rural manteniendo las densidades de edificación y ocupación del suelo en dimensiones similares a la parcelación mayoritaria en cada zona".

En la ZERPLA 5 se establece como directriz general que en la Zona del Marquesado -Barrio Jarana se reservarán terrenos para la localización de actividades turísticas. Además compatibiliza este uso con los dotacionales y residenciales necesarios para completar las zonas suburbanizadas que envuelven al sector, manteniendo la densidad y tipología residencial existente en el perímetro. Para ello el POTBC establece que se equiparán y completarán las áreas suburbanas existentes, creándose pasillos de espacios libres que limiten el proceso de conurbación urbana. La reserva de terrenos para la localización de actividades turísticas y de servicios a la aglomeración será la necesaria para rentabilizar las infraestructuras y el patrimonio urbanizado en la zona.

En relación a los usos residenciales en la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz, el POTBC prevé que Puerto Real se potencie como segundo destino de la residencia sin posibilidad de localización en el municipio de Cádiz, lo que convierte la demanda de vivienda en asunto de interés supramunicipal. En el apartado 2.1.c) Epígrafe 2 d, la Memoria del Plan señala como suelos con mejores condiciones para localizar residencia al servicio del conjunto de la Bahía, en Puerto Real, los terrenos localizados entre la vía férrea, la Carretera de Paterna y la A-4, que se corresponden con lo dominado como Reserva del Barrero. En cuanto al destino de las viviendas y por la singularidad de los municipios de la Bahía en cuanto a los flujos de población sería deseable que el 40 % de los suelos se destine a vivienda protegida, si bien el Planeamiento de Puerto Real establece que el 60 % de la superficie construida destinada al uso residencial sea para las viviendas protegidas.

En concreto y en el artículo 56. 2 de la normativa del POTBC se establecen las directrices para las zonas de reserva para la edificación de viviendas protegidas, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Promover la oferta de residencia, en cualquiera de sus tipos edificatorios
- b) Fomentar la presencia de grupos sociales diversos que contribuya a la integración de la población asentada.
- c) Formar unidades residenciales, completas integrando los usos de equipamientos, dotaciones y servicios complementarios necesarios.
- d) Garantizar que al menos el 40 % de aprovechamiento objetivo se destine a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En cuanto a la eliminación de residuos urbanos prevé su tratamiento a escala supramunicipal y extender la previsión de tratamiento a otros materiales y residuos, especialmente a los desechos industriales y los materiales inertes. En concreto, el POTBC reconoce que con la iniciada en Puerto Real de actuaciones en esta materia, El Carpio, se abre un proceso de extensión del servicio que debe coordinarse globalmente para la aglomeración del área metropolitana de la Bahía de Cádiz.

En resumen, los criterios establecidos en el planeamiento territorial para este municipio condicionan en definitiva y de forma directa la determinación de los aprovechamientos, ya que se trata de ámbitos que, en razón de los usos previstos, (actividades económicas, residenciales, dotacionales y turísticos) y de sus propias características, justifican un tratamiento diferenciado.

La propuesta del Plan General para el suelo urbanizable, que se recoge en detalle en el capítulo 1.2.4 de la Memoria, se establece a partir de las diversas áreas de estudio en el término municipal y que se identificaron por sus características homogéneas en las correspondientes a: la reserva del Barrero, al Eje Canteras - Cañadas, a la Zerpla 5 y al núcleo de Arquillos - Marquesado. Esto se completaba con las consideradas de forma aislada por los antecedentes urbanísticos derivados del planeamiento anterior y su situación en el término municipal: el Polígono I-A, Entrevías y el Carpio.

Como resultado final de los estudios realizados se han delimitado 2 ámbitos de suelo urbanizable ordenado y 31 ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, más los correspondientes sistemas generales asociados. De las características de la clasificación del suelo urbanizable puede destacarse la notable superficie de suelo que de forma extensiva y con carácter general se han recogido con bajas intensidades, según se establece en el POTBC para la integración de las áreas suburbanizadas, lo que supone superficies construibles menores. La media de edificabilidad resultaría ser de 0,21 m²/m² para todo el suelo urbanizable, con la evidente diferencia de partida respecto a los sectores considerados con usos más intensivos.

Así mismo y para su gestión se han establecido 12 Áreas de Reparto independientes, con su lógica interna que se justifica suficientemente en cada caso, a partir de la delimitación de los ámbitos conocidos por los antecedentes del planeamiento territorial o derivado del planeamiento urbanístico anterior, por las características físicas o catastrales, grado de ocupación, etc. En todas ellas quedaría garantizado el reparto de los beneficios y cargas, con el desarrollo posterior en cada área de los distintos sectores de suelo urbanizable o su equilibrio cuando coincide el área con único sector.

Respecto a la determinación en cada Área de reparto de su Aprovechamiento medio, lo manifestado con anterioridad respecto a los antecedentes territoriales y urbanísticos, densidades edificatorias, usos, grados de ocupación, se ha traducido directamente en la fórmula de cálculo y en definitiva en la evidente diferencia de aprovechamientos. También y como conclusión se ha constatado que dicha diferencia no puede compensarse de forma artificial e injusta con la simple aplicación de un coeficiente homogenizador a cada situación para acercar los resultados finales entre áreas tan diferentes.

En el cálculo realizado se han aplicado los coeficientes por localización establecidos con anterioridad teniendo en cuenta la situación de cada área en el término municipal, grado de accesibilidad al sistema general de comunicaciones y transportes y su relación respecto a los sistemas generales de infraestructuras.

También se han aplicado en cada caso los coeficientes homogenizadores por usos globales y tipologías edificatorias. Respecto a estos últimos hay que recordar que deben basarse en los utilizados para la valoración catastral, por lo que tampoco existe mucho margen de discrecionalidad para el resultado final pretendido.

Como resumen de todo lo anterior se pueden establecer las siguientes conclusiones:

1. Los aprovechamientos medios de las áreas 1 y 12: Polígono 1-A y Entrevías responden al planeamiento ya aprobado con carácter definitivo, por lo que deben quedar excluidas de la relación.
2. En las áreas afectadas por las determinaciones del POTBC, con la incorporación de los ámbitos de suelo urbanizado: Z1, Z2 y Z3 en Jarana y Meadero, de las zonas sub-urbanizadas a integrar: ZS3 Enclave del Portal, ZS4 Enclaves de la carretera de Paterna y ZS5 Enclave del Marquesado, así como de la zona de reserva de uso residencial del Barrero, las diferencias notables entre la situación actual, con las densidades correspondientes y las propuestas justifican los resultados obtenidos para cada caso.
3. Por último en las áreas 5 y 11, de Casines Norte y el Carpio, dadas sus características derivadas de los usos globales, puede entenderse que justifican las diferencias de aprovechamiento respecto al resto de uso residencial.

La conclusión es que debe reconocerse como justificación suficiente que el Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real es el resultado de la aplicación del modelo territorial derivado de las determinaciones del POTBC y que fue sancionado en el documento de aprobación inicial de 20 de mayo de 2008, según el informe de fecha 23.07.2008 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en base al anterior de fecha 2.07.2007, lo que convalida y justifica la diferencia entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto para aceptarlas tal como se recogen en el documento, tal como se requiere en el apartado c) del citado artículo 60 de la LOUA.

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

El aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

_El aprovechamiento subjetivo en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de las fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

_El aprovechamiento subjetivo en el suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el noventa por ciento del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

_El aprovechamiento subjetivo en el suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela se encuentre calificada para uso y dominio público.

1.2.7_6 las actuaciones a programar sobre el suelo y la vivienda protegida

El Plan General tiene entre sus objetivos el garantizar el suelo suficiente para los distintos usos urbanísticos y en especial para la vivienda. Para ello las propuestas tratan de establecer, con los instrumentos previstos en la Ley, el suelo apto para edificar los diferentes tipos de vivienda según los estudios de la demanda. Así mismo en las determinaciones del Plan de carácter estructural se establece la reserva de suelo para la vivienda protegida, cumpliéndose también el porcentaje mínimo del 30% para dicho objetivo.

ANTECEDENTES

De las conclusiones de los datos básicos de Puerto Real y respecto a la demanda de vivienda podemos recordar algunas características a tener en cuenta de la situación actual:

- a. La reducción del número de personas por vivienda habitada que ha pasado de 3.80 a 3.09, lo que supone una mejora notable de las condiciones medias de habitabilidad en cuanto al grado de hacinamiento.
- b. El porcentaje de viviendas principales respecto al total sigue siendo alto, el 78%. Estos porcentajes no alcanzan la media de otras poblaciones de la Bahía o la resultante en el ámbito nacional correspondiente un porcentaje de viviendas vacantes del 4% y un 18% de 2ª residencia u otros usos.
- c. El tamaño de la vivienda en cuanto a superficie construida y número de habitaciones: el 95% entre 70 a 100 m2 permiten constatar la conclusión del apartado anterior sobre la notable reducción del hacinamiento y la mejora de las condiciones de la habitabilidad.
- d. El parque inmobiliario es de construcción moderna, el 22,50% del periodo 1.951-75, el 43,50% del periodo 1.976-91 y el 34% desde 1991-2.001.
- e. En cuanto al régimen de tenencia predomina la vivienda en propiedad: 70 % y el alquiler destacan las de promoción pública.
- f. Asimismo es de resaltar la importante proporción de VPO en la localidad, según los diferentes programas vigentes hasta la fecha. El número total es de 7.596 viviendas, lo que supone un 46,75 % del total.

Para el cálculo de la demanda se ha tenido en cuenta el crecimiento medio anual del censo de la población del 1.6 %, así como la reducción del tamaño medio del hogar, directamente relacionado con la fuerte caída de la natalidad y del envejecimiento de la población. Dado que en los próximos quinquenios, este último proceso se acentuará, es previsible que el tamaño de los hogares siga en su senda descendente.

A la espera de los resultados del estudio de la demanda de

viviendas en la Bahía de Cádiz, según el convenio suscrito por la COPT y los Ayuntamientos, la evaluación del número total de viviendas que puede constituir la demanda potencial en la próxima década, se ha calculado de la forma siguiente:

_Déficit actual: 700. Teniendo en cuenta las últimas solicitudes de viviendas de promoción pública podemos cuantificar que de esta demanda el 50% corresponde a demandantes reales de viviendas protegidas.

_Incremento de población: 6.062 (16% de incremento absoluto en los próximos 10 años, a partir del año 2005). Supone un incremento del número de viviendas necesarias de 2.425, (aplicando una tasa de número de miembros familiares medios para el periodo de 2.50 de continuar con la tendencia actual). La proyección del análisis demográfico para el año 2.016 supondría un total de 46.701 habitantes.

_Otras variables: 800. En este grupo incluiremos las derivadas de traslados excepcionales desde otros municipios en una política comarcal sobre la vivienda.

_Viviendas vacantes y desocupadas: 622. A las cifras anteriores que pueden considerarse como viviendas permanentes se añadirían en un porcentaje del 18% de las 2ª viviendas sin incluir en este porcentaje de las viviendas vacantes o desocupadas.

El total ascendería a 4.631 viviendas, cifra que puede ser considerada como máxima para tener en cuenta en la programación de actuaciones y para la reserva de suelo necesaria en el nuevo Plan General.

Respecto al número de viviendas que puedan incluirse en alguna de las formas de la protección pública, se considera el 50% del déficit a las que se añadirá el 40% de las necesarias según el crecimiento vegetativo de la población y el 30% del grupo de otras variables.

Esto supone una cantidad total de 1.560 viviendas de VPO, a realizar de nueva planta y en una pequeña parte por rehabilitaciones del parque existente. Como mínimo y en porcentaje sería el 33,68 % del total estimado como demanda total.

Con independencia de las que se promuevan directamente desde el municipio, las cifras anteriores se tendrán en cuenta para la programación de los suelos necesarios y la vinculación específica para viviendas de protección oficial.

Por otra parte las consideraciones generales que pueden hacerse sobre la vivienda social, parten de temas comunes para cualquier ciudad andaluza y en estos momentos, aunque en cada caso se adecuen a las características socioeconómicas del entorno. En primer lugar deberán fomentarse creando intervenciones que

conlleven planes integrados de acción de apoyo a determinados grupos sociales que tienen mayor dificultad para el acceso a la vivienda: Jóvenes con pocos recursos, ancianos, minorías, situaciones en barrios o zonas más vulnerables, transformación de la infravivienda...

Por todo ello y en orden a establecer la orientación de la política municipal de vivienda de los próximos años se proponen las siguientes cuestiones, a tener en cuenta, en las soluciones para la inclusión social de los grupos vulnerables en materia de vivienda:

_Integralidad de las intervenciones. Es imprescindible adecuar la solución de vivienda a las características sociales de los habitantes que participan en la intervención. La actuación de los servicios sociales debe ser coadyuvante de estos logros.

_Implicación de la sociedad civil, Asociaciones de vecinos, Comunidades de propietarios... Participación de los afectados en las soluciones.

_Evitar guetos. Se deben realizar operaciones que mezclen tipologías de viviendas de distintas rentas, tanto en compra como en alquiler y fomento de las ocupaciones intergeneracionales.

_Rotación de las viviendas de alquiler. El cambio de las condiciones con las que se adjudiquen las viviendas debe suponer la salida de las mismas, siempre entre unos márgenes de tolerancia.

_Soluciones arquitectónicas que favorezcan la integración y la solidaridad. Soluciones austeras y adaptadas a los colectivos a los que van destinados.

_Formación de los planes de vivienda municipal, incluidos en los planes de vivienda autonómicos y estatal y que contemplen todo lo anterior. Potenciación de la Empresa municipal de Suelo y Vivienda de Puerto Real, EPSUVI, para su ejecución.

LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

Como instrumento para la intervención en el mercado del suelo y según las disposiciones de la legislación vigente, RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y de la LOUA, el Ayuntamiento deberá mantener y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo, ya constituido, adaptándolo en su caso a las disposiciones vigentes y con las siguientes finalidades:

- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

- Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Los bienes y recursos que integrarán el Patrimonio Municipal de suelo pueden ser los siguientes:

- Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.
- Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Así mismo y por determinación del Plan General se podrá establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la ampliación del Patrimonio Municipal de suelo. En todo caso se podrá proceder a la delimitación de la reserva de suelo siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta lo siguiente:

_La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el Ayuntamiento previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

_La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor del Ayuntamiento.

El derecho de tanteo y retracto se ejercerá por el Ayuntamiento en las áreas que resultan clasificadas como suelo urbanizable y en suelo urbano en las que se señalen expresamente mediante el oportuno expediente. Se incluye también el derecho de tanteo y retracto a la relación de inmuebles que se recogen en el Catálogo de este Plan General.

Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a. En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
- b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
- c. A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Por último señalar que los ingresos y otros recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, tendrán como destino:

- a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Para este último caso se establece el 25% como porcentaje máximo del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos, como cantidad de aplicación.

LA VIVIENDA PROTEGIDA

Se considera como Vivienda Protegida a toda vivienda que se encuentre acogida a algún régimen de protección oficial para su construcción o reforma. Entre las determinaciones estructurales del presente Plan General se incluyen:

- a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b. La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a determinados sectores de suelo urbanizable y ámbitos del suelo urbano no consolidado.

La reserva mínima de viviendas protegidas que se establece en el Plan General en determinados ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, únicamente podrán destinarse a Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

El porcentaje mínimo de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan, como determinación específica, en las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable con uso dominante residencial, tendrá el carácter de mínimo tanto en lo que respecta a la superficie edificable como al número de viviendas.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector de suelo urbanizable o en la reforma interior de una unidad de suelo urbano no consolidado, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento de desarrollo en cada caso:

- a. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- b. El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c. El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa. No obstante, si en ésta se propone una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparcelación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

En cuanto a la relación entre el Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas, se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se materializarán preferentemente en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas si el planeamiento establece esta calificación urbanística, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 75% del valor atribuido a la vivienda libre.
2. El aprovechamiento urbanístico de uso residencial correspondiente al Municipio en concepto de 10% del Aprovechamiento Medio cuando se destine a la promoción de viviendas sometidas al régimen de Viviendas Protegidas de Régimen Especial o al de Viviendas para la Integración Social podrá ser materializado en su totalidad para este uso y destino; pudiendo en este caso entenderse que el parámetro de viviendas atribuido al citado 10% del aprovechamiento urbanístico es idéntico al resultado de dividir la edificabilidad asignada a este aprovechamiento entre la superficie máxima construida, admitida por el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, a la vivienda acogida a los citados regímenes de protección.
3. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.
4. Se podrá ceder gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En el caso de que las viviendas promovidas fueran enajenadas con posterioridad, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Municipal de Suelo.

RESUMEN DE LAS PROPUESTAS

En el suelo clasificado como urbanizable, cuyo uso global es el residencial se permitiría según las intensidades asignadas un total de 6.439 viviendas, de las que el 30% de la edificabilidad, como mínimo y correspondiente a cada sector, se vinculan con carácter obligatorio al régimen de vivienda de protección oficial. En los sectores cuya intensidad sea inferior a 15 viviendas / hectárea se puede admitir, según lo previsto en el artículo primero uno de la Ley 12/2006, que modifica el artículo 10.1.A) de la Ley 7/2002, la sustitución de la reserva de suelo hacia otros sectores.

No obstante se pretende que la reserva obligatoria se realice en todos los casos y en todos los sectores, al menos del 50% de la edificabilidad, con independencia de la densidad y teniendo en cuenta los emplazamientos de los suelos propuestos. Sin embargo y para asegurar su cumplimiento es preciso redistribuir las cifras totales resultantes en los sectores de suelo urbanizable con las siguientes características:

1. Ámbitos de reducidas dimensiones donde el total de las viviendas incluidas las existentes sea inferior a 30.
2. Ámbitos de los asentamientos diseminados, del anterior Plan General, que por sus características ofrezcan una evidente complejidad de gestión. En ese sentido deben considerarse los que mantengan usos mixtos de carácter rur-urbano, tipologías de parcelas y edificaciones aisladas, etc.

Para ello en el planeamiento de desarrollo se establecerá alternativamente a la calificación pormenorizada para VPO los mecanismos de compensación para su cumplimiento, según los criterios que se establecen a continuación:

- Se dispondrá en los sectores de mayor intensidad de vivienda una reserva de suelo superior para equilibrar el conjunto en los totales necesarios. Esta determinación previa le compete al Plan General. En concreto se recoge en los sectores del Barrero: SU 02.01 y SU 02.02
- Se compensará económicamente la dispensa en el sector de la obligación de reserva. Esto deberá reflejarse en el estudio económico financiero justificadamente del planeamiento de desarrollo correspondiente. Como mínimo y según el cálculo realizado se establece una cantidad de 47,12 euros por cada m² de superficie edificable de uso residencial.
- El destino de las cantidades resultantes será la financiación de las operaciones de incremento del Patrimonio Municipal de Suelo ya iniciadas o que se aborasen con carácter simultáneo en expedientes concretos por el sistema de expropiación.

Como resultado de las propuestas de clasificación de suelo y la determinación del Plan General de la reserva de suelo para vivienda protegida, se establece como mínimo el 30% de la superficie máxima edificable de uso residencial en todos los sectores de suelo urbanizable y que alcanzaría el 60% en los sectores de suelo urbanizable del Barrero. En este último caso se cumple sobradamente la reserva del 40% establecida para este área, en el artículo 56 2 d) de la normativa, en el POTBC .

_El resumen por sectores de suelo urbanizable resulta ser el siguiente:

SECTORES SUELO URBANIZABLE	EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS PROTEGIDAS	Nº MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS
SU 01.01	75.600	17.820	168
SU 02.01	177.000	106.200	1.062
SU 02.02	151.965	91.179	892
SU 03.01	5.850	1.755	12
SU 03.02	34.650	10.395	69
SU 04.01	3.750	1.125	8
SU 04.02	12.000	3.600	24
SU 04.03	32.550	9.765	65
SU 04.04	33.750	10.125	68
SU 05.01	3.600	1.080	7
SU 06.01	7.350	2.205	15
SU 06.02	35.100	10.530	70
SU 07.01	8.880	2.664	22
SU 07.02	21.840	6.552	55
SU 07.03	22.500	6.750	45
SU 07.04	5.353	1.606	11
SU 08.01	7.800	2.340	16
SU 08.02	7.950	2.385	16
SU 08.03	10.200	3.060	18
SU 09.01	19.500	5.850	39
SU 09.02	5.100	1.530	10
SU 10.01	6.450	1.935	26
SU 10.02	19.800	5.940	39
SU 10.03	20.400	6.120	41
SU 10.04	19.500	5.850	39
SU 10.05	27.150	8.145	73
SU 10.06	15.900	4.770	32
TOTAL:	791.488 m2	331.276 m2	2.942

Porcentajes: 100% 42% 46%

_En los ámbitos de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado de uso básico residencial, se establece como compromiso respecto al número total de viviendas protegidas la reserva del 50 % en las actuaciones de iniciativa pública, siendo el resumen el siguiente:

ÁMBITOS U.E. S.U.N.C.	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS PROTEGIDAS	Nº MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS
UE.2.01	22.000	11.000	110
UE.2.02	4.500	2.250	23
UE.2.04	1.500	450	5
UE.2.05	5.900	2.950	30
UE.2.06	7.900	3.950	40
UE.4.1.01	4.000	1.200	12
TOTAL :	45.800 m2	21.800 m2	218

Porcentajes: 100% 48% 48%

Como conclusión puede comprobarse que la reserva de suelo que se ofrece en el Plan General para vivienda protegida es superior (202 %), a la estimada en la demanda y que resultaba ser de 1.560 viviendas, lo que debe constituir la base del Programa Municipal de Vivienda Protegida para los próximos años.

Por último y según lo previsto en el artículo 23 de la Ley 13 / 2005 con relación a lo previsto en los artículos 10, 17 y 18 de la Ley 7/2002, se establece lo siguiente:

_Se tendrá en cuenta en el planeamiento de desarrollo correspondiente a cada sector las características de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localicen el diez por ciento del aprovechamiento medio a favor del municipio.

_Asimismo se establecen los plazos y sistemas de actuación en las Unidades de Ejecución en suelo urbano y en los Sectores de suelo urbanizable. En cuanto a la disposición de los suelos que resultarán afectados en la reserva obligatoria de Viviendas protegidas, en cada documento de planeamiento de desarrollo se incluirá el plazo parcial correspondiente, teniendo en cuenta lo recogido en la legislación vigente.