





### 1.3 el proceso de participación pública

1.3.1	introducción. antecedentes e iniciativas para la participación pública.....	2
	el programa y las fases de participación	
1.3.2	la exposición pública del avance.....	4
	evolución global de las sugerencias	
1.3.2_1	informe de sugerencias.....	5
1.3.2_2	propuestas alternativas al avance (proyectos sobre áreas concretas).....	15
	anexo. fichas resúmenes de las sugeridas al avance	
1.3.2_3	análisis de sugerencias relacionadas con el actual suelo no urbanizable.....	50
	anexo fichas	
1.3.2_4	análisis de sugerencias relativas a la protección del medio ambiente y limitación de la urbanización.....	53
1.3.2_5	análisis y valoración de las propuestas del entorno del ferrocarril .....	61
1.3.2.6	otras propuestas.....	63
1.3.2.6_1	propuestas generales.....	63
1.3.2.6_2	sugerencias a considerar en las normas urbanísticas.....	64
1.3.2.6_3	propuestas sobre clasificación de suelo en la ordenación pormenorizada.....	66
1.3.2.6_4	propuestas concretas de actuación sobre suelo clasificado en el avance.....	71
1.3.2.7	conclusiones del proceso de la participación pública del avance.....	78
1.3.3	la participación pública en el documento de aprobación inicial de 30.03.2007.....	81
1.3.3_1	relación de alegaciones presentadas.....	81
1.3.3_2	alegaciones de lo grupos políticos municipales y conclusiones.....	90
1.3.3_3	relación de informes sectoriales y conclusiones.....	94
1.3.3_4	informe de incidencia territorial y conclusiones.....	99
1.3.4	conclusiones del proceso de la participación pública del documento de aprobación inicial.....	101

## 1.3 el proceso de participación pública

### 1.3.1 INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES E INICIATIVAS PARA LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

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

Para ello, y como primer documento de análisis, se expuso al público en los meses de mayo y junio de 2004, el Informe previo, elaborado en marzo del año anterior y con la necesaria actualización. Se trataba, por tanto, de establecer el punto de partida en el proceso de la revisión y de invitación a la participación pública para el nuevo plan.

La publicación del mismo, también en la página Web del Ayuntamiento desde el 29/04/2004, y la cuenta de correo específica, [revision.pgeneral@aytopuertoreal.es](mailto:revision.pgeneral@aytopuertoreal.es), abrió la posibilidad a todos los interesados a que presentasen sus iniciativas, en orden a identificar la necesidad o procedencia de las actuaciones urbanísticas, del modelo territorial y de cuantas sugerencias en esta etapa se considerasen oportuno realizar.

Los Archivos disponibles que se facilitaban consistían en:

- Plan General Vigente: Los planos de Sistemas Generales y usos globales, y de Clasificación del suelo.

- Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz: Esquema director de usos.

- El texto del Informe Previo. Abril 2004 y los planos informativos referidos a:

- Infraestructuras de comunicaciones
- Espacios libres
- Áreas de oportunidad en el núcleo principal
- Áreas de oportunidad en el resto del término municipal

En ese período de sugerencias previas, se recibieron 115 escritos de los que se realiza a continuación un resumen de su contenido:

- De todos ellos y con el mismo texto se presentaron 70 que se refieren, como miembros de la Asociación de propietarios "Antiguo Camino de Jerez", a determinados aspectos concretos del expediente iniciado por la Consejería de Medio Ambiente para el deslinde de la vía pecuaria "Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la alcantarilla del Salado" y que consideran debe anularse y no

recogerlo en la próxima Revisión del Plan General.

- En otro escrito, la Asociación de Minusválidos "Las Canteras", recuerda el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

- La comunidad de propietarios de Jardín Bahía requiere la privatización de los espacios públicos colindantes con las viviendas.

- Se propone en varios escritos la calificación de algunas parcelas de suelo no urbanizable como asentamientos diseminados.

- La Asociación de propietarios de fincas incluidas en la Zerpla 5, propone la consideración como suelo urbanizable de las mismas.

- La Comunidad de propietarios del polígono Tres Caminos trata sobre la necesidad de modificación de algunas normas urbanísticas aplicables al mismo.

- En otros escritos se pide la anulación de determinaciones del planeamiento vigente en el Casco Histórico: Manzana 18633 de c/ de la Plaza, la prolongación prevista de la calle Soledad hasta Ribera del Muelle y la calificación como equipamiento del colegio Ntra. Sra. De Lourdes.

- El Puerto Real C.F. requiere la modificación de las condiciones de la unidad de ejecución no realizada en los terrenos del actual campo de fútbol y el traslado de este último a un nuevo emplazamiento: Entrevías.

- Como sugerencias al conjunto sólo se han presentado escritos por la Asociación de Empresarios y Comerciantes y por la Asociación Gaditana para la Defensa y Estudio de la Naturaleza. A título individual en otros escritos se hacen propuestas sobre el tráfico y el carril bici o de tipo general.

- Por último, y con anterioridad a este período, se presentó un escrito reiterando la propuesta ya presentada sobre la ordenación de la finca de la Huerta del Olivar.

La presentación de otros escritos con propuestas se ha seguido produciendo y registrando con posterioridad, hasta la presentación del Avance. De ellos recogeremos los siguientes:

- Propietarios de fincas en el Marquesado que se encuentran en las proximidades del arroyo de la Higuera y que solicitan se considere las obras de encauzamiento realizadas para la nueva ordenación.

- La asociación de vecinos "El Buen Pastor" del Barrio de Jarana y Villanueva solicita modificaciones en la normativa actual, (Art. 6.6.3) que le afecta, y propuesta para la parcelación de Villanueva.

- Por último el Cádiz Club de Fútbol S.A.D., presenta estudio de ordenación de los terrenos de "El Rosal" para que puedan ser incorporados al nuevo Plan.

Como actuación independiente en el proceso de redacción del Plan, en diciembre de 2004 se presentaron para su conocimiento y aprobación (que se produjo por acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado el 14.12.2004) los trabajos ya realizados sobre el "Avance de planeamiento de la Revisión parcial del Plan General de Puerto Real en el área de LAS ALETAS".

Con independencia de la exposición pública del documento, anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia y en la Prensa diaria, se celebraron actos de presentación en Puerto Real y en Cádiz. Para ello se convocó a los representantes de Organismos Públicos, Universidad, Asociación de Empresarios, Cámara de Comercio y Sindicatos, así como a las Asociaciones de Puerto Real y de propietarios afectados. En los mismos actos se hizo entrega de ejemplares del Avance a los asistentes. Un resumen de este documento se incorporó al Avance.

En otro orden de temas, y para ir concretando todos los aspectos de la necesaria coordinación administrativa, se solicitó información a la Consejería de Cultura sobre yacimientos arqueológicos, y a la Consejería de Medio Ambiente sobre los deslindes de vías pecuarias. Anticipadamente ya se ha recibido escrito del Consorcio Metropolitano de Transportes, ofreciendo su colaboración en las propuestas que se realicen.

Se ha solicitado y obtenido de la Demarcación de Costas, del Ministerio de Medio Ambiente, los deslindes definitivos del Dominio Público Marítimo Terrestre, así como se ha remitido instrucciones de la Dirección General sobre planeamiento y edificaciones en la zona de servidumbre. De la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz se remitió información relativa a la zona de servicio del puerto en el término de Puerto Real. Por último, también se solicitó a la Demarcación de Carreteras del Estado los trazados definitivos de los proyectos de duplicación de la N-IV y del tercer acceso a Cádiz.

#### El programa y las fases de participación

Una vez completada la redacción del documento del Avance de planeamiento, donde se recogía el programa de participación, se consideraba que la exposición pública del mismo constituiría el principal acontecimiento para la participación ciudadana y donde puede hacerse más efectiva la misma con carácter general.

Con la experiencia de la consulta ciudadana realizada para la elaboración de los presupuestos para el ejercicio 2005 y de las activi-

dades de movilización de ciudadanos y asociaciones dirigidas a provocar la participación de todos en el proceso, se propone desde el Área de Participación un programa para difusión del documento del Avance del nuevo Plan General.

Se pretende con ello, una vez conocido el documento por la Corporación Municipal, recoger la opinión ciudadana para elaborar las propuestas definitivas que se incluyan en el documento para la aprobación inicial.

Las fases previstas para este proceso, todas realizadas excepto la encuesta, fueron las siguientes:

1. Presentación del Avance y de todo el proceso previsto de participación. Se pretende realizarlo con la inauguración de la exposición pública del documento, junto con la edición y reparto de ejemplares resumidos del mismo.
2. Reuniones de trabajo sectoriales con las entidades asociativas. Se realizan reuniones de trabajo con todas las entidades asociativas locales que se encuentran incluidas en el Registro Municipal. Distribuidas por los sectores asociativos siguientes: cultural, deportivo, salud y consumo, acción social, mayores, juveniles, ecologistas, peñas, centros especializados, AMPAS y directores de colegios y vecinales.
3. Invitación a participar a los ciudadanos que utilicen el correo electrónico para enviar sugerencias. A partir de la cuenta ya abierta desde la publicación del informe previo en mayo de 2004. El documento se podrá consultar también y desde su presentación por Internet.
4. Campaña radiofónica y televisiva. Durante todo el periodo previsto para la recogida de propuestas, dos meses, se repitieron cuñas, tanto en la radio municipal como en la tele local, invitando a los ciudadanos a expresar sus opiniones mediante el envío de propuestas. Se reforzó este medio de comunicación con notas de prensa.
5. Elaboración de encuesta con relación de temas. Para completar la consulta se pretendió elaborar una relación de preguntas concretas sobre los temas considerados como principales para desarrollar convenientemente en el nuevo Plan: El medio ambiente, el transporte público, el empleo, la vivienda y los equipamientos.
6. Constitución de la Comisión técnica de valoración. Formada por los técnicos de la U.A. de Relaciones Ciudadanas, Gerencia de Urbanismo y Equipo redactor, se ordenaron todas las propuestas recibidas para su estudio y consideración.

7. Resultados de la consulta y participación. Como conclusión se elaboró un documento que recoge todo el proceso seguido y los resultados obtenidos, que se incorpora al documento de aprobación inicial del Plan General de Puerto Real.

### 1.3.2 LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE

A partir del acuerdo del Pleno de la Corporación, celebrado el pasado día 20 de octubre de 2005 y adoptado por unanimidad, sobre el documento del Avance y su exposición pública se inicia un proceso que ha tratado de garantizar la máxima difusión del mismo y de invitación a la participación pública.

Las principales iniciativas adoptadas han consistido en:

- La exposición celebrada en el Centro cultural iglesia de San José
- La publicación en la página web municipal y apertura de buzón de sugerencias
- La publicación de los documentos en formato digital, CD, y reparto de copias
- El envío de carta personalizada del Alcalde invitando a la participación
- La exposición resumida en las oficinas municipales y atención diaria de técnicos
- Las publicaciones varias con contenidos sectoriales del Avance y del resumen de las propuestas en la prensa diaria, radio y televisión
- Las entrevistas y reuniones con asociaciones vecinales y grupos interesados
- Las jornadas profesionales para la explicación completa de las propuestas

El plazo oficial establecido para la presentación de sugerencias, desde la publicación del anuncio en el BOP del día 2 de noviembre de 2005, se amplió con posterioridad hasta el 9 de enero de 2006. Hasta esa fecha el número de escritos presentados ha sido de 1.537, lo que supone en primer lugar una alta participación, considerándose por tanto cumplidos en gran parte los objetivos de la exposición del Avance de la Revisión y Adaptación a la Ley 7/2002 del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

Por otra parte se enviaron copias completas del documento a los organismos de la administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, con competencias en el territorio, para su conocimiento y remisión de los informes oportunos. Hasta la fecha sólo han remitido su informe previo la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente y la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

### Evolución global de las sugerencias

Respecto a los escritos presentados, se puede hacer el siguiente resumen por temas:

TEMAS	Nº	%
- Relacionados con parcelas en Suelo No Urbanizable, asentamientos diseminados, núcleos rurales,... y las propuestas de clasificación del Avance	963	62,65
- Oposición al traslado del IES "Virgen del Carmen"	280	18,22
- Sugerencias con propuestas varias	74	4,81
- Solicitud de una oficina para información personalizada de la situación de fincas y construcciones en el actual suelo no urbanizable.	61	3,97
- Parcelas de los asentamientos del Marquesado y Arquillos	57	3,71
- Oposición a la propuesta de reforma interior en la manzana de Correos. (calles Real, de la Plaza, Sagasta y Cruz Verde)	22	1,43
- Mantener la situación actual en fincas del área de la Chacona y que se elimine el suelo urbanizable previsto en el Avance	20	1,30
- Propuestas alternativas al Avance y proyectos concretos para su posible incorporación al nuevo Plan	17	1,11
- Otros escritos, sin relación con los contenidos del Avance	43	2,80
TOTAL	1.537	100,00

De todos ellos el 96,94 % de los escritos han sido presentados por particulares a título individual y sobre temas concretos de la situación de sus propiedades, según el planeamiento urbanístico actual o respecto a las propuestas del Avance. El 3,06 % restante responde a diferentes asociaciones de propietarios y afectados por sectores del término municipal, a empresas y sociedades de gestión inmobiliaria, y a distintas asociaciones ciudadanas o colectivos ya constituidos a nivel local o provincial. Por último se han presentado escritos con propuestas concretas del Ayuntamiento de San Fernando y de la Sociedad Estatal de Correos.

La relación completa de las sugerencias agrupadas por temas y con el número del registro interior, para facilitar su consulta, se expone a continuación.



Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Aumento de Suelo Urbano no Consolidado. Legalización de viviendas. Estrechar vía pecuaria. Localización: Pago de Velázquez. Cerro de Sanluquita.		(4)
	1168 1170 1172 1173	
Calificación de Suelo Urbanizable de las tres parcelas propiedad suya, en vez de sólo una. Localización: SU14-Villanueva.		(1)
	42	
Calificación de Urbana para legalizar su vivienda, zona urbana a 75 m. Marquesado.		(2)
	9 10	
Calificar a las fincas colindantes a la CA-2016 como zonas parcelables en Carretera del Marquesado.		(1)
	12	
Calificar como Suelo Residencial La Finca San José, Parcela 48-Polígono 29, en Ctra. de Medina.		(1)
	26	
Calificar la zona El Galeto como Suelo Urbano No Consolidado en vez de SNU. Propuesta de llevar el agua potable a la zona del Carpio que linda con el Galeto.		(1)
	33	
Cambio de clasificación a Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial de la finca situada en Calle Catañuela de Villanueva.		(1)
	821	
Cambio de clasificación de la finca dividida de no urbanizable a urbano sin consolidar o urbanizable sectorizado. Dejar la superficie mínima de las "eco-villas" en 1.000 m2 en secano. Finca Registral nº 1849.		(1)
	80	
Cambio de clasificación de la finca dividida de no urbanizable a urbano sin consolidar o urbanizable sectorizado. Dejar la superficie mínima de las "eco-villas" en 1.000 m2 en secano. Finca Registral nº 24978.		(1)
	76	
Cambio de clasificación de Suelo no Urbanizable de Especial protección por Planeamiento Territorial a Suelo Urbanizable Sectorizado de acuerdo con el ZERPLA 5 y sistema de compensación. Camino del Berrueco. Villanueva.		(1)
	650	
Cambio de clasificación de zona verde a urbanizable. Disminución de la anchura de los corredores verdes en Carraola.		(1)
	152	
Cambio de Eco-Villa a Terciario de la nave y parcela existente utilizada habitualmente para celebraciones en El Carpio.		(1)
	53	
Cambio de ordenanzas para su parcela en C/ Salero, 8, del Barrio de Jarana.		(1)
	1294	

Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Cambio de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbano no consolidado en Torreealta. SU09.		(1)
	51	
Cambio de uso de terciario a residencial en Villanueva, Barrio de Jarana.		(1)
	579	
Cambio de Zona Verde a Suelo Urbano no Consolidado en Ctra. del Portal.		(6)
	48 50 59 84 96 99	
Censo de viviendas ilegales. Clasificación de suelo. Oficina de legalización de viviendas. Convenios para servicios. Estudio de expedientes sancionadores.		(1)
	597	
Censo de viviendas. Información individualizada. Mantenimiento de carriles. Aumento de número de viviendas por hectárea en la Pedralera.		(1)
	1257	
Censo de viviendas. Oficina de información. Ampliación de zona urbanizable en Cerro de Ceuta.		(1)
	1169	
Clasificación como Suelo Urbano Consolidado, o Urbanizable Sectorizado pero por el sistema de actuación de compensación o cooperación, en Pago Genaro. SU02.		(1)
	602	
Clasificación como Suelo Urbano no Consolidado, en Pago Genaro.		(1)
	724	
Clasificación de urbano no consolidado. Convenio urbanístico. Paralización de expedientes. Cortijo de Meinadiel.		(10)
	914 917 1461 1462 1501 1502 1529	
	1530 1531 1532	
Clasificación del suelo. Estudio de expedientes sancionadores. Convenio para servicios. Oficina de legalización de viviendas.		(31)
	594 595 596 617 618 619 1162	
	1164 1166 1167 1206 1207 1208 1209	
	1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216	
	1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301	
	1302 1303 1304	
Clasificar la zona SU09 como suelo urbano no consolidado.		(1)
	58	
Clasificar su parcela como urbanizable en Carraola.		(1)
	1497	
Cómo queda afectada su parcela, sin especificar la situación.		(1)
	1135	



Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Con 84 años lo que quiere es seguir viviendo en su casa sin entrar en el Plan, Parcela 15, Polígono 42, de la Chacona.		(1)
	155	
Conservar el edificio de la Estación de RENFE		(1)
	1447	
Construcción de módulos de hormigón para la práctica del monopatín.		(1)
	1140	
Crear una ronda circulatoria para el Casco Histórico por Ctra. Circunvalación, calle Las Olas, Paseo Marítimo y Cartabón.		(1)
	136	
Crear una zona deportiva en la zona de la Feria.		(1)
	1171	
Da unos consejos sobre la jardinería que se vaya a ejecutar y propone la creación de lagunas artificiales.		(1)
	1449	
Declaración de "zona saturada" de oficinas bancarias e inmobiliarias las principales arterias comerciales en planta baja para favorecer el centro comercial abierto.		(1)
	139	
Declaración de zona diseminada de Ctra. del Portal.		(1)
	43	
Declarar urbanizable su parcela. SU04.		(1)
	1438	
Declarar urbano parcela colindante con carretera de Malasnoches.		(1)
	1129	
Declarar zona verde el pinar junto a Torrealta.		(1)
	1150	
Dejar la parcela para explotación de ganado vacuno y crianza en la Chacona.		(1)
	151	
Denuncia defecto de forma y de fondo sobre varios aspectos relacionados con la ecología.		(1)
	1491	
Deseo que el IES Virgen del Carmen, no cambie de ubicación, basado en una serie de consideraciones y fundamentalmente en la buena localización del Centro.		(276)
	100	
	101	
	102	
	103	
	104	
	105	
	106	
	107	
	108	
	109	
	110	
	111	
	112	
	113	
	114	
	115	
	116	
	117	
	118	
	119	
	120	
	121	
	122	
	123	
	124	
	125	
	126	
	127	
	128	
	129	
	130	
	131	
	132	
	133	
	134	
	135	
	137	
	138	
	140	
	141	
	142	
	144	
	145	
	146	
	147	
	148	
	149	
	150	
	162	
	163	
	164	
	165	
	166	
	167	
	168	
	169	

Sugerencia	Nº de Sugerencia	
	170	
	171	
	172	
	173	
	174	
	175	
	176	
	177	
	178	
	179	
	180	
	181	
	182	
	183	
	184	
	185	
	186	
	187	
	188	
	189	
	190	
	191	
	192	
	193	
	194	
	195	
	196	
	197	
	198	
	199	
	200	
	201	
	202	
	203	
	204	
	205	
	206	
	207	
	208	
	209	
	210	
	211	
	212	
	213	
	214	
	215	
	216	
	217	
	218	
	219	
	220	
	221	
	222	
	223	
	224	
	225	
	226	
	227	
	228	
	229	
	230	
	231	
	232	
	233	
	234	
	235	
	236	
	237	
	238	
	239	
	240	
	241	
	242	
	243	
	244	
	245	
	246	
	247	
	248	
	249	
	250	
	251	
	252	
	253	
	254	
	255	
	256	
	257	
	258	
	259	
	260	
	261	
	262	
	263	
	264	
	265	
	266	
	267	
	268	
	269	
	270	
	271	
	272	
	273	
	274	
	275	
	276	
	277	
	278	
	279	
	280	
	281	
	282	
	283	
	284	
	285	
	286	
	287	
	288	
	289	
	290	
	291	
	292	
	293	
	294	
	295	
	296	
	297	
	298	
	299	
	300	
	301	
	302	
	303	
	304	
	305	
	306	
	307	
	308	
	309	
	310	
	311	
	312	
	313	
	314	
	315	
	316	
	317	
	318	
	319	
	320	
	321	
	322	
	323	
	324	
	325	
	326	
	327	
	328	
	329	
	330	
	331	
	332	
	333	
	334	
	335	
	336	
	337	
	338	
	339	
	340	
	341	
	342	
	343	
	344	
	345	
	346	
	347	
	348	
	349	
	350	
	351	
	352	
	353	
	354	
	355	
	356	
	357	
	358	
	359	
	360	
	361	
	362	
	363	
	364	
	365	
	366	
	367	
	368	
	369	
	370	
	371	
	372	
	373	
	374	
	375	
	376	
	377	
	378	
	379	
	380	
	381	
	382	
	383	
	384	
	385	
	386	
	387	
	388	
	389	
	390	
	391	
	392	
	393	
	394	
	395	
	396	
	397	
	398	
	399	
	400	
	401	
	402	
	403	
	404	
	405	
	406	
	407	
	408	
	409	
	410	
	411	
	412	
	413	
	414	
	416	
Desviación de la Prolongación de la carretera CA-2016 porque atraviesa Yacimiento arqueológico del Retamar y el Caserón de 100 años.		(1)
	11	
Disconforme con calificación de zona verde protegida (única propietaria calificada). Cerro de Ceuta.		(1)
	35	
Disconforme con la calificación de zona verde dejar como está actualmente calificada, en Pago Genaro (Picardía).		(2)
	31	
	32	
Disconformidad con carretera ya que cruza por su vivienda habitual con licencia de obra, en Meadero de la Reina. Presenta dos propuestas: 1º nuevo trazado por C/ Alcornoque, 2º C/ Rosal.		(1)
	27	

Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Disconformidad con la calificación de Suelo Urbanizable, sin especificar situación.	44	(1)
Disconformidad con la división en su parcela, tación para urbanizar y el resto donde está construida la casa, zona verde.	45	(1)
Disconformidad proyecto en la manzana de correos. Ampliación de información. Entrevista con Sr. Alcalde. Anulación del Proyecto.	16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 30 36 37 38 39	(15)
División de ecovillas en 1.000 m2.	34	(1)
Dotar de equipamientos lúdicos el Paseo Marítimo.	1446	(1)
En el avance la clasificación propuesta de su parcela (Polígono 28, parcela 36), en Pago de Pedro Esteban, es de SNUEP y se solicita que se cambie ésta por suelo urbano sin	97	(1)
Existen discrepancias en el documento sobre la clasificación del suelo. Pago de Velázquez.	1509	(1)
Expone desacuerdo con el Avance por no legalizar "todas" las viviendas surgidas al margen de la legalidad. Sugerencias: 1.- Censo de viviendas. 2.- Clasificar como no urbanizable rural-ecovillas las edificaciones ilegales. 3.- Constituir oficina de legalización de viviendas y de gestión de suelo. 4.- Estudio de expedientes sancionadores abiertos. 5.- Reducir distancia de separación a autopista de las viviendas.	549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 580 581 582 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 900 901 902 903 904 906 907 908 909 911 913 915 916 923 924 925 926 937 948 962 993 994 999 1001 1025 1027 1030 1034 1062 1064 1066 1067 1068 1070 1071 1072 1075 1096 1121	(94)
Exponen varias sugerencias relacionadas con el comercio y la industria.	1506	(1)
Hace una serie de consideraciones negativas de la barriada del Río San Pedro.	1138	(1)

Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Hace varias consideraciones de carácter general sobre las propuestas del Avance.	1512	(1)
Igualar la calificación de la parcela sita en C/. Triguero 68, suelo urbano no consolidado, con la nº 71 de la misma calle, por ser las dos de la misma propiedad.	49	(1)
Incluir la totalidad de la finca en el SU08, en Casines Norte.	1404	(1)
Información. Clasificar más suelo como urbano. Estudio de expedientes. Ofrecen colaboración.	1177	(1)
Integrar como Suelo Urbanizable la totalidad de la parcela en Torre Baja en el SU09.	46	(1)
La zona unión SU08 y SU09 denominada como zona de Protección Hidrológica y Forestal sea segregada debidamente.	13	(1)
Limitación de altura edificable. No al traslado del recinto ferial. 75% de suelo para vivienda protegida. Control de construcción ilegal.	1513	(1)
Manifiesta disconformidad por haberse dejado "fuera del Plan" la parcela de su propiedad, c/ Águila 4, del Marquesado.	61	(1)
Manifiesta que su parcela, sin especificar situación, se verá afectada por una carretera y una zona verde.	98	(1)
Manifiesta su desacuerdo en cómo se ha visto afectada la finca en Torrealta.	1522	(1)
Manifiesta su disconformidad con la actuación prevista de dejar en manzana única el Teatro Municipal, sito en c/ Amargura.	318 319	(2)
Manifiesta su total disconformidad con la actuación en la Manzana de Correos, proponiendo soluciones alternativas.	309	(1)
Manifiesta una serie de problemas con la cañada, la zona verde y el planeamiento vigente y anterior y hasta con el nombre de la cañada en la Ceferina.	81	(1)
Mantener la clasificación y edificabilidad propuesta y cambiar el sistema de actuación por el de compensación. Se propone un "Parque de Ocio y Comercial" y se adjunta plano de la propuesta.	601	(1)

Sugerencia	Nº de Sugerencia									
Medidas destinadas a la legalización de viviendas										(101)
	957	958	959	960	1148	1151	1152			
	1153	1155	1156	1158	1178	1179	1180			
	1181	1182	1183	1221	1222	1223	1224			
	1225	1232	1233	1234	1235	1236	1237			
	1238	1239	1240	1241	1242	1244	1247			
	1248	1249	1250	1273	1274	1275	1276			
	1277	1278	1280	1281	1282	1283	1284			
	1285	1286	1287	1288	1289	1321	1322			
	1331	1332	1333	1334	1335	1342	1343			
	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350			
	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357			
	1358	1359	1360	1361	1365	1366	1367			
	1368	1377	1388	1389	1390	1391	1392			
	1393	1394	1395	1396	1397	1520	1534			
	1535	1536	1537							
Modificar la anchura de calle Azucena, en la Ceferina, que figura en el Plan del 94 de 10 m y dejarla como figuraba en el Plan del 76 de 5 m de ancho.										(1)
	630									
Modificar la zona de equipamiento ambiental, permitiendo agregar la parcela objeto de este escrito en la zona acotada con el epígrafe SU08, en el Campo del Bu.										(19)
	411	418	954	955	956	967	968			
	977	978	1002	1003	1004	1086	1087			
	1090	1091	1092	1093	1094					
No conforme con calificación ni posible expropiación para ensanchar la Carretera Malasnoches.										(1)
	7									
No conforme con la calificación de zona verde, sin especificar dónde.										(1)
	2									
No conforme con la división de calificación en su parcela. Calificar toda ella como Suelo Urbanizable Turístico. Villanueva, SU14.										(1)
	8									
No está de acuerdo con el Plan, en plan irónico.										(1)
	1149									
No está de acuerdo con la construcción de la carretera CA-2016										(1)
	1516									
No está de acuerdo con la edificación de más de tres plantas en el Parque del Barrero.										(1)
	1145									
No está de acuerdo con la propuesta del Avance para el Marquesado.										(1)
	1147									
No le parece bien la construcción en altura en general.										(1)
	1159									
Sugerencia	Nº de Sugerencia									
No quiere que le derriben la casa, sin especificar cuál ni dónde.	3									(1)
No se cambie la clasificación de la finca, en Los Ojuelos.	1488	1489								(2)
Obra en nombre propio y no ha otorgado su representación a terceros ni a otras	432									(1)
Oficina de información y clasificación de suelo con un baremo razonable.	1382	1383	1384							(3)
Paraje del Puente Melchor. Solicita que de la finca de 55 Ha se declare urbanizable 35.000 m <sup>2</sup> , no afectados por la Ley de Costas, de zona verde de interés agrícola, en el Plan General Vigente y también en el Avance, y se compensaría al Ayuntamiento con 150.000 m <sup>2</sup> de la misma finca.	434									(1)
Pide aclaración sin especificar de qué.	1131									(1)
Pide apoyo al Alcalde.	1154									(1)
Pide que las letras del documento sean más grandes para que se vean mejor.	1128									(1)
Pregunta por el cerramiento que se ha llevado a cabo en el Barrero y propone que se creen zonas de ocio.	1487									(1)
Presenta estudio previo de Centro Comercial en los terrenos en superficie del soterramiento del tren.	14									(1)
Presenta propuesta alternativa para la finca Huerta del Olivar.	722									(1)
Presenta propuesta de ordenación de finca "Pago de Ceuta".	1518									(1)
Presenta propuesta de ordenación para El Carvajal y otras fincas colindantes.	1505									(1)
Presenta propuesta de ordenación para la Dehesa de las Yeguas.	1521									(1)
Presenta propuesta de ordenación para la Huerta del Olivar.	1519									(1)
Presenta un libro suyo para participar en el ordenamiento urbano.	1525									(1)
Presenta una propuesta de Complejo Asistencial en finca "Nuestra Señora de Lourdes", en el Pago del Algarrobillo.	1492									(1)

Sugerencia	Nº de Sugerencia		Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Presenta una propuesta de ordenación de la finca en las Almenillas.	1085	(1)	Que la superficie mínima de las parcelas rurales calificadas de Ecovillas sea de una aranzada o inferior, pero nunca superior, para favorecer la construcción legal de viviendas.	4	(1)
Presenta una serie de aportaciones generales para tenerlas en cuenta.	1533	(1)	Que no se expropie y que quede su terreno como está en la actualidad. Carraola.	82	(1)
Propone la ampliación de las instalaciones con las que cuenta en la actualidad. Jardines del Gallinero.	1403	(1)	Que no se haga el campo de golf previsto en La Chacona.	1495	(1)
Propone la clasificación del complejo como Suelo Urbano Industrial Consolidado en el Complejo Medioambiental El Carpio.	324	(1)	Que obra en nombre propio y no ha otorgado a nadie su representación.	943	(1)
Propone la instalación de un puente de la Barriada a la playa de Valdelagrana.	1450	(1)	Que se arregle la calle San Roque en el Polígono I-C.	1229	(1)
Propone la urbanización de una parcela de 4 aranzadas en el Marquesado.	1494	(1)	Que se arreglen las entradas a la población para que se parezcan a las de El Puerto de Santa María.	1136	(1)
Propone que las plusvalías que se generen de las actuaciones urbanísticas se destinen a la construcción de fábricas.	1139	(1)	Que se incluya como propuesta de actuación en el nuevo Plan, la remodelación de la zona de aparcamiento y el centro transformador de la Barriada del Nazareno.	95	(1)
Propuesta Centro Comercial en Entrevías.	1375	(1)	Que se le deje la clasificación propuesta en el Avance ("Eco-Villa") y no se le haga caso a otras personas que con ánimo lucrativo han solicitado la clasificación de urbanizable en la Chacona.	310 311 312 313 314 315 316	(8)
Propuesta de Centro de Ocio en el Teatro de Verano.	1526	(1)		317	
Propuesta de ocio y feria en el Parque del Barrero.	1293	(1)	Que se pongan cosas para los jóvenes como discotecas light.	1132	(1)
Propuesta de Ordenación de finca en la Dehesa de las Yeguas Cetina.	1387	(1)	Que sea urbanizable su parcela en la Carraola.	1499	(1)
Propuesta de ordenación. Finca El Flamenco.	1433	(1)	Que su finca quede como en la actualidad con actividad agrícola y ganadera en la Chacona.	1316	(1)
Propuesta de Planeamiento Urbanístico. Villa ecuestre en "La Cañada".	1485	(1)	Quiere que le dejen la parcela de la Chacona tal como está.	156 157 158 159 160 161 632	(12)
Protesta por la falta de información.	1157	(1)		633 634 635 636 637	
Que la finca sea susceptible de aprovechamiento urbanístico en el Casco Histórico.	153	(1)	Quitar la clasificación de zona verde de parte de la parcela, en la Ctra. de Medina, para que toda quede con la misma clasificación.	154	(1)
Que la finca sita en Ctra. de medina PK 2,200 en la finca del Cerero cambie la clasificación de Suelo de protección hidrológica y forestal a Eco-Villa como el resto de la finca de interés agrícola y ganadero como ha sido históricamente.	60	(1)	Rebajar la superficie mínima para las ecovillas en el Marquesado.	631	(1)
Que la parcela Colibrí 2, en el Marquesado, se clasifique como urbana, de acuerdo con documento suscrito por la Asociación de Vecinos.	85 86 87 88 89 90	(6)	Rectificar los usos previstos por el de Terciario para los locales y de residencial para la vivienda.	961	(1)

Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Reducción de la amplitud del corredor de protección urbanística entre las parcelas de la calle Flamenco y la Dehesa de Villanueva, o incorporar totalmente dicho corredor a la Dehesa de Villanueva.		(9)
	63 64 65 66 67 68 69 70 71	
Rehacer el carril bici del puente a la Universidad y arreglo del Carril de la Algaida.	1143	(1)
Reordenación de la barriada Nuestra Señora del Consuelo, manteniendo las alineaciones existentes.	1134	(1)
Se amplíe la longitud del soterramiento.	1130	(1)
Se apuesta por la alternativa de mantener el Instituto, reformándolo, y adaptar el Recinto Ferial como zona de ocio.	91	(1)
Se cambie el uso docente que tiene en la actualidad por residencial al haber terminado la actividad en calle Real, 50.	1279	(1)
Se cambie el uso terciario por el residencial en parcela del Barrio de Jarana.	951 952	(2)
Se cambie la clasificación de la finca de acuerdo con el informe previo del Pinar de Mora.	1097	(1)
Se cambie la clasificación de No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano.	75	(1)
Se clasifique la finca como Urbano no Consolidado y sistema de actuación de compensación.	1437 1443 1452 1453	(4)
Se clasifique la finca de uso turístico igual que Jarana, Marquesado y su entorno.	1098	(1)
Se clasifique la parcela de su propiedad (Suministros Florido), en la Ctra. de Medina, como suelo urbano por contar con todos los servicios y por la antigüedad de la instalación.	92	(1)
Se clasifique su parcela como Urbano en el Barrio de Jarana.	953	(1)
Se clasifique su parcela, en el Meadero de la Reina, como suelo urbano sin consolidar.	429	(1)
Se clasifiquen las parcelas como urbanizable, sin especificar localización.	1493	(1)
Se clasifiquen las parcelas que componen Miramundo como suelo Urbanizable Ordenado.	1099	(1)

Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Se conserve la laguna existente junto a la vía férrea.	1448	(1)
Se considere el soterramiento de todas las líneas eléctricas que discurren por el término.	1271	(1)
Se considere la finca como una única unidad de gestión y se clasifique como Urbanizable Sectorizado.	1258	(1)
Se considere la posibilidad de edificación de una sola planta.	1439	(1)
Se considere su parcela como suelo urbano no consolidado.	1227	(1)
Se corrija el error del Plan Vigente respecto a la anchura de la calle en la Ceferina.	1146 1199 1200 1226	(4)
Se dé el mismo tratamiento que los suelos colindantes SU08 y SU09. Rancho Grande, Cañada de Quijana.	1451	(1)
Se deje el uso docente en el Colegio la Salle.	1500	(1)
Se deje todo como está en la carretera del Portal o que se recalifique como diseminado.	54 55 56 57	(4)
Se elimine la protección Hidrológica Forestal en Torre baja (SU08).	1515	(1)
Se estudie su caso en el Marquesado.	1528	(1)
Se hacen una serie de consideraciones de carácter general sobre diversos aspectos del Avance. 1º.- Clasificar como urbanizable todo el suelo que no reúna condiciones para ser objeto de protección. 2º.- Mayor proporción de suelo urbanizable ordenado, incrementando al máximo permisible edificabilidades y densidades. Reducir el porcentaje de V.P.O. Eliminar del documento valores medioambientales superfluos. Atención desmesurada a lo medioambiental. 3º.- Sobre el uso global turístico, mayor porcentaje de viviendas turísticas. 4º.- Potenciar la figura de los convenios urbanísticos con entidades públicas y privadas.	435	(1)
Se hacen una serie de consideraciones sobre varios aspectos de carácter medioambiental al Avance en su totalidad.	83	(1)
Se hacen unas consideraciones tendentes a reservar los espacios arbolados, a la no agresión en la ordenación y a la integración de restos históricos.	143	(1)
Se incluya como urbana su parcela en el Marquesado.	1523 1524 1527	(3)

Sugerencia	Nº de Sugerencia		Sugerencia	Nº de Sugerencia	
Se incluya la finca, en Villanueva, dentro de Uso y Estructura General del Territorio.	1435	(1)	Se revise el Plan teniendo en cuenta la sugerencia. Se amplíe la zona para actividades agrícolas y ganaderas.		(1)
Se incluya la parcela como urbanizable de acuerdo con el Plan Especial del Marquesado y declaraciones del Alcalde.	1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479	(17)		1440	
Se incluya la parcela como urbanizable de acuerdo con el Plan Especial del Marquesado.	1496 1498 1503	(3)	Se revise la consideración del arroyo del Marquesado, y considerar la parcela como urbanizable.	1363 1364	(2)
Se incluya su parcela en suelo urbano consolidado en área del Meadero de la Reina.	905	(1)	Se solicita clasificación como Asentamiento Diseminado. Polígono 43 parcela 43. La Chacona.	723	(1)
Se incorpore el Laboratorio ERA como dotación supramunicipal en el Marquesado.	1490	(1)	Se solicita Convenio Urbanístico para la ordenación de la finca en Torre Baja.	1482	(1)
Se incorpore la vivienda "Villa Marina" al futuro proyecto urbanístico del Parque del Barrero. Según el arquitecto Juan Acuña se ofrecería a los propietarios dicha posibilidad.	62	(1)	Se solicita la intervención de los propietarios en la actuación, dejar el porcentaje de vivienda protegida en el 30% y que se mantenga la clasificación propuesta en el Parque del	436	(1)
Se le consulte posible afectación de su parcela por traslado de carretera comarcal en Barrio de Jarana.	94	(1)	Se solicita más información, que desaparezca el proyecto para la Manzana de Correos del Avance, dando como alternativa del aparcamiento la Plaza de la Iglesia.	77 78	(2)
Se mantenga el Plan Especial del Marquesado.	1480	(1)	Se solicita más información, que desaparezca la figura de "Patio de Manzana", dejando la explotación de la zona a la iniciativa privada como aparcamiento subterráneos o centro comercial. Manzana de Correos.	79	(1)
Se mantenga el uso ecuestre y agrícola que tiene su parcela, amén de otras consideraciones, en Carraola.	1441	(1)	Se sugiere que se revisen las ordenanzas del Plan en diversos aspectos. Polígono Industrial Tres Caminos.	322	(1)
Se mantenga la clasificación y se aumente la densidad. Malas Noches-Meadero.	1088	(1)	Se sugieren una serie de puntos tendentes a la legalización de las viviendas surgidas al margen de la legalidad urbanística.	422 424 425 426 427 428 829 830 831 832 833 834 835 836 837 1174 1176 1205 1228 1243 1245 1246 1266 1267 1268 1269 1270 1272 1290 1291 1292 1305 1306 1317 1318 1319 1320 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1341 1370 1371 1372 1373 1374 1398 1399 1400 1401 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1442 1481 1507 1508	(83)
Se modifique el uso permitido del edificio en Factoría de Matagorda (5 plantas) al de hostelería en general y en particular para residencia de estudiantes.	421	(1)			
Se opone a la inclusión de su parcela, en Villa Carolina, como zona verde, advirtiendo de acciones administrativas y judiciales.	1483 1484	(2)	Se suprime la actuación proyectada y se aportan alternativas de acceso y situación. Manzana de Correos.	417	(1)
Se pide una más amplia información, que desaparezca el proyecto y entrevista con el Alcalde. Manzana de Correos.	308 323	(2)			
Se presenta una propuesta de ordenación en Miramundo.	1511	(1)			
Se proceda suprimir la actuación proyectada en la Manzana de Correos.	419	(1)			
Se proteja la zona de "El Retamar" y los camaleones que alberga.	1445	(1)			

Sugerencia Nº de Sugerencia										
Según se acordó en la Asamblea Extraordinaria del AMPA del IES Virgen del Carmen, del 9 de noviembre pasado, la asociación no quiere que el centro cambie de ubicación por las razones que se exponen.	(1)									
93										
Sugerencias para la zona (ZS-3), en Ctra. del Portal. Expone: que se regularicen las viviendas ilegales; estar en desacuerdo con la delimitación del Suelo Urbanizable de Especial Protección; considera insuficiente el Suelo Urbano Consolidado y no está de acuerdo con el Uso Industrial del SU03. Sugerencias: Aumentar Suelo Urbanizable. Reducir o eliminar corredores verdes. Aumentar Suelo Urbano No Consolidado. Uso Residencial para el sector SU03. Cambiar trazado de la carretera. Garantizar actividades agropecuarias. Convenio entre vecinos y Ayuntamiento.	(1)									
514										
Solicita ayuda para vender el Cortijo de Menadiel.	(1)									
1402										
Solicita cambio de zona verde a urbano no consolidado. Pago Genaro (Picardía).	(1)									
47										
Solicita donde se puede informar de su parcela sin especificar localización.	(1)									
1137										
Solicita el cambio de uso previsto en SU10.2, junto al Hospital, equipamiento hospitalario, por el de terciario y residencial. Así mismo se solicita el cambio de sistema de actuación.	(1)									
327										
Solicita la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, en Villanueva, sector 2. Se acompaña plano de propuesta de campo de golf.	(1)									
325										
Solicita la clasificación del ámbito delimitado por la CN-IV y el Camino del Berrueco, en Villanueva, que se especifica en planos, como suelo urbanizable sectorizado para usos turísticos, terciarios y de equipamiento, de acuerdo con el ZERPLA-5. Se solicita también el sistema de actuación de Compensación.	(10)									
329 330 331 332 333 415 420										
430 431 433										
Solicita literalmente "Parcelas rurales diseminadas".	(1)									
1362										
Solicita que la Feria no cambie de ubicación.	(1)									
1330										
Solicita que se clasifique la parcela del Meadero de la Reina como suelo urbano sin	(2)									
326 328										
Solicita que se incluya su parcela, en el Cerro de Ceuta, como núcleo urbano sin consolidar.	(1)									
320										
Solicita reunión para proponer una ordenación en Las Almenillas.	(1)									
1095										
Solicita se le quite la protección urbanística de la finca, Sagasta 59, en el Casco Histórico.	(1)									
1514										
Sugerencia Nº de Sugerencia										
Solicita se prevean espacios para albergar las asociaciones existentes en el antiguo Instituto Manuel de Falla.	(1)									
1504										
Solicita Suelo Urbanizable Residencial en vez de Suelo Industrial Sectorizado, para el Pago de Carraola (SU03).	(1)									
1										
Solicita un crecimiento armónico tanto para el casco como para la zona rural. Para la globalidad del término municipal.	(1)									
1444										
Solicita un polígono dedicado exclusivamente a ocio y comercio; que las Aletas sea un polígono de uso industrial solamente; trasladar la Feria a El Almendral.	(2)									
1386 1434										
Solicita una Oficina de Información del Plan	(61)									
1081 1084 1089 1110 1111 1112 1113										
1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120										
1122 1123 1124 1125 1126 1127 1144										
1160 1161 1163 1165 1184 1185 1186										
1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193										
1194 1195 1196 1197 1198 1217 1218										
1219 1220 1261 1262 1263 1264 1265										
1340 1378 1379 1380 1381 1454 1455										
1456 1457 1458 1459 1460										
Solicita urbanizar su parcela en el Marquesado.	(1)									
40										
Solicitan que se les ceda parte de la zona verde, en el Polígono IV-A, contigua a la Carretera de Medina para uso privativo como se ha llevado a cabo en otros grupos de viviendas.	(1)									
423										
Sugerencias generales sobre el modelo territorial.	(1)									
1517										
Sugerencias para la zona (ZS-3), en Ctra. del Portal. Expone: que se regularicen las viviendas ilegales; estar en desacuerdo con la delimitación del Suelo Urbanizable de Especial Protección; considera insuficiente el Suelo Urbano Consolidado y no está de acuerdo con el Uso Industrial del SU03. Sugerencias: Aumentar Suelo Urbanizable. Reducir o eliminar corredores verdes. Aumentar Suelo Urbano No Consolidado. Uso Residencial para el sector SU03. Cambiar trazado de la carretera. Garantizar actividades agropecuarias. Convenio entre vecinos y Ayuntamiento.	(110)									
452 453 454 455 448 449 450										
451 460 461 462 463 456 457										
458 459 468 469 470 471 464										
465 466 467 476 477 478 479										
472 473 474 475 484 485 486										
487 480 481 482 483 492 493										
494 495 488 489 490 491 500										

Sugerencia	Nº de Sugerencia								
	501	502	503	496	497	498	499		
	508	509	510	511	504	505	506		
	507	437	438	439	444	445	446		
	447	440	441	442	443	516	517		
	518	519	512	513	515	524	525		
	526	527	520	521	522	523	532		
	533	534	535	528	529	531	540		
	541	542	543	536	537	538	539		
	544	545	546	547					
Sugiere una ampliación de la zona urbana en el margen derecho de la carretera y una serie de normativas para el Barrio de Jarana.									(1)
	548								
Suprimir la propuesta prevista en la Manzana de Correos.									(1)
	52								
Traslado de la gasolinera, en calle Teresa de Calcuta, a otro emplazamiento.									(1)
	1431								
Traslado del tren de autolavado de la gasolinera "La Estrella" a otro emplazamiento no residencial de 9 posibles localizaciones.									(1)
	1432								
Tres propuestas encaminadas a la legalización de las viviendas ilegales. Desacuerdo con el Avance por no legalizar "todas" las viviendas surgidas al margen de la legalidad.									(7)
Sugerencias: 1.- Censo de viviendas. 2.- Clasificar como no urbanizable rural-ecovillas las edificaciones ilegales. 3.- Constituir oficina de legalización de viviendas y de gestión de suelo.									
	888	889	890	891	899	927	928		
Varias relacionadas con el acceso al Polígono Tres Caminos. Pone de manifiesto el defectuoso acceso al Polígono desde Puerto Real. Solicita que el Ayuntamiento lleve a cabo las actuaciones necesarias ante el Ministerio de Fomento para dotar de un nuevo acceso al Polígono, así como promover la remodelación del acceso a éste.									(1)
	1510								
Varias sugerencias que afectan al límite del término con San Fernando. 1º Enlace viario de Tres Caminos con el Arsenal de La Carraca. 2º.- Regeneración del Polígono Industrial Tres Caminos. 3º.- Recuperación del Real Carenero y fortificaciones anejas. Obtención pública y rehabilitación de las construcciones y sitios históricos del entorno del Puente Zuazo.									(1)
	1329								
Varias sugerencias sobre la finca Villanueva y El Rosal. Parcela SU no Sectorizado 15. Solicita pase a SU sectorizado o bien ordenado, ofreciendo aportar una ordenación									(1)
	1484								



### 1.3.2\_2 PROPUESTAS ALTERNATIVAS AL AVANCE (PROYECTOS SOBRE ÁREAS CONCRETAS)

#### Anexo. Fichas resúmenes de las sugeridas al Avance

Este capítulo recoge un grupo de sugerencias que ofrecen propuestas alternativas a lo que se establece en el Avance del Plan General. Aunque existen muchas otras sugerencias que ofrecen alternativas al Avance, este grupo se caracteriza por la pormenorización de sus propuestas, tanto en localización, concreción de parámetros urbanísticos, usos previstos... es por esta especificidad por la que se recogen aparte.

Podemos distinguir entre estas sugerencias dos grupos básicos:

- Propuestas de empresas, caracterizadas por una gran ocupación de superficie, proyecto concreto de lo propuesto y con carácter fundamentalmente destinado al uso comercial, turístico o residencial.
- Propuestas de personas físicas, caracterizadas por una menor ocupación territorial, ligadas normalmente a la posesión de las fincas donde se realiza la propuesta, y con una menor concreción de la operación sugerida.

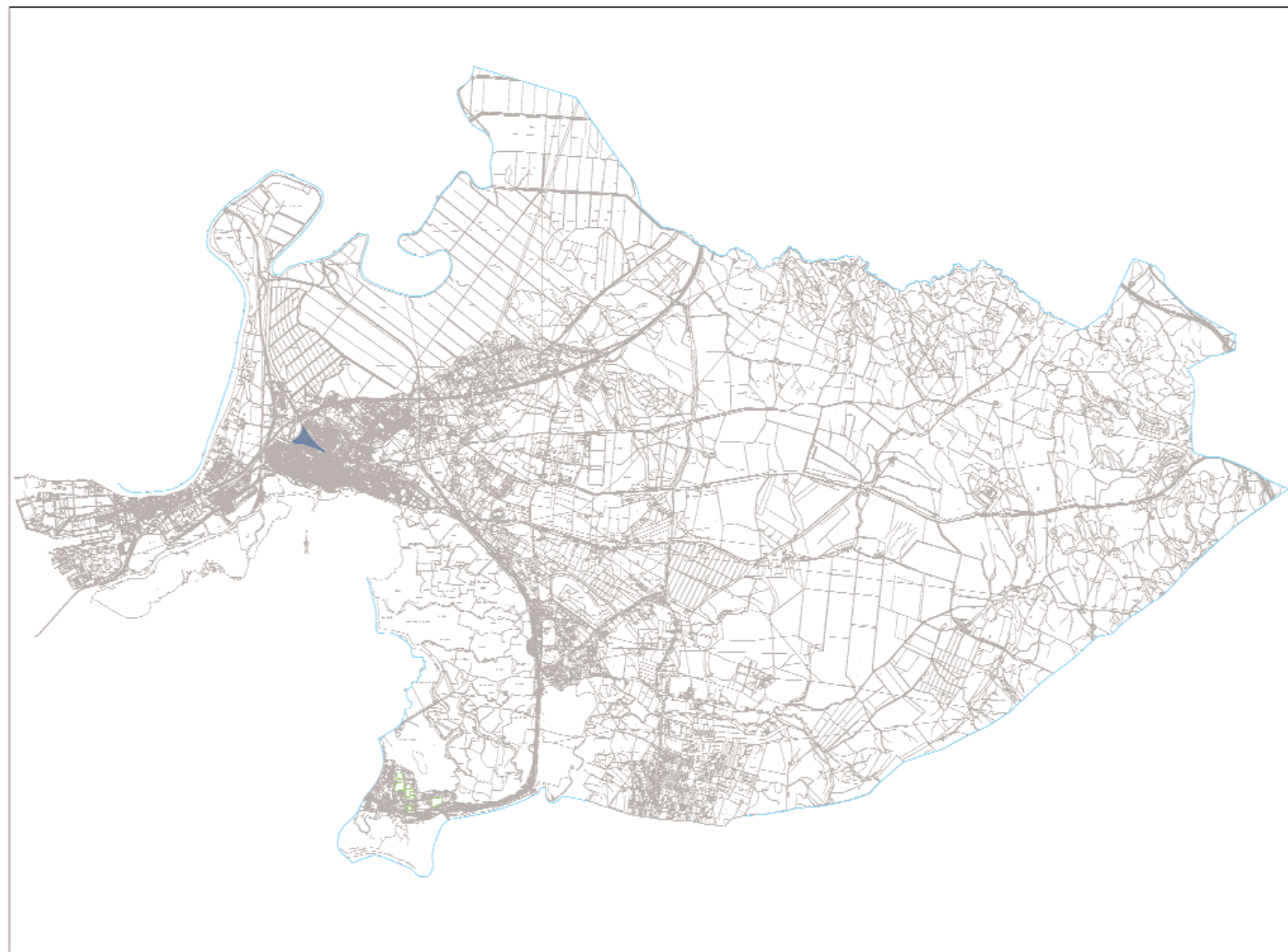
En la visión global de todas estas propuestas se observa una gran colonización del territorio, incrementando bastante todas las previsiones que se han establecido en el Avance. Un gran porcentaje se sitúa en las inmediaciones de la Zerpla 5 con propuestas específicas dentro del uso turístico, aunque también existen sugerencias integradas dentro del núcleo urbano principal, destinadas a usos comerciales y de ocio.

Existen propuestas concretas en las que alguna zona de las mismas se maclan con sectores de suelo urbanizable propuestos en el Avance, aunque de forma distinta se dan otras sugerencias que se apartan de todo lo establecido en el mismo, e incluso se alejan y contradicen lo que dicta el planeamiento territorial para el término municipal de Puerto Real.

Se ha realizado un anexo donde se recogen estas propuestas alternativas en una serie de fichas donde se describe la localización de cada una de ellas con sus datos básicos, y en las que se detallan en un cuadro todos los datos propuestos por el solicitante con respecto a características, superficie, usos globales, parámetros urbanísticos, etc. Y en otro la valoración del equipo redactor atendiendo a parámetros como la comparación con lo establecido en el Avance, afecciones de todo tipo que pudieran sufrir, accesos, gestión del agua y de la energía, impacto socioeconómico...



escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 0014

entrevías centro comercial

- solicitante: Dieter Punckt
- superficie: no especifica
- propuesta: boulevard arbolado  
zona comercial y de ocio  
uso deportivo en sector circular entrevías  
importante superficie de aparcamiento

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	0014 entrevías centro comercial		
<b>SOLICITANTE</b>	Dieter Punckt, arquitecto		
<b>SITUACIÓN</b>	Parque Entrevías, núcleo urbano		
<b>SUPERFICIE</b>	No se especifica		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Centro comercial en el parque de entrevías		
<b>PROPUESTA</b>	Zona comercial y de ocio Bulevard arbolado Uso deportivo en el Cerro de Carretones Importante superficie de aparcamiento		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
<b>- usos globales</b>	<b>Superficie (Ha)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
espacios libres metropolitanos		-	
espacios libres locales		no se aporta dato	
equip. deportivo Golf dotacional		-	
equipamiento social		-	
equipamiento docente		-	
equipamiento deportivo terciario		no se aporta dato	
aparcamiento		73.779 m <sup>2</sup>	4 plantas (no se indica la altura)
hotelero residencial		4.500 plazas 118.024 m <sup>2</sup>	(edificio de 3 alturas sobre rasante)
viario		-	
<b>TOTAL</b>		no se aporta dato	
		198.882 m <sup>2</sup>	

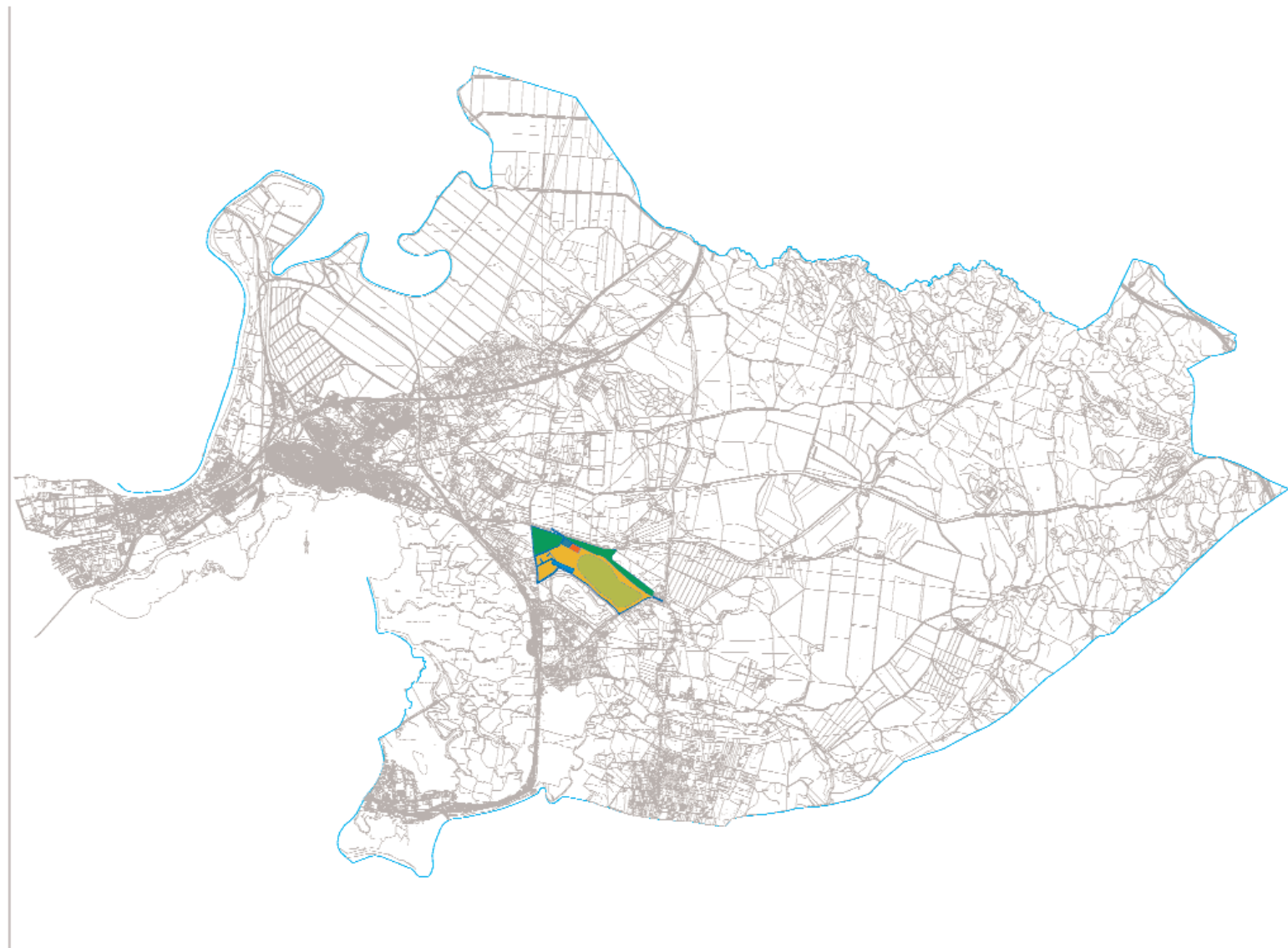
VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. propuesta</b>	Espacio predominantemente de uso público, espacio libre con usos deportivos, terciarios y de ocio.
<b>ACCESOS</b>	Propone un acceso peatonal con el Cerro de Carretones /mantiene pasarela peatonal existente/ Se basa fundamentalmente en una rotonda próxima a la pasarela peatonal existente, y otro acceso al oeste de "entrevías".
<b>AFECCIONES</b>	
planeamiento territorial	no tiene afecciones
carreteras	no tiene afecciones
líneas aéreas de AT	no tiene afecciones
otras	Limitada por el ferrocarril al norte y este. (línea límite de la edificación a 50 m)
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva.
<b>ENERGIA</b>	No se aportan datos para una valoración.
<b>impacto en el modelo territorial</b>	No tiene en consideración la condición de espacio libre asignada en el Avance para este espacio. No se tienen en cuenta los valores del lugar, topografía y medio físico. No tiene en cuenta el soterramiento del ferrocarril para la propuesta de ordenación. No se resuelven las conexiones con el entorno. La ocupación en planta de la edificación es muy elevada, no dejando apenas espacios libres. La propuesta está muy indefinida en cuanto a parámetros urbanísticos: ocupación, edificabilidad, etc. No se respeta la línea límite de la edificación al ferrocarril.
<b>impacto socioeconómico</b>	La actividad generada por el terciario es sin duda un aspecto a valorar, sin embargo, ésta no es incompatible con otros usos previstos desde el avance. Propone unos 1.500 puestos de trabajo.
<b>COROLARIO</b>	La localización de la edificación, así como los accesos tanto peatonales como de tráfico, no son los óptimos. La situación de la rotonda, principal acceso de tráfico rodado, acaba por completo con el espacio público propuesto para esta zona en el Avance, imposibilitando las transformaciones principales derivadas del soterramiento. La propuesta no tiene en cuenta la situación específica de la parcela, conexiones con el casco histórico, accesos para el tráfico, proximidad de las vías, topografía, etc. No considera la transformación urbana que exige la realidad del soterramiento a su paso por Puerto Real. Se evidencia una excesiva edificabilidad y ocupación en planta para este lugar.



escala 1:20000

- RESIDENCIAL
- CAMPO DE GOLF
- TERCIARIO
- DOTACION HOTELERA
- EQUIPAMIENTOS
- ZONAS VERDES



escala 1:125000

## sugerencia 0325

### golf villanueva norte

solicitante: asociación de propietarios de la junta de compensación de villanueva norte

superficie: 170 Ha

propuesta: complejo turístico y residencial con campo de golf y centro de equitación

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	0325_Golf Villanueva Norte		
<b>SOLICITANTE</b>	Asociación de Propietarios de la Junta de Compensación de Villanueva Norte		
<b>SITUACION</b>	Zerpla 5		
<b>SUPERFICIE</b>	170 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas		
<b>PROPUESTA</b>	Realización de complejo turístico y residencial con campo de golf, centro de equitación. Cesión de suelo de huertas familiares y corredores verdes. La propuesta plantea que se clasifique como Suelo Urbanizable Sectorizado para su desarrollo dentro del primer cuatrienio y con sistema de gestión por compensación.		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
- Usos globales	Superficie en Ha	Edificabilidad (m2/m2)	Parámetros Urbanísticos
Espacios libres metropolitanos	17		
Espacios libres locales			
Equip. Deportivo Golf	70	0,0071	Sup. construida: 5.000 m2
Equipamiento social	3		
Equipamiento docente	3		
Equipamiento deportivo	3		
Terciario	5	0,4	Sup. construida: 20.000 m2
Hotelero	10	0,5	Sup. construida: 50.000 m2
Residencial (*)	56	0,893	Sup. construida: 520.000 m2
Viario	8		
<b>TOTAL</b>	<b>170</b>	<b>0,35</b>	<b>Sup. construida: 595.000 m2</b>

(\*) Notas al uso residencial propuesto

- Unifamiliar aislada y adosada: Edificación neta: 0.30 m2/m2
- Plurifamiliar (altura máx. 5 plantas): Edificación neta: 1.44 m2/m2  
Ocupación suelo neto: 40%

Edificabilidad bruta del sector: 0.35 m2/m2

Densidad resultante de edificación en la propuesta: 23 viv/Ha

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	Zona urbanizable S.U.11 Huertos familiares SNU rural ecovillas SNUEP por planificación urbanística
<b>ACCESOS</b>	Actualmente no dispone de acceso directo, el más cercano sería desde la Chacona. Contempla el corredor Marquesado-Puerto Real incorporándolo a la propuesta.
<b>AFECCIONES</b>	
Planeamiento territorial	SNUEP por planificación urbanística
Carreteras	No tiene afecciones
Líneas aéreas de AT	Pasillos de alta tensión de 220 KV Líneas de alta tensión de 66 KV
Otras	Vía pecuaria, Cordel 2º de servidumbre
<b>AGUA : pot / dep</b>	Problema del riego del golf, no se aporta ningún dato relativo a la gestión del agua
<b>ENERGIA</b>	No se aportan datos
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	La totalidad de la parcela se encuentra dentro de la Zerpla 5. Localización de dos campos de golf anexos.
<b>Impacto socioeconómico</b>	Generación de puestos de trabajo e impulso de la economía turística
<b>COROLARIO</b>	<p>El uso de la propuesta es el adecuado para la zona ya que se encuentra dentro de la denominada Zerpla 5, aunque habrá que ajustarla a una localización atendiendo a las determinaciones que marcan el POTBC y el Avance del Plan.</p> <p>De este modo, la localización exacta de este uso no tiene por qué ser la sugerida en esta propuesta, sino la mejor que se considere para la organización de la Zerpla 5 y para el territorio en general. Así la zona que se propone posee una afección respecto a un pasillo de infraestructuras de electricidad de alta tensión de 220 KV y la existencia de una vía pecuaria.</p> <p>Respecto a las densidades, se tendrán que ajustar a los valores propuestos en el Avance para el uso turístico, que es el único permitido en esta zona, y no atendiendo a parámetros de uso residencial como se deduce de la propuesta.</p> <p>Para la consecución de la propuesta se deberá participar en la ejecución de sistemas generales, espacios libres, viario, depuradora y equipamientos necesarios.</p>

Documento Aprobado Definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de 13.04.2010



 SUELO URBANIZABLE

escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 0601

parque de ocio y comercial en el barrero

solicitante: Luis Arranz Adrados en representación de Boharranz Romero SL

superficie: 2.08 Ha

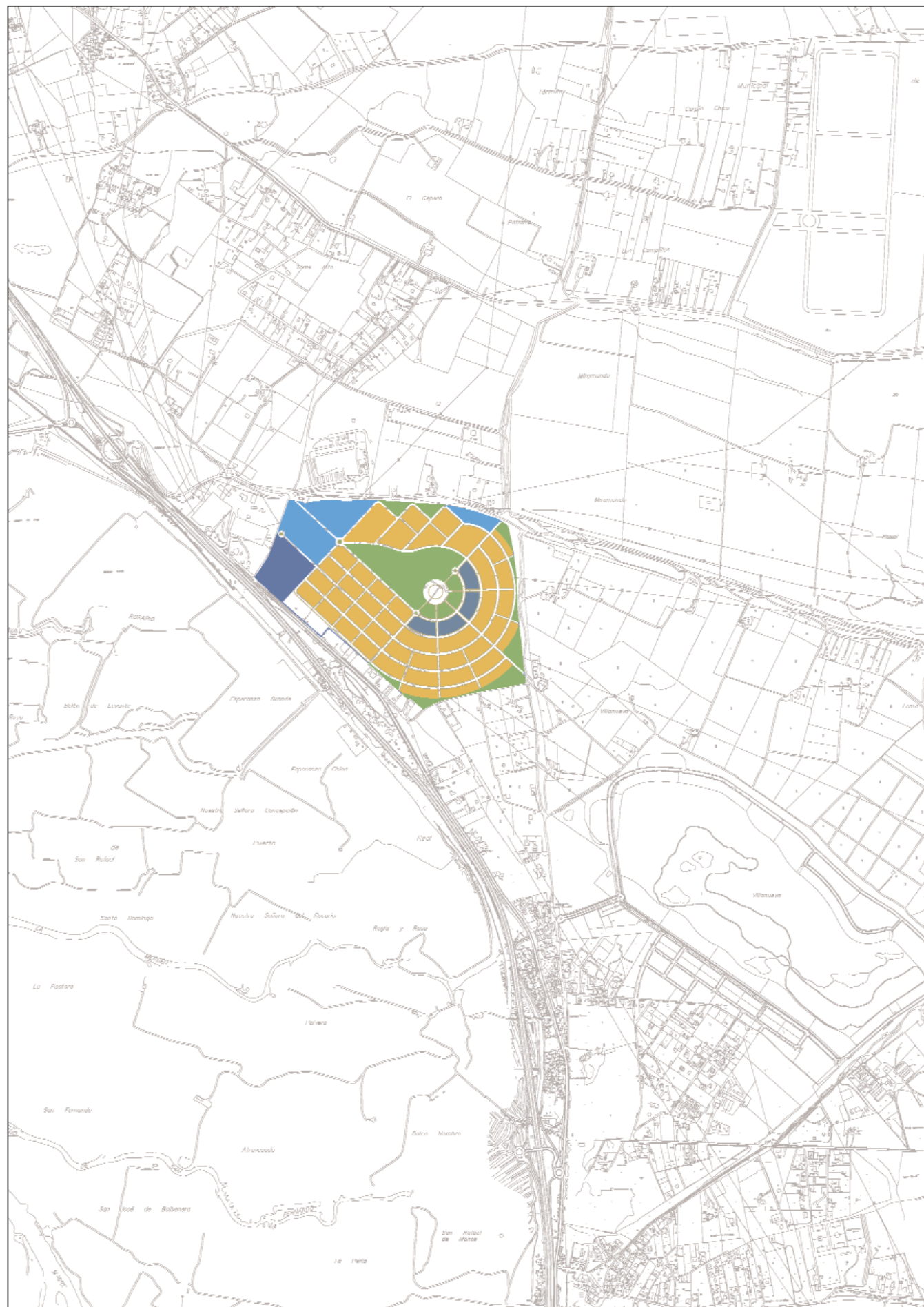
propuesta: parque comercial y de ocio y estación de servicio en el cerro de ceuta

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	0601_parque de ocio y comercial en el barrero		
<b>SOLICITANTE</b>	Luis Arranz Adrados en representación de BOHARRANZ ROMERO, S.L.		
<b>SITUACIÓN</b>	Paraje de los Barreros parcelas catastrales 92,93 y 94 del polígono 30		
<b>SUPERFICIE</b>	2,0801 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Suelo no urbanizable de interés agrícola		
<b>PROPUESTA</b>	Parque comercial y de ocio. Proponen el sistema de compensación frente al sistema de expropiación previsto en el avance. Propone una estación de servicio en el Cerro de Ceuta.		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
- usos globales	<b>Superficie (Ha)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
espacios libres metropolitanos			
espacios libres locales	-	no se aportan datos	-
dotacional		no se aportan datos	-
equipamiento social	-	no se aportan datos	-
equipamiento docente	-	-	-
equipamiento deportivo	-	-	-
turístico		-	
terciario	no se aportan datos	no se aportan datos	no se aportan datos
aparcamiento	no se aportan datos	no se aportan datos	no se aportan datos
hotelero	-	-	-
residencial	-	-	-
viario	no se aportan datos	no se aportan datos	no se aportan datos
<b>TOTAL</b>		no se aportan datos	

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. propuesta</b>	Suelo urbanizable, reserva de suelo residencial
<b>ACCESOS</b>	Podría tener acceso desde los viales previstos en el avance. N-IV
<b>AFECCIONES</b>	
planeamiento territorial	No tiene afecciones
carreteras	No tiene afecciones
líneas aéreas de AT	Dos líneas de alta tensión atraviesan la parcela
otras	
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	No se aportan datos
<b>impacto en el modelo territorial</b>	La localización de la estación de servicio en el cerro de Ceuta, no se entiende apropiada por el valor del paisaje en el que se inserta. La documentación gráfica de la sugerencia, no permite su análisis detallado.
<b>impacto socioeconómico</b>	Generación de puestos de trabajo e impulso de la economía local, generación de actividad lúdica, sin que se aporten datos para su cuantificación y valoración. Su impacto social, depende de la orientación específica que se le otorgue.
<b>COROLARIO</b>	La propuesta planteada no tiene en cuenta el diseño previsto para el avance para esa zona, (viarios, accesos, etc.).  La superficie que ocupa, afectaría de forma importante al número de viviendas previstos para el parque residencial del Barrero, por lo que habría que estudiar detenidamente, en qué afectaría a la propuesta del avance.



escala 1:20000

- RESIDENCIAL
- CAMPO DE GOLF
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTOS
- TERCIARIO
- ZONAS VERDES



escala 1:125000

## sugerencia 0722

área residencial turística puerto jarana

solicitante: Puerto Jarana SL  
 superficie: 58.07 Ha  
 propuesta: residencial turístico

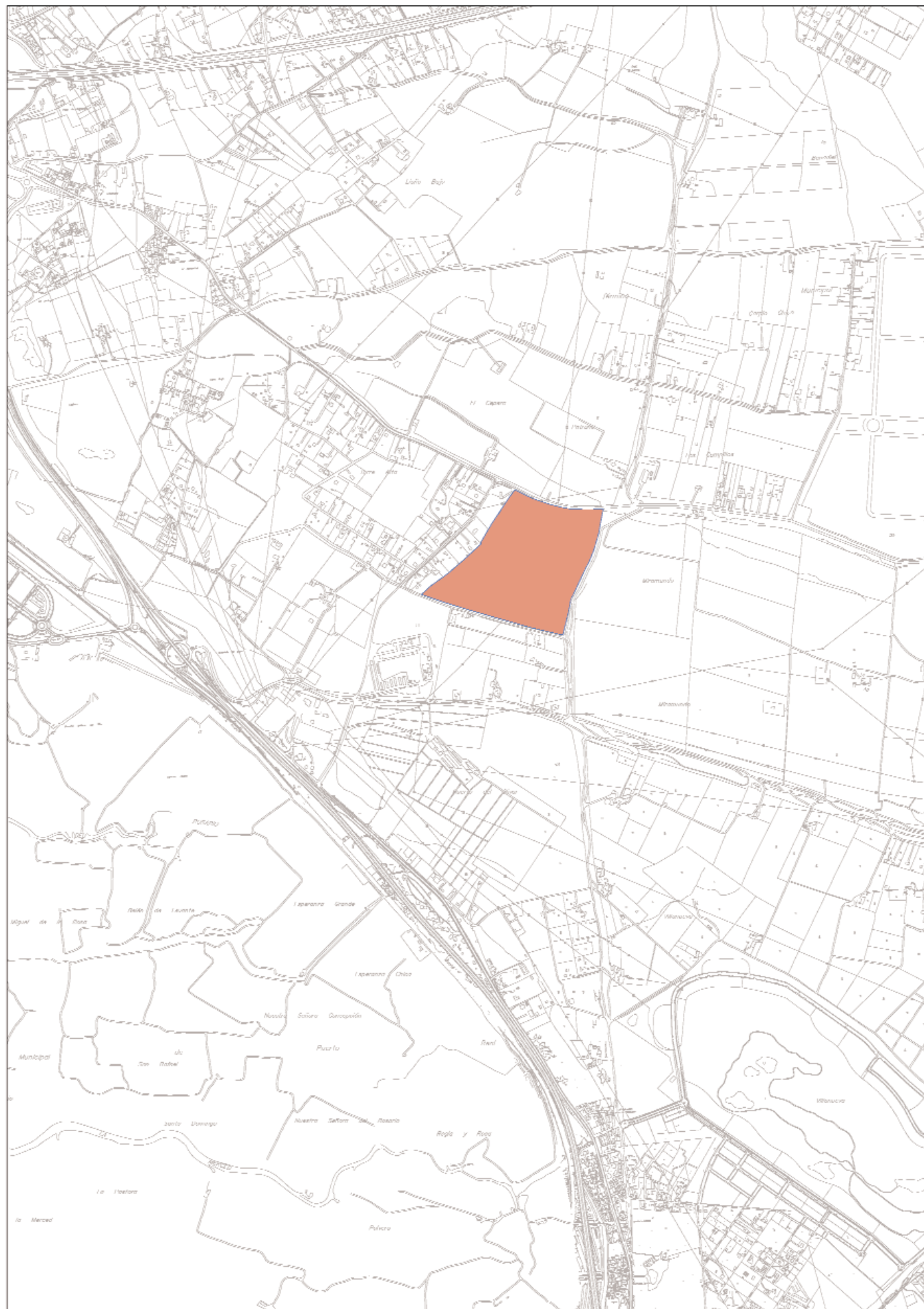


PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	722 Área Residencial Turística "Puerto Jarana"		
<b>SOLICITANTE</b>	Puerto Jarana S.L.		
<b>SITUACION</b>	Huerta del Olivar		
<b>SUPERFICIE</b>	580.663,48 m2		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Agrícola		
<b>PROPUESTA</b>	Residencial turístico		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
<b>Usos globales</b>	<b>Superficie en m2</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos			
Espacios libres locales	89.284,14		
Equip. Deportivo Golf			
Equipamiento social	48.566,15	-	-
Equipamiento docente	"	-	-
Equipamiento deportivo	"	-	-
Terciario	20.402,77	-	Esta superficie no incluye la planta baja de cuatro parcelas "residencial plurifamiliar-comercial"
Hotelero			
Residencial	246.950,28	Unifamiliar aislada; 0,5 Unif adosada en hilera; 1 Unif adosada C. jardín; 07 Plurifamiliar Turístico; 2 Plurifamiliar Comercial; 2	Unif aisl: 304 parcelas, mínima 450 m2, ocup máx 30%, 2 pl Uni ad hil : 100 parcelas, mín 175 m2, oc max 50%, 2 plantas Uni ad CJ: 211 viv, ocupación max 35% manzana, 2 plantas Plur tur: 285 viv, ocupacion max 60%, 2 plantas Plur com: planta baja comercial y turística, 180 viv, oc max 60%, 3 plantas
Viarío	166.466,26		Esta superficie no incluye una parcela peatonal exenta, 8.993,88 m2
<b>TOTAL</b>	<b>580.663,48</b>		

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	PGM vigente: Área de Interés Agrícola, Áreas a Reforestar y Áreas de Interés Forestal. Avance: SNU rural-parque agrícola-huertos familiares. (Frente marítimo-terrestre Parque Cañadas-Parque Bahía)
<b>ACCESOS</b>	A-33, acceso hospital
<b>AFECCIONES</b>	Ley de Costas (zona de influencia litoral), Ley de Carreteras (Límites de edificación a 50 y 100 m viario), Ley de Aguas (Protección y Policía de Aguas), Ley de Patrimonio Histórico (entorno Villa Romana, yacimiento Y 50), Ley del Sector Eléctrico (seis líneas de alta tensión).
<b>Planeamiento territorial</b>	Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz (Documento aprobado definitivamente, octubre 2004): Pasillo de infraestructuras MPF3. Dos pasillos aéreos de infraestructuras. Duplicación abastecimiento potable. Proyecto gaseoducto. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Documento de Información Pública, septiembre 2005): En síntesis, se propugna consolidar el sistema de ciudades y preservar valores ambientales del territorio. El modelo territorial se basa en la matriz urbana de la ciudad mediterránea compacta. Se integrarán nuevas ofertas turísticas en núcleos urbanos, evitando procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente. Se protegen espacios naturales y valores paisajísticos frente a la expansión turística, evitando la conurbación, especialmente en el litoral, y el despilfarro del capital natural (agua, energía, espacios rurales y naturales). Se desligarán instalaciones turísticas de promociones inmobiliarias asociadas y se compatibilizará turismo y actividad primaria El crecimiento urbano fomentará la movilidad propia del urbanismo mediterráneo Los paisajes andaluces son patrimonio de la comunidad, expresión del equilibrio y la calidad del territorio y de la estructura regional configurando entornos de calidad y valores sociales. Se incorporarán bienes culturales y naturales a una red territorialmente coherente que conforme el Sistema de Patrimonio Territorial.
<b>Carreteras</b>	A 33, acceso hospital
<b>Líneas aéreas de AT</b>	Seis líneas de Alta Tensión
<b>Otras</b>	Entorno Parque Cañadas. Zona de influencia litoral de 500 metros ampliables. Propuesto Parque Arqueológico Villa Romana
<b>AGUA : pot / dep</b>	Sin justificar redes
<b>ENERGIA</b>	Sin justificar
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Colmatación litoral y del entorno del hospital, desconexión ecosistemas marítimo-terrestres y espacios libres Parque Cañadas-Parque Bahía.
<b>Impacto socioeconómico</b>	Creación de escaso empleo terciario
<b>COROLARIO</b>	Se trata de un área de oportunidad en tres sentidos: para la preservación del pasillo ambiental Bahía de Cádiz- Campiña de Puerto Real a través de las Cañadas; para el ocio y el disfrute de valores naturales y culturales, en el contacto Parque Bahía-Parque Cañadas junto a la Villa Romana; y para la preservación de la estructura territorial impidiendo la conurbación litoral, que en este lugar carece totalmente de sentido al carecer de espacio balneario accesible, requisito fundamental para una actividad turística desligada del mercado inmobiliario de segunda residencia litoral. Precisamente la actividad turística sólo será posible preservando y poniendo en valor este lugar como nodo articulador de la oferta natural y cultural del municipio. Estas oportunidades son compatibles con la preservación de la densa red de infraestructuras y dotaciones metropolitanas que afecta al ámbito de actuación propuesto; redes de abastecimiento (eléctrico, hídrico y gaseoso), equipamiento (Hospital) y Espacios Libres. Por todo ello se desestima la propuesta, ya que impediría la puesta en valor del capital natural y cultural del municipio, implica una conurbación litoral expresamente rechazada por la planificación territorial y urbanística, y puede comprometer la funcionalidad de infraestructuras y dotaciones metropolitanas.



escala 1:20000

SUELO URBANIZABLE



escala 1:125000

### sugerencia 1258

pago del algarrobbillo

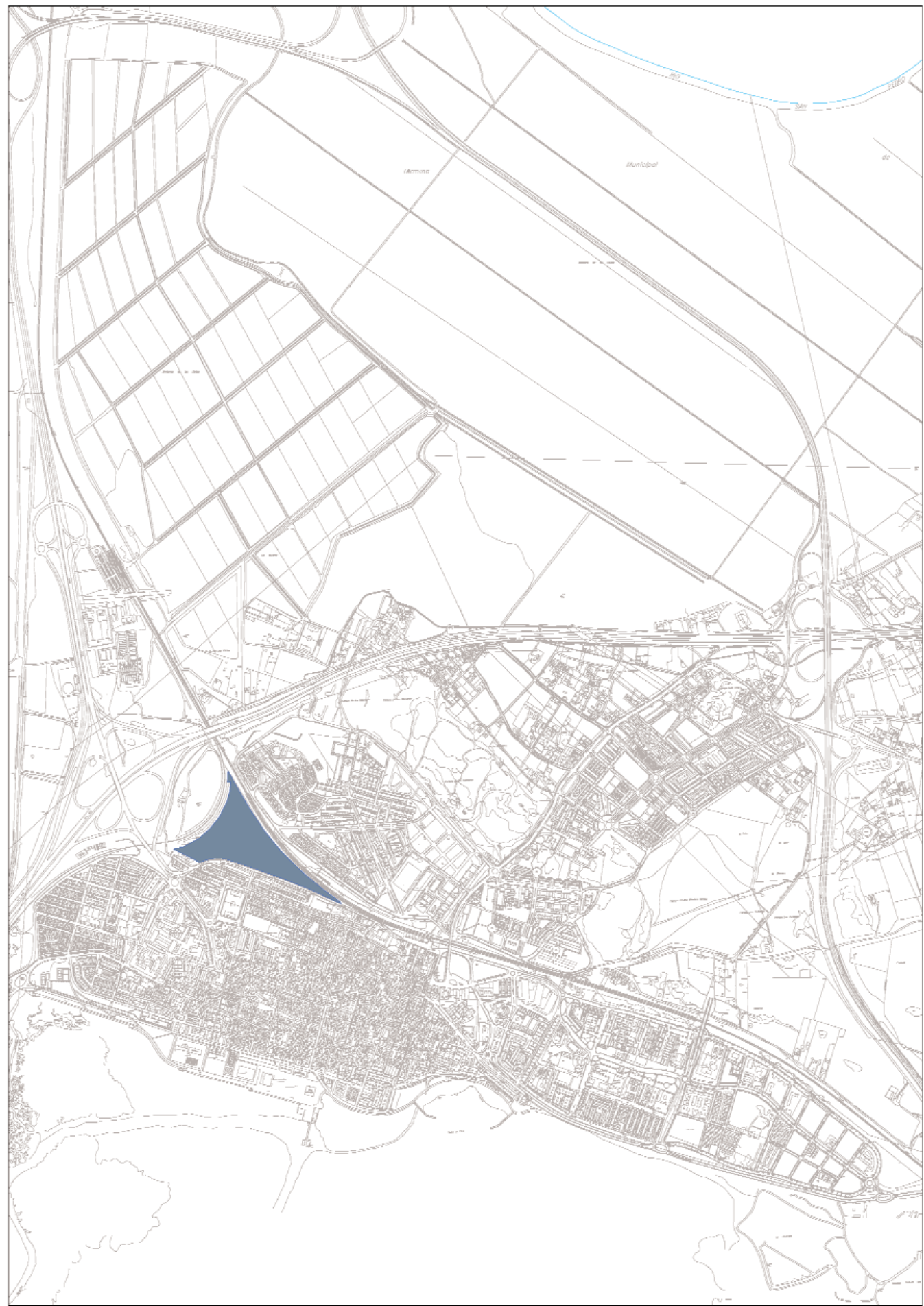
solicitante: Miguel Marroquín Travieso  
 superficie: 20.5 Ha  
 propuesta: suelo urbanizable sectorizado en única unidad de gestión

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.258_Pago del Algarrobillo		
<b>SOLICITANTE</b>	Miguel Marroquín Travieso		
<b>SITUACION</b>	Pago del Algarrobillo (Noreste Hospital)		
<b>SUPERFICIE</b>	20,5 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas		
<b>PROPUESTA</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado en única unidad de gestión		
<b>CARACTERISTICAS</b>	Uso residencial y equipamientos		
<b>- Usos globales</b>	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos			
Espacios libres locales			
Equip. Deportivo Golf			
Equipamiento social			
Equipamiento docente			
Equipamiento deportivo			
Terciario			
Hotelero			
Residencial			
Viario			
<b>TOTAL</b>	No aporta datos	No aporta datos	No aporta datos

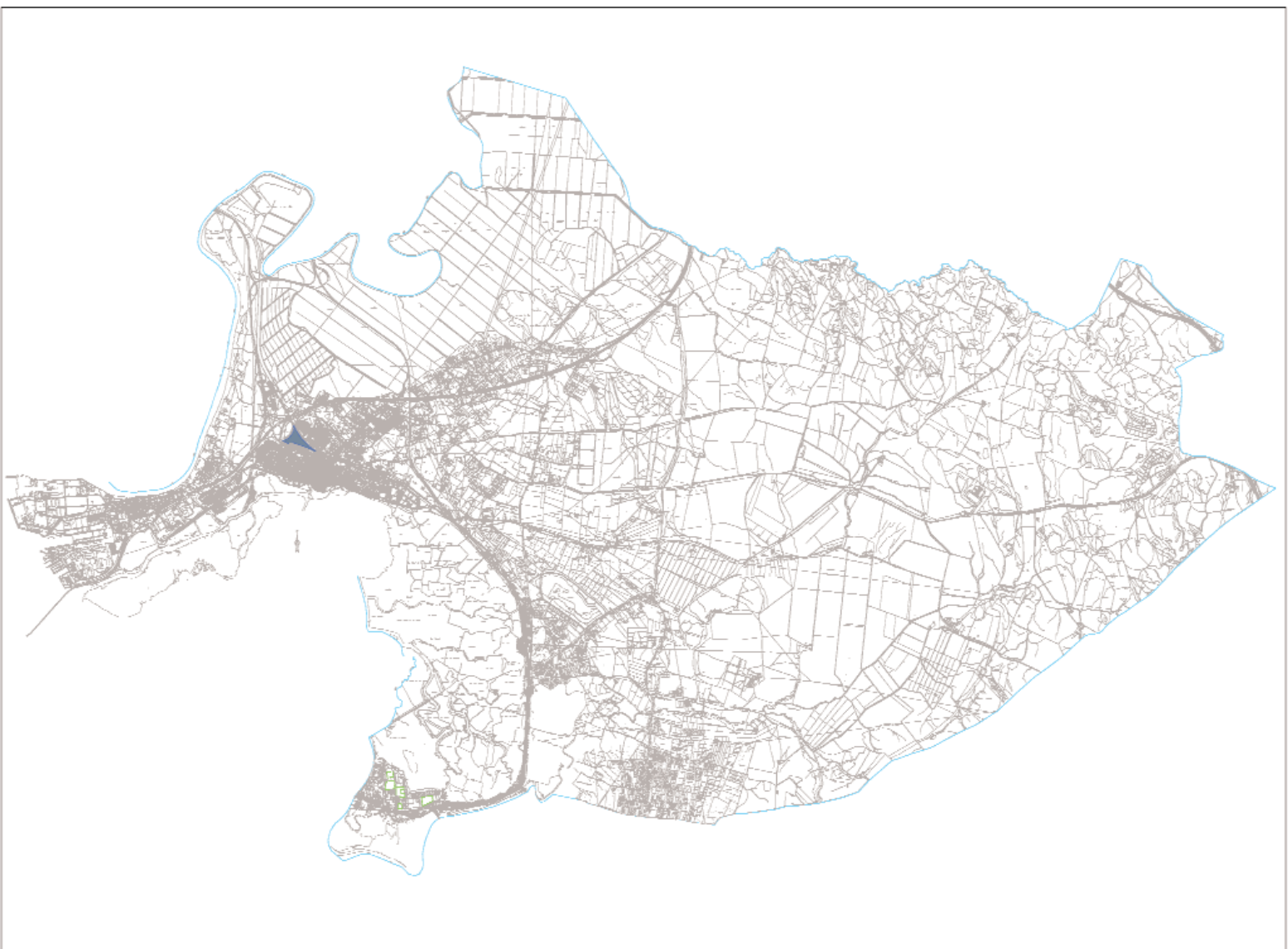
VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	SNU rural-parque agrícola-huertos familiares SNUEP por planificación urbanística
<b>ACCESOS</b>	Carretera de Medina-Paterna por el norte. Contempla el corredor Marquesado-Puerto Real en la propuesta.
<b>AFECCIONES</b>	
Planeamiento territorial	
Carreteras	
Líneas aéreas de AT	Atraviesa la parcela línea de alta tensión de 66KV
Otras	
<b>AGUA : pot / dep</b>	Abastecimiento cercano al Hospital
<b>ENERGIA</b>	No justifica
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Incrementa la bolsa de viviendas unifamiliares clasificadas en el Avance como SUNC
<b>Impacto socioeconómico</b>	A valorar
<b>COROLARIO</b>	La franja verde propuesta en el avance como corredor vegetal tiene sentido como continuidad de la arboleda del Hospital y posee la función de limitar el crecimiento de las viviendas existentes hacia el este, por lo que el uso residencial no parece apropiado en esta zona.  Se estudiará la posibilidad de otros usos para dicha parcela conforme a la organización del entorno del Hospital



escala 1:20000

■ TERCIARIO



escala 1:125000

### sugerencia 1375

entrevías centro comercial

- solicitante: José María Telo de la Vara en representación de Altarea España SL
- superficie: 8.09 Ha
- propuesta: boulevard arbolado  
zona comercial y de ocio  
uso deportivo en sector circular  
entrevías importante superficie de aparcamiento

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.375 entrevistas centro comercial		
<b>SOLICITANTE</b>	José María Tero de la Vara en representación de ALTAREA ESPAÑA Broadway Malyan España. Arquitectos y Designers S.L.		
<b>SITUACIÓN</b>	Parque Entrevías, núcleo urbano		
<b>SUPERFICIE</b>	80.904 m <sup>2</sup>		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sistema general de espacios libres y zonas verdes		
<b>PROPUESTA</b>	Centro comercial en parque entrevistas: Bulevard arbolado en la Avda. de Circunvalación Zona comercial y de ocio, aparcamientos y zonas verdes. Uso deportivo en Cerro de Carretones. Pasarela de conexión. (no se desarrolla la propuesta)		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
- usos globales	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Parámetros Urbanísticos
espacios libres metropolitanos			
espacios libres locales		no se aporta dato	
equip. deportivo Golf			
dotacional			
equipamiento social			
equipamiento docente			
equipamiento deportivo		no se aporta dato	
terciario		36.000m <sup>2</sup>	B?
aparcamiento		2.500 plazas	1.500 uds. bajo rasante (45.000 m <sup>2</sup> ) 1.000 uds. sobre rasante
hotelero			B?
residencial			
viario		no se aporta dato	
<b>TOTAL</b>		no se aporta dato	

VALORACIÓN/ CRITERIOS

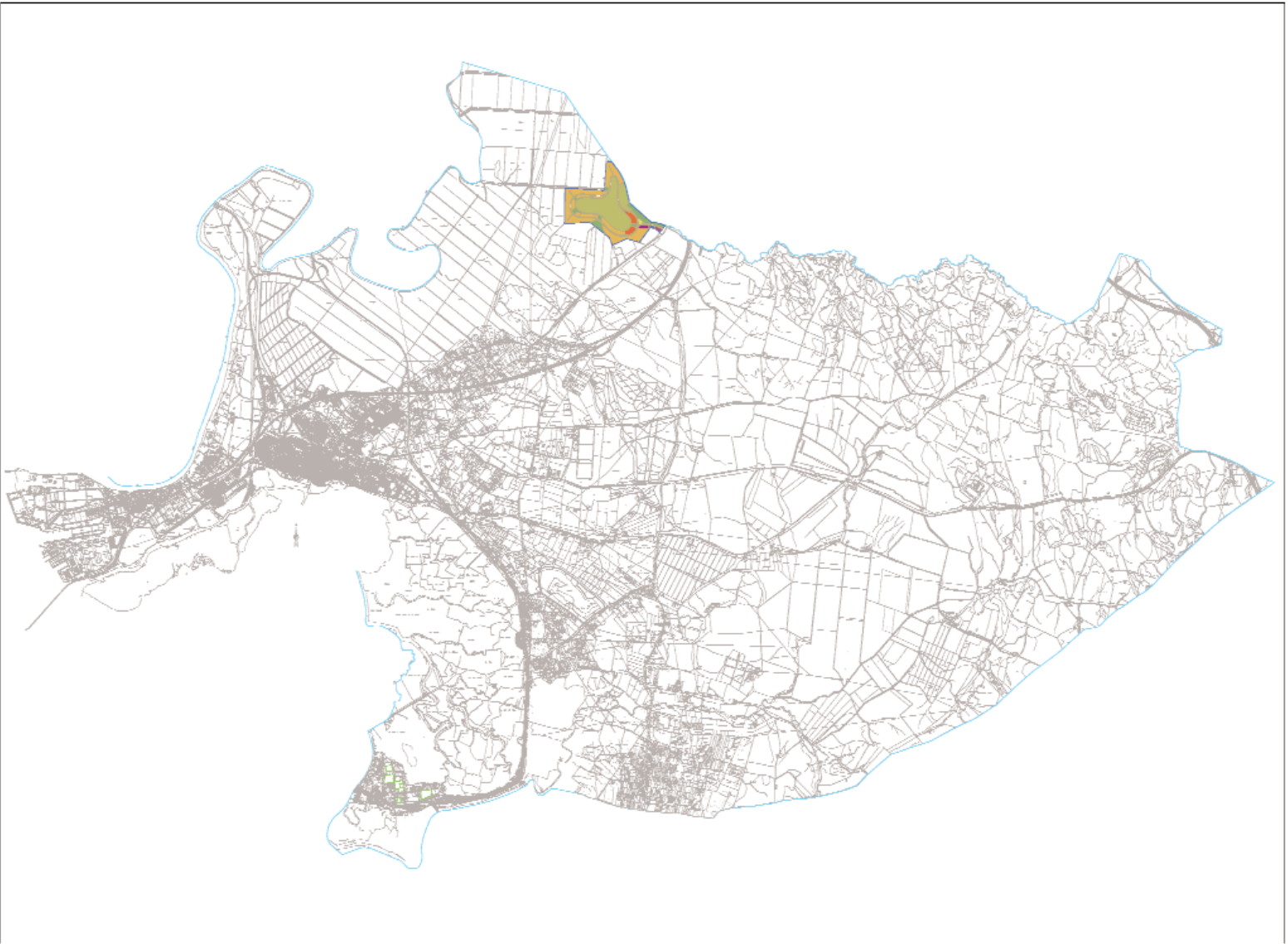
<b>AVANCE. propuesta</b>	Espacio predominantemente de uso público, espacio libre con usos deportivos, terciarios y de ocio.
<b>ACCESOS</b>	Propone un acceso peatonal con Cerro de Carretones/mantiene pasarela peatonal existente/ propone una nueva pasarela peatonal hacia las nuevas zonas residenciales. El acceso principal se basa fundamentalmente en una rotonda próxima a la pasarela peatonal existente.
<b>AFECCIONES</b>	
planeamiento territorial	No tiene afecciones
carreteras	No tiene afecciones
líneas aéreas de AT	No tiene afecciones
otras	Limitada por el ferrocarril al norte y este. (línea límite de la edificación a 50 m)
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	Dice basar el diseño y la construcción en criterios de sostenibilidad: microclima local, uso de recursos pasivos, etc.
<b>impacto en el modelo territorial</b>	No tiene en consideración la condición de espacio libre asignada en el Avance para este espacio. Gran porcentaje de aparcamientos en superficie, lo cual implica que no hay apenas espacios de esparcimiento para el ciudadano, rompiendo la continuidad del espacio público propuesto para este ámbito en el Avance. La propuesta está muy indefinida en cuanto a parámetros urbanísticos, ocupación, edificabilidad, altura de la edificación, etc. No queda claro si respeta la línea límite de la edificación al ferrocarril.
<b>impacto socioeconómico</b>	La actividad generada por el terciario es sin duda un aspecto a valorar, sin embargo ésta no es incompatible con otros usos previstos desde el Avance.
<b>COROLARIO</b>	La situación estratégica de la zona, así como el soterramiento del ferrocarril exigen un análisis urbano exhaustivo para garantizar la actuación, tanto a nivel urbano, como social y económico. La situación de la rotonda, principal acceso de tráfico rodado, así como la gran superficie destinada a aparcamientos, dan prioridad absoluta a la actividad comercial, imposibilitando por completo el espacio público propuesto para esta zona en el Avance. La edificación propuesta, genera una barrera hacia las zonas residenciales próximas. No se tiene en cuenta la topografía del lugar, ni para la propia ordenación, ni para establecer nuevas conexiones urbanas, ni para la configuración del espacio público, sin duda factores que garantizarían en parte, la sostenibilidad de la actuación.

Documento Aprobado Definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de 13.04.2010



escala 1:20000

- RESIDENCIAL
- CAMPO DE GOLF
- SOCIAL
- COMERCIAL
- DOTACION HOTELERA
- ZONAS VERDES
- DOCENTE



escala 1:125000

### sugerencia 1387

tartesos sherry golf

solicitante: Grupo Damasco S.A.  
 superficie: 146.25 Ha  
 propuesta: campo de golf de 18 hoyos, casa club, dos hoteles y residencial turístico

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.387_Tartesos Sherry Golf		
<b>SOLICITANTE</b>	Grupo Damasco S.A.		
<b>SITUACION</b>	Dehesa de las Yeguas (Marisma de Cetina)		
<b>SUPERFICIE</b>	146,25 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Agrícola en marisma desecada		
<b>PROPUESTA</b>	Golf 18 hoyos, casa club, dos hoteles y turístico-residencial		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
- Usos globales	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Edificabilidad (m2/m2)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos	-	-	-
Espacios libres locales	15,027367	-	>10%
Equip. Deportivo Golf	-	0,0038	"del orden del 40%" para casa-club y hotel
Equipamiento social	1,239456	-	-
Equipamiento docente	1,410398	-	-
Equipamiento deportivo	1,04861	-	-
Terciario	0,699364	-	-
Hotelero	-	0,0082	12.000 m <sup>2</sup> t
Residencial	12,97473	0,0887	1.170 vives, 8 viv/ha unif. Aislada; 120, 10,26% unif. Pareada; 200, 17,1% unif. Adosada; 120, 10,26% condominio; 730, 61,38%
Viario	-	-	1.500 uds
<b>TOTAL</b>	<b>146,2473</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>

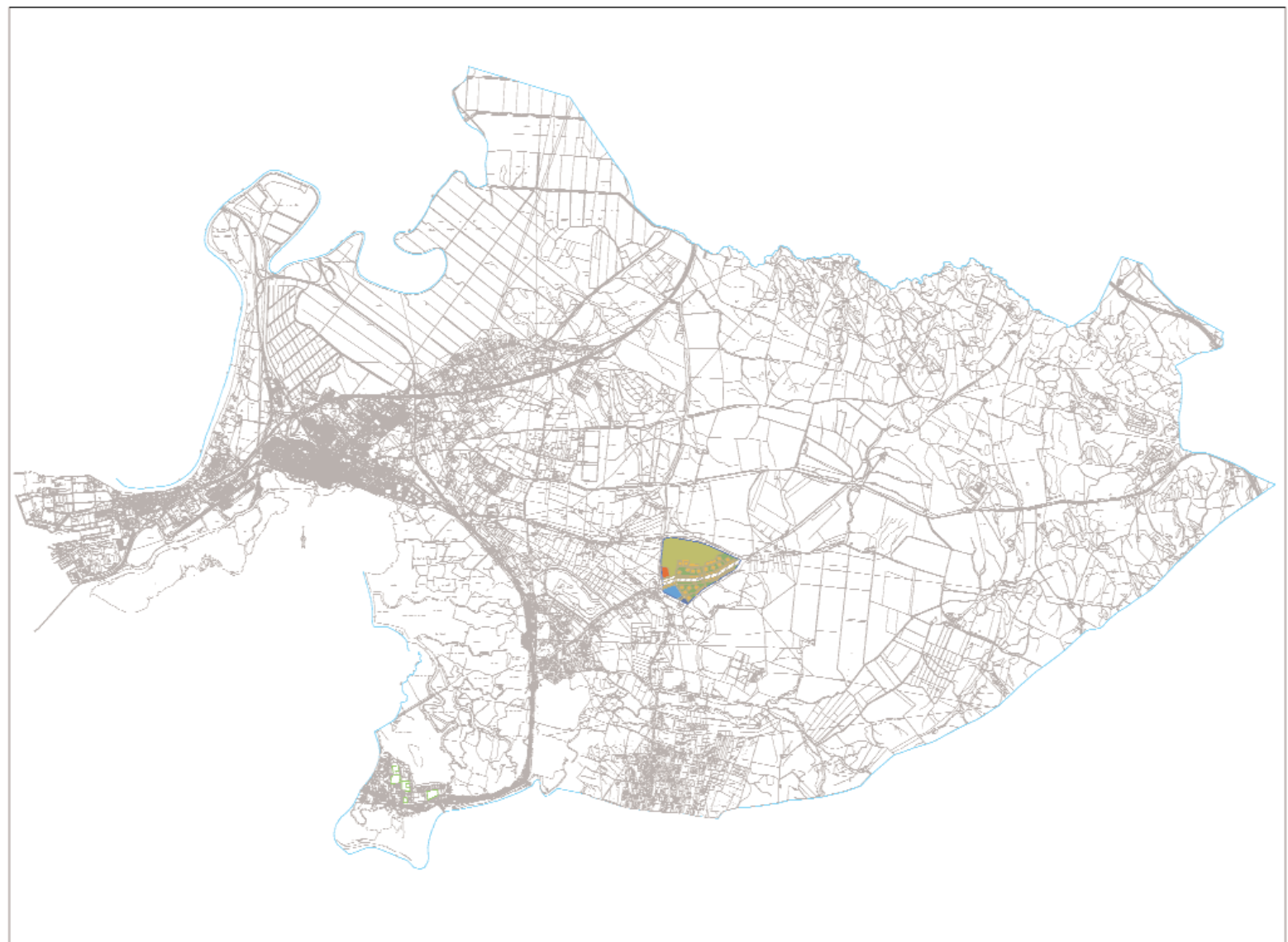
VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	PGM vigente: SNU Marisma Desecada. Avance: SNUEP planificación territorial (Área de transformación cautelada Marisma de Cetina).
<b>ACCESOS</b>	Carretera de El Portal
<b>AFECCIONES</b>	Zona de influencia litoral según deslinde del DPMT de Costas. Inundable por desbordamiento del Arroyo Salado, encauzado en la marisma.
<b>Planeamiento territorial</b>	Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz (Documento aprobado definitivamente, octubre 2004): Restricción de usos en áreas rurales; Área de transformación cautelada. DPMT según deslinde POTBC Acuífero sobreexplotado Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Documento de Información Pública, septiembre 2005): En síntesis, se propugna consolidar el sistema de ciudades y preservar valores ambientales del territorio. El modelo territorial se basa en la matriz urbana de la ciudad mediterránea compacta. Se integrarán nuevas ofertas turísticas en núcleos urbanos, evitando procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente. Se protegen espacios naturales y valores paisajísticos frente a la expansión turística, evitando la conurbación, especialmente en el litoral, y el despilfarro del capital natural (agua, energía, espacios rurales y naturales). Se desligarán instalaciones turísticas de promociones inmobiliarias asociadas y se compatibilizará turismo y actividad primaria El crecimiento urbano fomentará la movilidad propia del urbanismo mediterráneo. Los paisajes andaluces son patrimonio de la comunidad, expresión del equilibrio y la calidad del territorio y de la estructura regional configurando entornos de calidad y valores sociales.
<b>Carreteras</b>	Mínima afección servidumbre protección carretera del Portal
<b>Líneas aéreas de AT</b>	No existen
<b>Otras</b>	Marisma en estudio de regeneración
<b>AGUA : pot / dep</b>	Arroyo Salado
<b>ENERGÍA</b>	No justifica
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Actuación aislada, conurbante y con impacto paisajístico (Calidad media, fragilidad alta). Propuesta nueva Reserva Natural (Agaden y EA)
<b>Impacto socioeconómico</b>	Sustitución de empleo primario por terciario con deterioro del recurso paisaje y merma de superficie reinundable en marismas Río San Pedro
<b>COROLARIO</b>	El área donde se pretende la propuesta corresponde a Marisma de Cetina, Área de transformación cautelada (POTBC) y por la tanto está clasificada como SNUEP. La marisma del Río San Pedro está en expectativas de reinundación por la Dirección General de Costas.  La actuación está claramente sometida a afecciones territoriales y ambientales, por tanto se desestima la propuesta.

Documento Aprobado Definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de 13.04.2010



escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 1433

el flamenco

solicitante: José Álvarez Piñero en representación de Zoilo Ruiz Mateos S.L.  
 superficie: 132.62 Ha  
 propuesta: campo de golf, viviendas turísticas, equipamiento hotelero (consideración de la finca como sector único)

- RESIDENCIAL
- CAMPO DE GOLF
- EQUIPAMIENTO
- DOTACION HOTELERA
- COMERCIAL
- ZONAS VERDES



PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.433 El Flamenco		
<b>SOLICITANTE</b>	José Álvarez Piñero en representación de ZOILO RUIZ MATEOS. S.L.		
<b>SITUACIÓN</b>	Zerpla 5 (parcialmente)		
<b>SUPERFICIE</b>	132,62 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas (viña el flamenco)		
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación como suelo <b>urbanizable sectorizado</b> de dicha finca. Propuesta de campo de golf, viviendas turísticas, equipamiento hotelero. Parámetros urbanísticos de ordenación para dicha propuesta. Consideración de la finca como sector único.		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
<b>- Usos globales</b>	<b>Superficie (Ha)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos		240.600	20,015 %
Espacios libres locales			
Equip. Deportivo Golf Dotacional	50		40% ocupación
Equipamiento social		60.200	
Equipamiento docente			
Equipamiento deportivo			
Terciario		0,0057 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 10.000m <sup>2</sup>	B
Hotelero		0,0150 +0,0023 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 25.000 m <sup>2</sup>	B
Residencial		0,1195 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 158.460 m <sup>2</sup>	9,0 viv/ Ha Unif. Aisladas(10%) B+II Unif. Pareadas (15%) B+II Unif. Adosadas (10%) B+II Agupadas en condominio (65%) B+III Total de 1.192 viv.
Viarío		95.000 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>		0,1425 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 806,33 m <sup>2</sup>	

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	Se mantiene la clasificación asignada en el POTB-SNUEP agrícola
<b>ACCESOS</b>	No tiene accesos garantizados con la red viaria existente, ni con la prevista en el avance, ni en el POTBC
<b>AFECCIONES</b>	
Planeamiento territorial	Según el POTBC la gran mayoría de la finca está en suelo no urbanizable (áreas de especial interés para la preservación del ambiente rural) –sólo el 16,50% está dentro de la zerpla 5-
Carreteras	No tiene afecciones
Líneas aéreas de AT	Es atravesada por dos líneas de alta tensión
Otras	Es atravesada por una vía pecuaria. Limitada por vías pecuarias al norte y al este. Linda con el pinar del Tejarejo.
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Gran impacto de la propuesta residencial por el alto número de viviendas planteadas, en un porcentaje importante, vivienda colectiva de 4 alturas
<b>Impacto socioeconómico</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva. Se suprime el aprovechamiento agrícola y se sustituye por turístico
<b>COROLARIO</b>	Al estar la gran mayoría de la propuesta en suelo no urbanizable, según el POTB, y según la propuesta del Avance, sólo podría incorporarse la parte de la propuesta que queda dentro del área delimitada por la Zerpla 5. Por tanto habría que estudiar cómo esos suelos se incorporan a la ordenación general de la Zerpla 5.



escala 1:20000

- RESIDENCIAL
- CENTRO HIPICO
- DOTACION HOTELERA
- COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO
- ZONAS VERDES



escala 1:125000

# sugerencia 1485

villa ecuestre la cañada

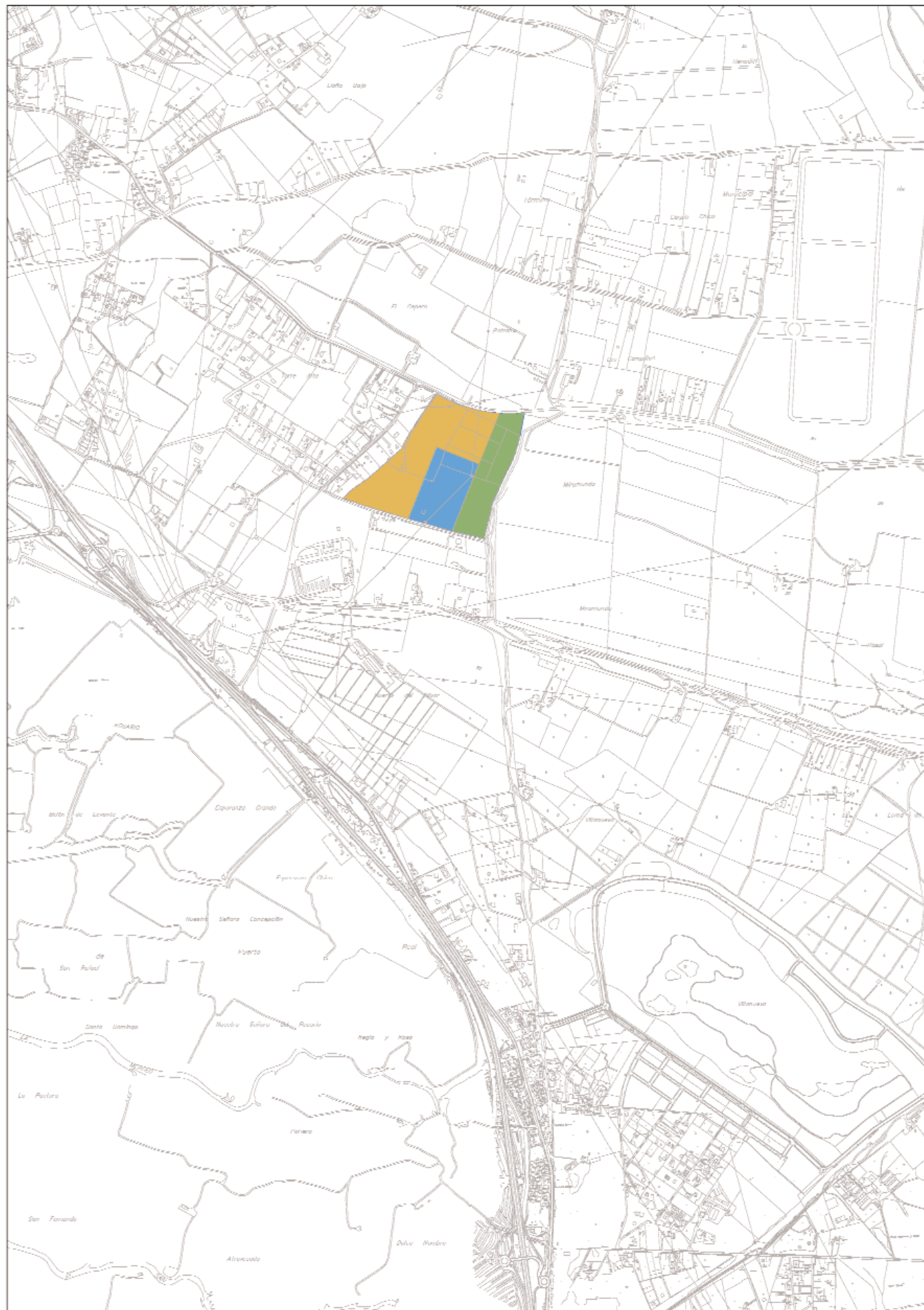
solicitante: Manuel Moreno Hierro  
 superficie: 59.05 Ha  
 propuesta: complejo hípico, uso turístico con residencial complementario, usos compatibles: residencial, comercial, equipamiento privado

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.485 villa ecuestre la cañada		
<b>SOLICITANTE</b>	Manuel Moreno Hierro titular de la finca El Rosal de Villanueva		
<b>SITUACIÓN</b>	Hacienda el Rosal de Villanueva (Pago de Villanueva) parcela registral nº 2.180 y 24.559		
<b>SUPERFICIE</b>	59,0472 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcialmente en ZERPLA 5, "Marquesado-Barrio Jarana"		
<b>PROPUESTA</b>	Complejo hípico. Uso global turístico con residencial complementario. Usos compatibles: residencial, comercial, equipamiento privado.		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
- usos globales	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
espacios libres metropolitanos			
espacios libres locales	137.039 m <sup>2</sup>	-	23,21% del total
equip. deportivo Golf dotacional		-	
equipamiento social	30.000 m <sup>2</sup>	-	5,01% del total
equipamiento docente	-	-	-
equipamiento deportivo turístico	117.200 m <sup>2</sup>	centro hípico 11.600 m <sup>2</sup> t (0,0196 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	B (10m )
terciario	4.772 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup> t (0,0020 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	
aparcamiento hotelero	15.000 m <sup>2</sup>		
	26.275 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup> t (0,0169 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	B+III
residencial	218.812 m <sup>2</sup>	65.340 m <sup>2</sup> t (0,1106 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	8 viv/Ha (476 viviendas) B+II 46 unifamiliares aisladas 10% 70 unifamiliares pareadas 15% 48 unifamiliares adosadas 10% 312 agrupadas en condominio 65%
viario	55.730 m <sup>2</sup>	-	
<b>TOTAL</b>		0,1491 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 88.039,37 m <sup>2</sup> construidos	

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. propuesta</b>	Suelo no urbanizable, rural, ecovillas
<b>ACCESOS</b>	Camino próximo. Próxima a carretera propuesta en el avance.
<b>AFECCIONES</b>	Dos líneas de alta tensión cruzan la parcela
<b>planeamiento territorial</b>	No tiene afecciones/ próxima a zona de interés agrícola
<b>carreteras</b>	No tiene afecciones
<b>líneas aéreas de AT</b>	Dos líneas de alta tensión atraviesan la parcela
<b>otras</b>	
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	No se aportan datos
<b>impacto en el modelo territorial</b>	La parcela no está en su totalidad dentro del área de la Zerpla 5. De los 590.472 m2 de la parcela propuesta, sólo 284.226 están dentro de la Zerpla 5.
<b>impacto socioeconómico</b>	Generación de puestos de trabajo e impulso de la economía turística sin que se aporten datos para su cuantificación y valoración. Su impacto social depende de la orientación específica que se le otorgue. Habría que garantizar que fuese para el disfrute no sólo para una minoría.
<b>COROLARIO</b>	La propuesta propone un porcentaje de uso vinculado a la hípica relativamente bajo en relación al suelo destinado a viviendas. Además éstas son en un mayor porcentaje (65%) agrupadas en condominio, alejándose del modelo territorial que desde el avance se pretende para esta zona.  Las zonas verdes propuestas son muy bajas en relación con la superficie total de la parcela.  Se estudiará la posible incorporación de la propuesta a la ordenación general de la zona que el POTBC establece para la localización de actividades turísticas, con las determinaciones que marca la Zerpla 5, aunque no se haya incluido en el Avance.



■ RESIDENCIAL  
■ EQUIPAMIENTO  
■ ZONAS VERDES

escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 1492

centro asistencial nuestra señora de lourdes

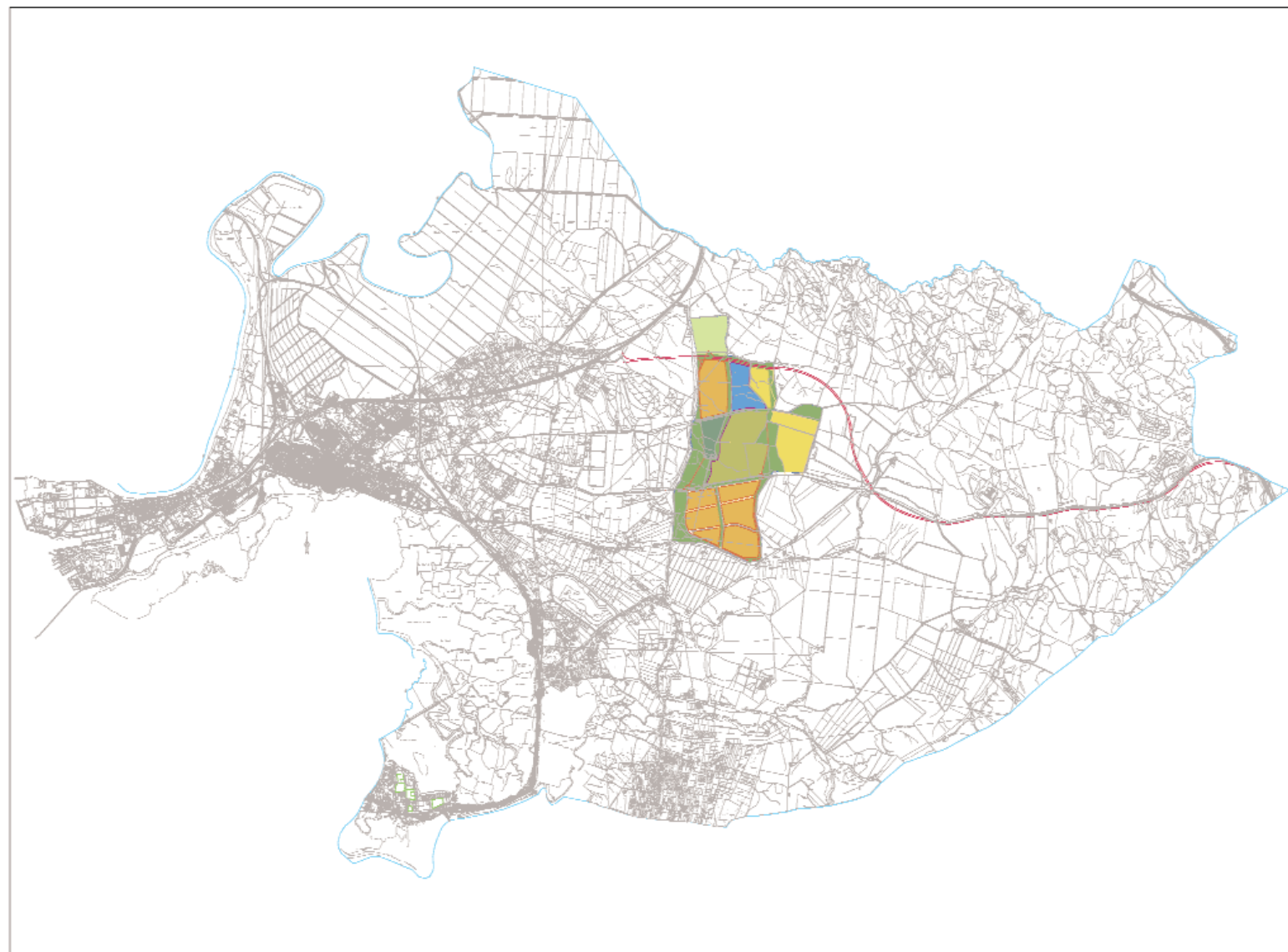
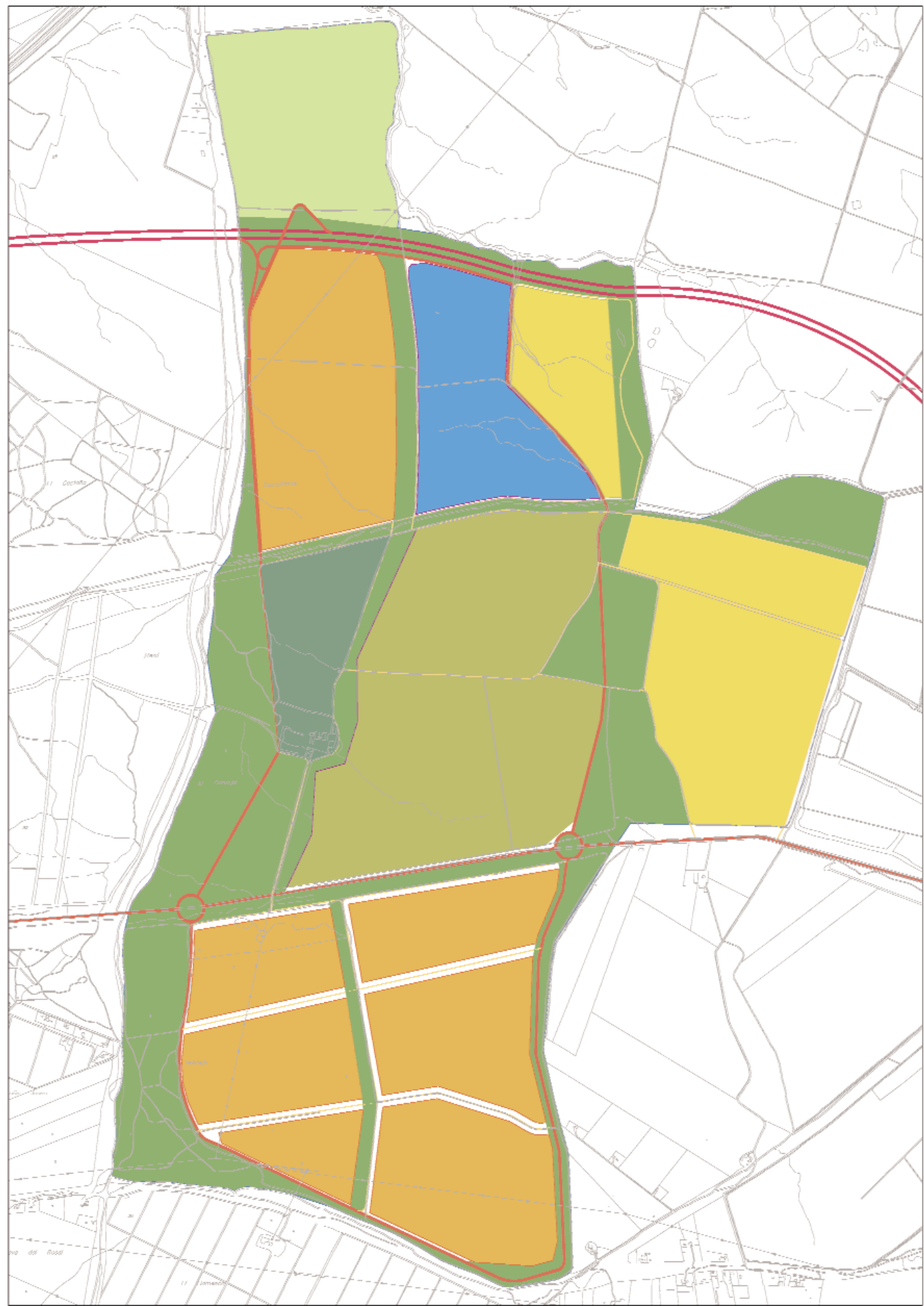
solicitante: Manuel Enrique López Doña  
 superficie: 20.5 Ha  
 propuesta: realización de complejo asistencial geriátrico con residencial y zona verde

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.492_Centro Asistencial Nuestra Señora de Lourdes		
<b>SOLICITANTE</b>	Manuel Enrique López Doña Representa a mayoría de propietarios de los terrenos situados en el Pago del Algarrobo		
<b>SITUACION</b>	Pago del Algarrobillo (Noreste Hospital)		
<b>SUPERFICIE</b>	20,5 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas		
<b>PROPUESTA</b>	Realización de complejo asistencial geriátrico con zonas verdes recreativas y residencial.		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
- Usos globales	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Edificabilidad (m2)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos			
Espacios libres locales	4,5		
Equip. Deportivo Golf			
Equipamiento social	5	3.000	Dos plantas
Equipamiento docente			
Equipamiento deportivo			
Terciario			
Hotelero			
Residencial	10	15.450	Unifamiliar aislada
Viario	1		Ancho: 10-15m
<b>TOTAL</b>	<b>20,5</b>	<b>18.450</b>	

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	SNU rural-parque agrícola-huertos familiares SNUEP por planificación urbanística
<b>ACCESOS</b>	Carretera de Medina-Paterna Contempla el corredor Marquesado-Puerto Real en la propuesta
<b>AFECCIONES</b>	
Planeamiento territorial	
Carreteras	
Líneas aéreas de AT	Atraviesa la parcela línea de alta tensión de 66KV de norte a sur
Otras	
<b>AGUA : pot / dep</b>	Abastecimiento cercano al Hospital
<b>ENERGIA</b>	No aporta datos
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Incrementa la bolsa de viviendas clasificadas en el Avance como SUNC
<b>Impacto socioeconómico</b>	Agrupación de equipamientos del mismo tipo (geriátrico-hospital)
<b>COROLARIO</b>	<p>No parece justificado el aumento de viviendas en esta zona colmatando las existentes, ya que éstas surgieron al margen de la legalidad.</p> <p>La franja verde propuesta en el avance como corredor vegetal tiene sentido como continuidad de la arboleda del Hospital y posee la función de limitar el crecimiento de las viviendas existentes hacia el este.</p> <p>El uso de Centro Asistencial puede tener sentido en esta zona próxima al Hospital por unificar usos del mismo tipo.</p> <p>Se estudiará en detalle la propuesta.</p>



### sugerencia 1505

carvajal-tejarejo-castaño

solicitante: Fadesa Inmobiliaria S.A.  
 superficie: 700 Ha  
 propuesta: residencial turístico, vpo, residencial agro-villas, golf-hotelerero y tecnoparque.  
 como sistemas estructurantes: centro de alto rendimiento deportivo, espacios libres y viario.

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1505 Carvajal-Tejarejo-Castaño		
<b>SOLICITANTE</b>	FADESA inmobiliaria SA		
<b>SITUACION</b>	Finca "Cortijo Carvajal", "Tejarejo" y "El Castaño"		
<b>SUPERFICIE</b>	700 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Explotación agrícola y forestal, con cañadas y cauce fluvial		
<b>PROPUESTA</b>	Residencial turístico, VPO, residencial agro-villas, golf-hoteler y tecnoparque. Como sistemas estructurantes: Centro de alto rendimiento deportivo (CARD), espacios libres (EELL) y viario.		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
- Usos globales	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Edificabilidad (m2)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos			
Espacios libres locales	176		Espacios libres y viarios estructurantes
Equip. Deportivo Golf	115	-	Golf-hotel. 1800 plazas (600 viviendas equivalentes)
Equipamiento social			
Equipamiento docente			
Equipamiento deportivo	19	-	CARD metropolitano
Terciario	37	-	Tecnoparque
Hotelero	-	-	
Residencial	144	-	4.100 viviendas
Residencial VPO	59	-	1.800 VPO
Residencial agrovilla	100	-	100 viviendas
Viario	-		Incluido en EELL
Total sistemas	195		CARD, EELL y viario (30% urble.)
Total edificable	455	-	6.600 viviendas
<b>TOTAL</b>	<b>700</b>	<b>-</b>	<b>Propuestas 650 Ha. urbanizable, 50 SNU (7%)</b>

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	PGM vigente, SNUEP Vías pecuarias, Interés forestal, áreas a reforestar y SNU común. SNUEP Dominio Público de Vías Pecuarias, SNUEP por planificación territorial (protección del ambiente rural-entorno parque cañadas, espacios libres metropolitanos).
<b>ACCESOS</b>	Al sur, por actual carretera Paterna, al norte rectificando conexión propuesta AP4- A 381, acceso central a la Bahía según el POTBC.
<b>AFECCIONES</b>	Ley de Vías Pecuarias (Camino Viejo de Paterna, Cañada Real Camino de Paterna, Cañada Real del Camino Ancho, Camino de Carvajal a la Cabreriza de los Barrancos, Camino de la Veedora, Cordel Primero de Servidumbre), Ley de Aguas (Arroyo Castaño y otros sin nombre), Ley de Patrimonio Histórico (yacimientos arqueológicos del Tejarejo y el Carvajal), Ley del Sector Eléctrico (tendidos eléctricos de 220 kv), Ley de Carreteras (CA-2012, prevista su ampliación y conexión con AP-4).
<b>Planeamiento territorial</b>	<p>Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz (Documento aprobado definitivamente, octubre 2004):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restricción de usos en áreas rurales: áreas con interés para la preservación del ambiente rural</li> <li>Itinerarios verdes</li> <li>Restricción de usos por riesgos naturales (acuífero)</li> <li>Reserva de espacios libres</li> <li>Áreas a reforestar</li> <li>Pasillo infraestructuras aéreas (220 kv).</li> </ul> <p>Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Documento de Información Pública, septiembre 2005):</p> <p>En síntesis, se propugna consolidar el sistema de ciudades y preservar valores ambientales del territorio. El modelo territorial se basa en la matriz urbana de la ciudad mediterránea compacta. Se integrarán nuevas ofertas turísticas en núcleos urbanos, evitando procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente.</p> <p>Se protegen espacios naturales y valores paisajísticos frente a expansión turística, evitando conurbación y despilfarro del capital natural (agua, energía, espacios rurales y naturales). Se desligarán instalaciones turísticas de promociones inmobiliarias asociadas y se compatibilizará turismo y actividad primaria.</p> <p>El crecimiento urbano fomentará la movilidad propia del urbanismo mediterráneo.</p> <p>Los paisajes andaluces son patrimonio de la comunidad, expresión del equilibrio y la calidad del territorio y de la estructura regional configurando entornos de calidad y valores sociales.</p> <p>Se incorporarán bienes culturales y naturales a una red territorialmente coherente que conforme el Sistema de Patrimonio Territorial.</p>





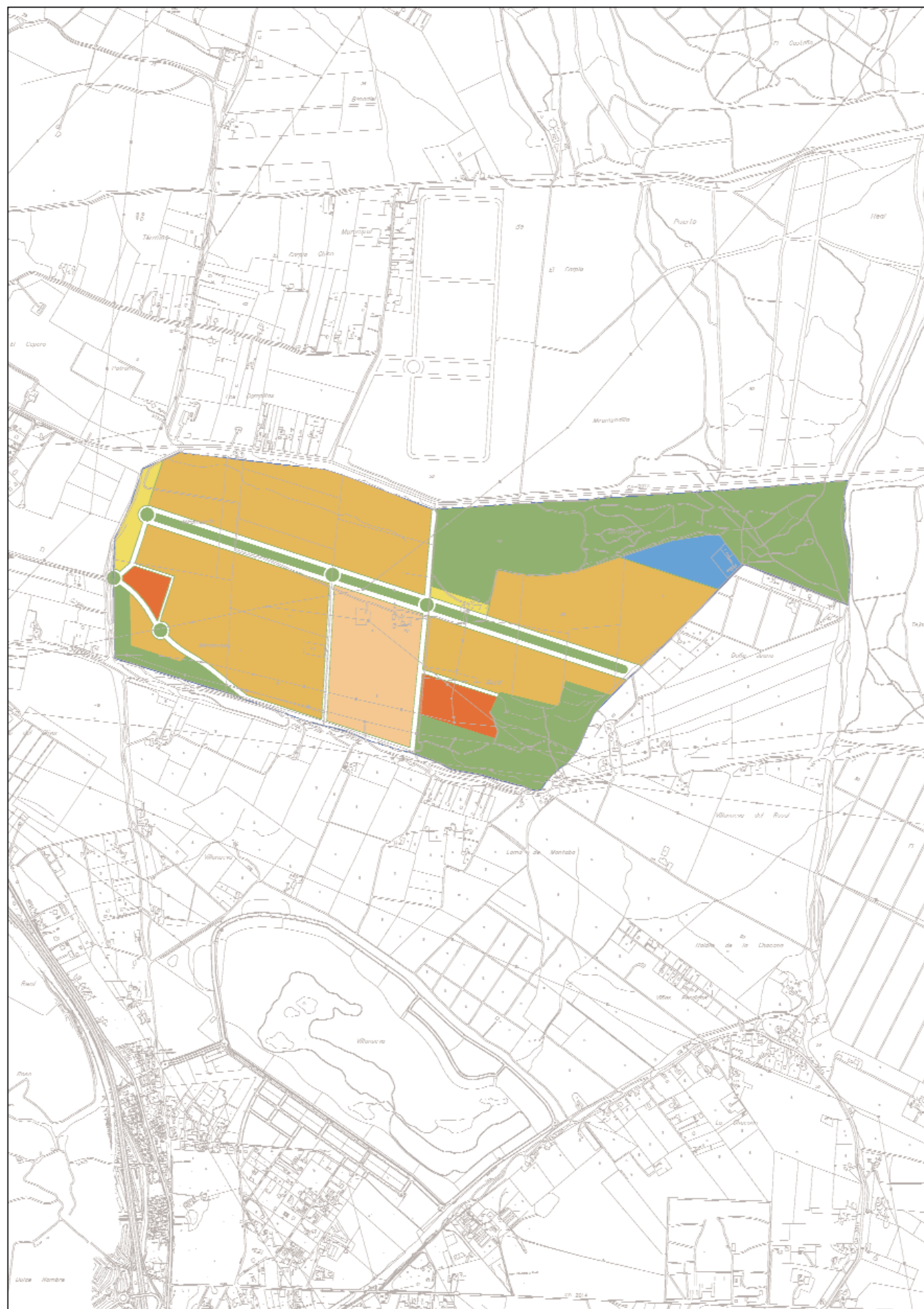
<b>Carreteras</b>	Dependiente de viario interurbano, CA 2012 y de la modificación de la nueva conexión propuesta en el Avance desde la AP-4 a la A – 381, acceso central a la Bahía.
<b>Líneas aéreas de AT</b>	AT (220 kv) y MT, pasillo de infraestructuras según el POTBC
<b>Otras</b>	Paisaje rural del entorno del Parque Cañadas, con calidad media y fragilidad alta. Visibilidad superior al 50% desde viario, y del 100% desde Parque Cañadas. Próximo al complejo medioambiental de Verinsur.
<b>AGUA : pot / dep</b>	No justificado, alto consumo
<b>ENERGIA</b>	No justificado, sin edificación atendiendo a parámetros bioclimáticos, sin transporte público.
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Alto, desequilibrio local, núcleo aislado junto Reserva Natural. Complejo Endorreico, no colmata pero contribuye a conurbación litoral N-S superando el límite de la CA-2012. Edificación aislada con alto consumo de territorio y deterioro del paisaje rural.
<b>Impacto socioeconómico</b>	Sustitución empleo primario por terciario, consumo de territorio y deterioro del paisaje. Turismo desligado del agro.
<b>COROLARIO</b>	<p>El entorno de las Cañadas constituye un pasillo ambiental irremplazable entre el Parque Natural Bahía de Cádiz y la Reserva Natural del Complejo Endorreico.</p> <p>Las Campiñas de Cádiz forman parte explícita de los ámbitos agrarios más valiosos identificados en el POTA. La campiña de Puerto Real es la principal conexión del pasillo litoral del Guadalquivir con la campiña de Medina, y constituye la principal aportación de Puerto Real al Sistema de Patrimonio Territorial, como caso singular de paisaje agrario y forestal en el litoral.</p> <p>La actuación propuesta se desestima ya que tiene un fuerte impacto en el modelo territorial, y que es totalmente incompatible con determinaciones expresas de la planificación territorial regional y subregional, con el PGM vigente y con la propuesta del Avance.</p>

## Anexo

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Documento de Información Pública, septiembre 2005):

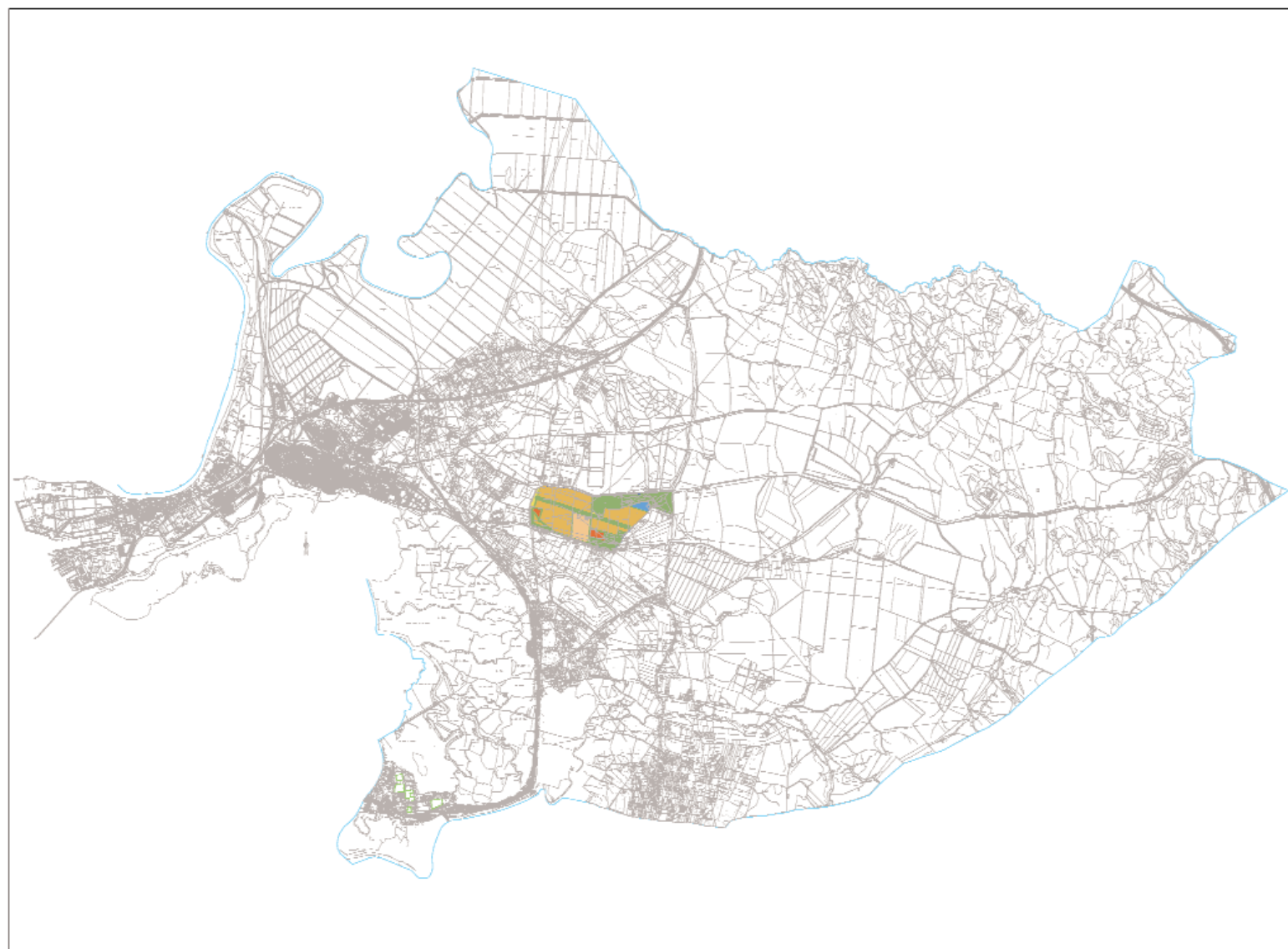
### SISTEMA DE CIUDADES: ORIENTACIÓN Y CONTROL

- Modelo territorial basado en matriz urbana
- Conservación del capital natural (agua, energía, espacios rurales y naturales)
- LÍNEAS ESTRATÉGICAS**
- Consolidar el sistema de ciudades y preservar valores ambientales del territorio.
- Integración del medio urbano con la planificación territorial con alto nivel de coordinación
- MODELO DE CIUDAD**
- Modelo de ciudad mediterránea compacta evitando expansión indiscriminada
- URBANIZACIÓN TURÍSTICA**
- Integración de nuevas ofertas turísticas en núcleos urbanos, evitando procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente
- Favorecer modelos turísticos menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido
- Proteger espacios naturales y valores paisajísticos frente a expansión turística evitando conurbación
- Compatibilizar turismo y actividad primaria
- Los nuevos desarrollos turísticos deberán garantizar dotación de agua y energía
- Se desligarán instalaciones turísticas de promociones inmobiliarias asociadas
- SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL**
- El crecimiento urbano fomentará la movilidad propia del urbanismo mediterráneo
- SISTEMA DEL PATRIMONIO TERRITORIAL**
- Incorporación de los paisajes andaluces como patrimonio de la comunidad, expresión cultural del equilibrio y la calidad del territorio.
- Preservar el patrimonio territorial (natural y cultural) como componente básico de la estructura regional.
- Incorporar la ordenación y fomento del paisaje al conjunto de planes y actuaciones.
- Incorporar bienes culturales y naturales a una red territorialmente coherente que conforme el Sistema de Patrimonio Territorial, formado por:
  - Lugares de Importancia Comunitaria
  - Dominio Público Hidráulico
  - Vías pecuarias, caminos rurales
  - Pasillos ecológicos entre Espacios Protegidos
- Incorporar el paisaje en la configuración de entornos de calidad y valores sociales.



■ RESIDENCIAL  
■ PARCELACION ESPECIAL  
■ S.I.P.S.  
■ DOTACION HOTELERA  
■ EQUIPAMIENTO  
■ ZONA VERDE

escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 1511

miramundo

solicitante: Javier Carrión Roncero en representación de la familia González Romero

superficie: 200 Ha

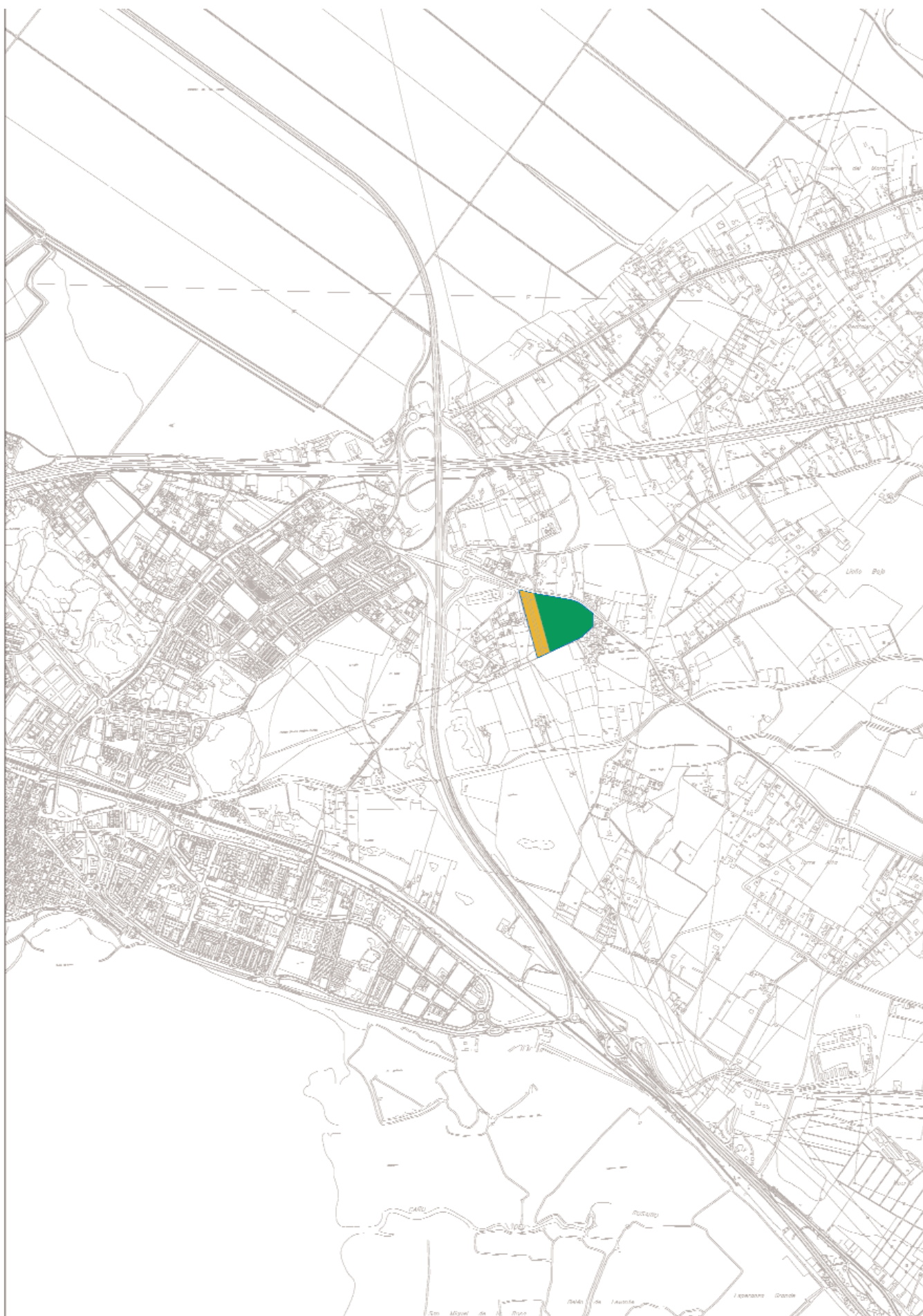
propuesta: suelo urbano residencial, terciario (comercial y hotelero), pinar existente como sistema general y paseo central en la cañada

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.511_Miramundo		
<b>SOLICITANTE</b>	Javier Carrión Roncero, en representación de Familia Glez. Romero		
<b>SITUACIÓN</b>	Finca Miramundo		
<b>SUPERFICIE</b>	200 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Suelo no urbanizable de interés agrícola / SNUEP de interés forestal		
<b>PROPUESTA</b>	Suelo urbano. Residencial. Pinar existente de 430.000 m2 como sistema general. Paseo central E-O de 2km de longitud y 30m de ancho de conexión entre las dos cañadas (linderos este y oeste). Terciario: comercial y hotelero.		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
<b>- usos globales</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad (m²)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
espacios libres metropolitanos			
espacios libres locales	430.000 m2	-	pinar propuesto como sistema general
equip. deportivo Golf	-	-	
dotacional	-	-	
equipamiento social	-	-	
equipamiento docente	no se aportan datos cuantificables	-	-
equipamiento deportivo	no se aportan datos cuantificables		
turístico	no se aportan datos cuantificables		
terciario	no se aportan datos cuantificables		
aparcamiento	no se aportan datos cuantificables		
hotelero	no se aportan datos cuantificables		
residencial			14 viv/Ha –sobre el total de la parcela? (2.800 viviendas?) unifamiliar aislada y otras. no se aportan datos de tipologías y en qué porcentaje.
viario	no se aportan datos cuantificables	-	
<b>TOTAL</b>			

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. propuesta</b>	Suelo no urbanizable, rural, ecovillas. SNU de protección urbanística. SNUEP. Espacios libres metropolitanos.
<b>ACCESOS</b>	En la actualidad por la carretera CA-P 2012 Próxima al Distribuidor Marquesado – Puerto Real, propuesto en el Avance.
<b>AFECCIONES</b>	
<b>planeamiento territorial</b>	En parte calificada como Área para la reserva de espacios libres. Otra parte está incluida en la zona sometida a restricción de usos en las áreas rurales, con interés para la preservación del ambiente rural.
<b>carreteras</b>	La derivada de la CA-P 2012
<b>líneas aéreas de AT</b>	Pasillo de infraestructura derivado de las líneas de alta tensión atraviesan la finca
<b>otras</b>	Vías pecuarias situadas en los lados este, al oeste y al sur
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	No se aportan datos
<b>impacto en el modelo territorial</b>	El conjunto residencial propuesto no se ajusta a las determinaciones del modelo territorial del Avance. Asimismo el modelo de ocupación que plantea no tiene en consideración el medio físico en el que se inserta.
<b>impacto socioeconómico</b>	El derivado de una actuación aislada ligada al sector de la construcción. Sustitución del empleo del sector agrícola actual.
<b>COROLARIO</b>	La propuesta no se considera justificada por todas las consideraciones anteriores.



RESIDENCIAL  
 ZONA VERDE

escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 1518

cerro de ceuta

solicitante: Antonio Sánchez Martínez Conde en representación de herederos de José Ángel Sánchez Martínez Conde y de sí mismo

superficie: 4.28 Ha

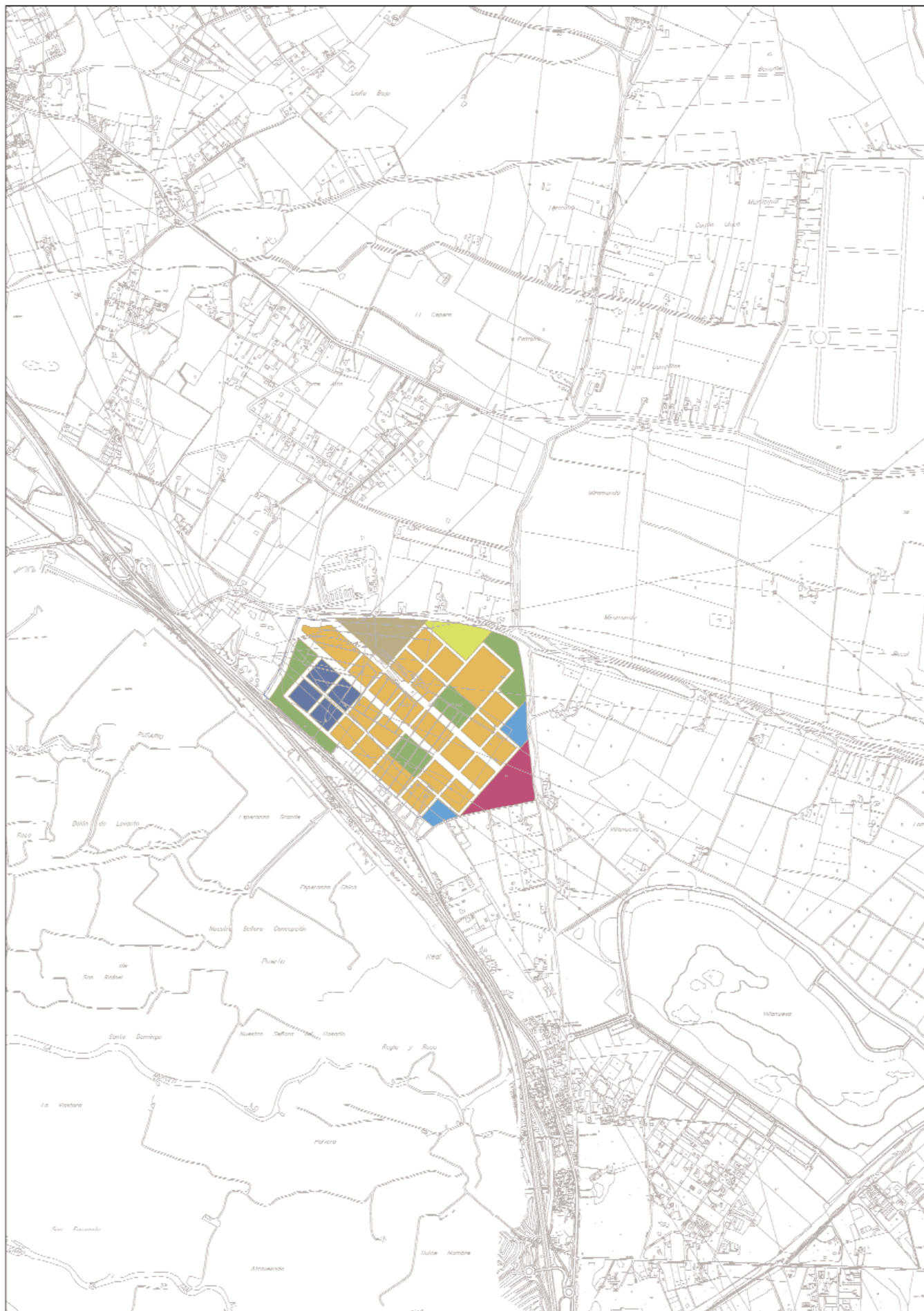
propuesta: residencial colmatando diseminados con continuidad de corredor verde

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.518 Cerro de Ceuta		
<b>SOLICITANTE</b>	Antonio Sánchez Martínez Conde Representa a sí mismo y a herederos de José Ángel Sánchez Martínez Conde		
<b>SITUACION</b>	Pago de Ceuta		
<b>SUPERFICIE</b>	4,28 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas		
<b>PROPUESTA</b>	Franja residencial colmatando diseminados con continuidad de corredor verde.		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
<b>- Usos globales</b>	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Edificabilidad (m2/m2)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos	23.500		
Espacios libres locales			
Equip. Deportivo Golf			
Equipamiento social			
Equipamiento docente			
Equipamiento deportivo			
Terciario			
Hotelero			
Residencial	0,82 aprox	0,2	Intensidad: 15 viv/Ha (respecto al total) Unifamiliar adosada (66 aprox)
Viario	0,25 aprox		
Otros	Sistema de actuación por compensación. 18.000 m2 Superficie mínima de actuación. 12.800 m2 Superficie de actuación dibujada.		
<b>TOTAL</b>			

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	SNUEP por planificación urbanística
<b>ACCESOS</b>	Carretera de Medina-Paterna Contempla conexión de viario interior con nueva propuesta de viario al sur.
<b>AFECCIONES</b>	Ley de Patrimonio Histórico (yacimientos arqueológicos del Cerro de Ceuta). Localización de BIC (época romana).
<b>Planeamiento territorial</b>	
<b>Carreteras</b>	Servidumbre 50 m de la Carretera de Medina (lo contempla)
<b>Líneas aéreas de AT</b>	
<b>Otras</b>	Terreno diapirismo yesífero
<b>AGUA : pot / dep</b>	Abastecimiento próximo
<b>ENERGIA</b>	
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Incrementa la bolsa de viviendas unifamiliares clasificadas en el Avance como SUNC y reduce corredor vegetal.
<b>Impacto socioeconómico</b>	
<b>COROLARIO</b>	Una posible actuación en esta zona es delicada debido a la existencia de un Bien de Interés Cultural de la época romana y su consecuente afección por la Ley de Patrimonio Histórico.  La localización de un corredor verde en esta zona parece bastante necesaria acrecentada aún más por la preexistencia antes descrita.  Cualquier posible actuación en esta zona deberá ser mínima y estudiada cuidadosamente.



escala 1:20000

- RESIDENCIAL
- BOLSA APARCAMIENTOS
- DOCENTE
- EQUIPAMIENTO
- DEPORTIVO
- ZONA VERDE
- COMERCIAL



escala 1:125000

## sugerencia 1519

huerta del olivar

solicitante: Rochdale S.A.  
 superficie: 58.07 Ha  
 propuesta: uso hotelero, vpo, residencial turístico, comercial, terciario, dotacional (geriátrico), deportivo y espacios libres

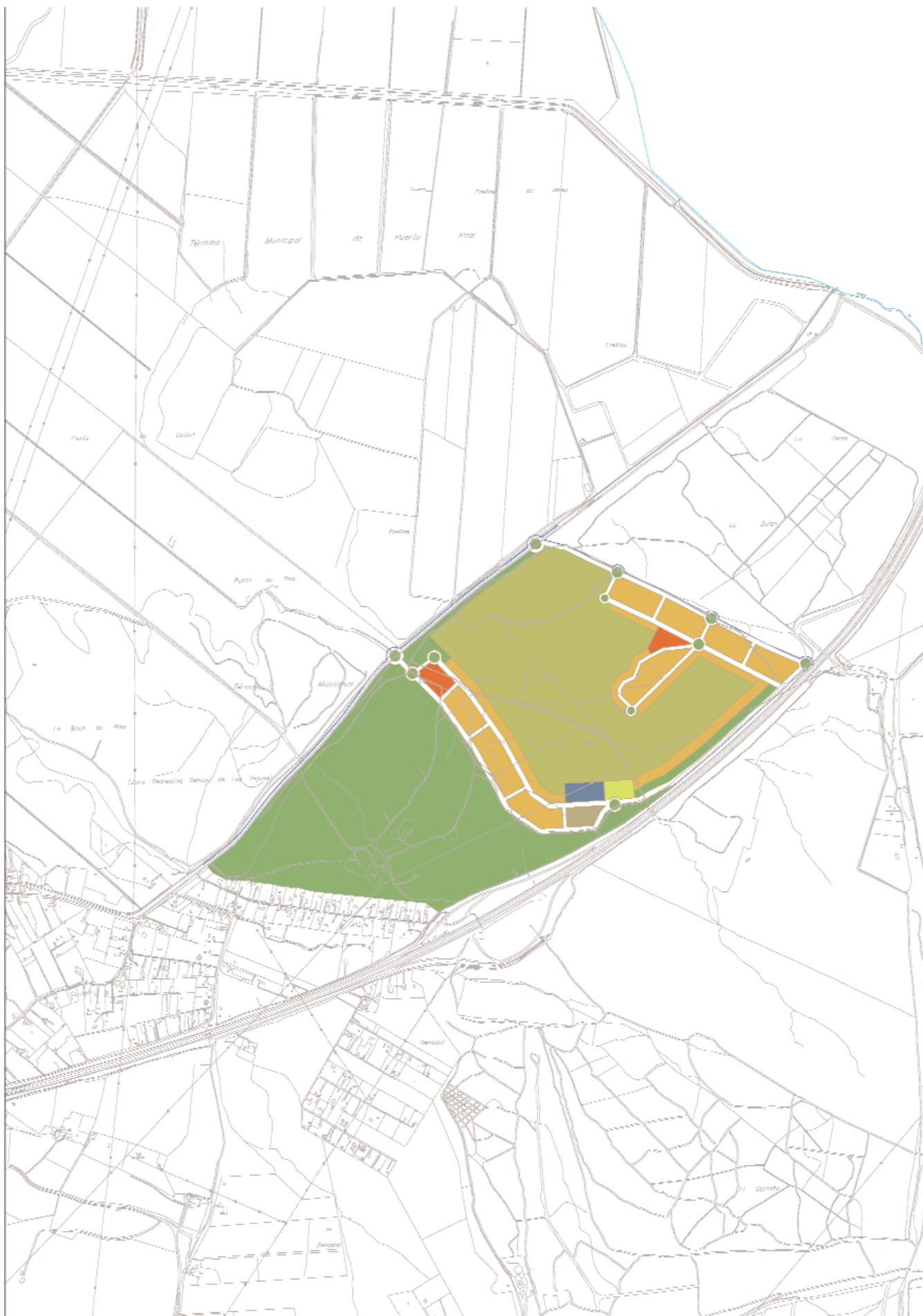
PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.519_Huerta del Olivar		
<b>SOLICITANTE</b>	Rochdale S.A.		
<b>SITUACION</b>	Huerta del Olivar		
<b>SUPERFICIE</b>	580.663,48 m <sup>2</sup>		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Agrícola y pastizal-matorral		
<b>PROPUESTA</b>	Hotelero, VPO, residencial turístico, comercial, terciario, dotacional, deportivo y espacios libres		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
<b>Usos globales</b>	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos			
Espacios libres locales	2,7		Verde público
Equip. Deportivo Golf			
Equipamiento social	-		Geriátrico, equipamientos, dotaciones y servicios urbanos
Equipamiento docente	-		Colegio y guardería
Equipamiento deportivo	-		Zona deportiva
Terciario	-		Comercio-industria
Hotelero	-		Apartamentos turísticos y hotelero
Residencial	-		Vivienda tutelada, 30% de la edificabilidad residencial para VPO, residencial colectiva.
Viario	-		Viales y aparcamiento (1.000 plazas junto hospital)
<b>TOTAL</b>	<b>58,06</b>		

VALORACIÓN/ CRITERIOS

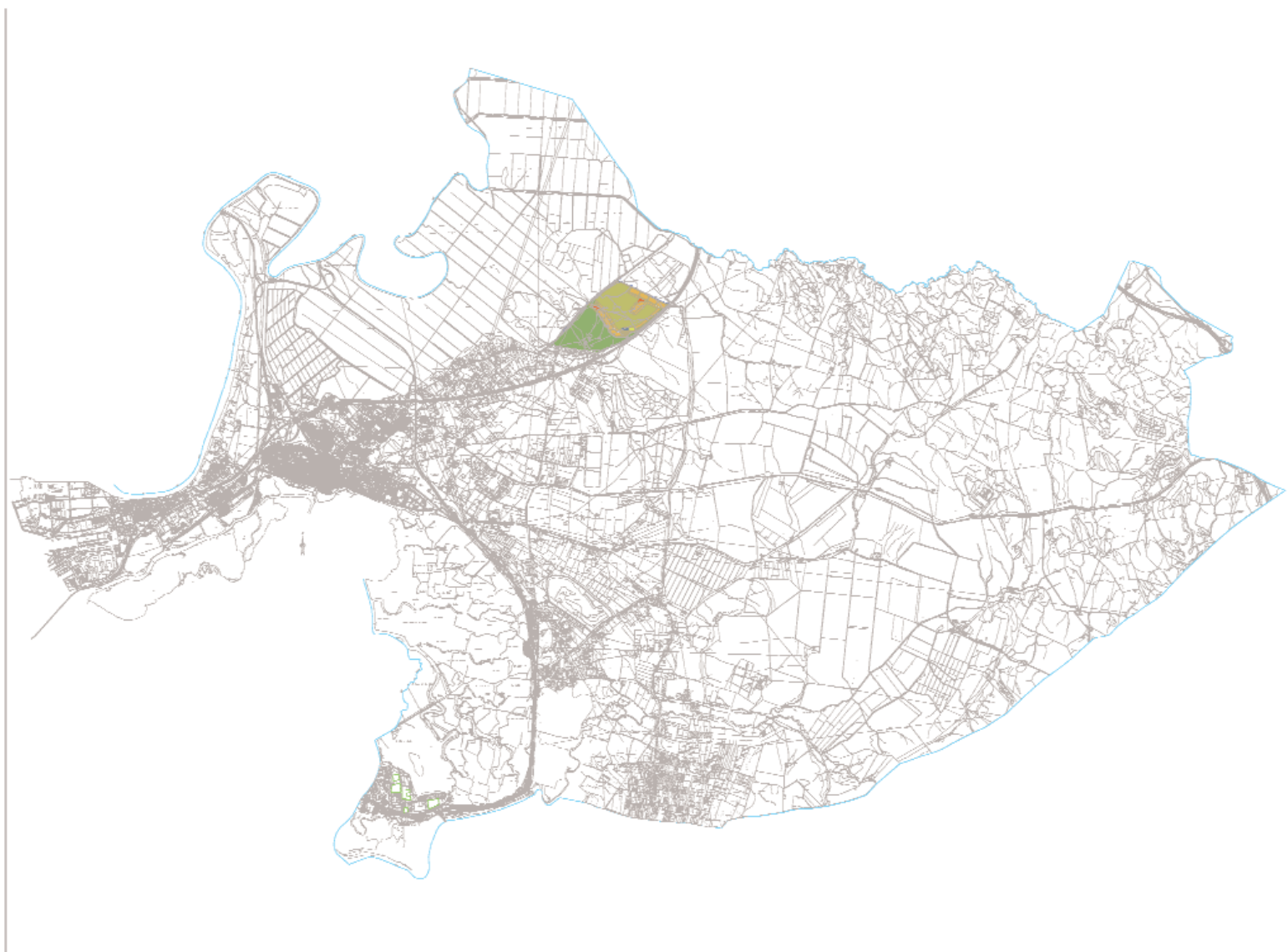
<b>AVANCE. Propuesta</b>	PGM vigente, Área de Interés Agrícola, Áreas a Reforestar y Áreas de Interés Forestal. Avance: SNU rural-parque agrícola-huertos familiares. (Frente marítimo-terrestre Parque Cañadas-Parque Bahía)
<b>ACCESOS</b>	A-33, acceso hospital
<b>AFECCIONES</b>	Ley de Costas (zona de influencia litoral), Ley de Carreteras (Límites de edificación a 50 y 100 m viario), Ley de Aguas (Protección y Policía de Aguas), Ley de Patrimonio Histórico (entorno Villa Romana, yacimiento Y 50), Ley del Sector Eléctrico (seis líneas de alta tensión).
<b>Planeamiento territorial</b>	Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz (Documento aprobado definitivamente, octubre 2004): Pasillo de infraestructuras MPF3. Dos pasillos aéreos de infraestructuras. Duplicación abastecimiento potable. Proyecto gaseoducto. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Documento de Información Pública, septiembre 2005): En síntesis, se propugna consolidar el sistema de ciudades y preservar valores ambientales del territorio. El modelo territorial se basa en la matriz urbana de la ciudad mediterránea compacta. Se integrarán nuevas ofertas turísticas en núcleos urbanos, evitando procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente. Se protegen espacios naturales y valores paisajísticos frente a la expansión turística, evitando la conurbación, especialmente en el litoral, y el despilfarro del capital natural (agua, energía, espacios rurales y naturales). Se desligarán instalaciones turísticas de promociones inmobiliarias asociadas y se compatibilizará turismo y actividad primaria El crecimiento urbano fomentará la movilidad propia del urbanismo mediterráneo Los paisajes andaluces son patrimonio de la comunidad, expresión del equilibrio y la calidad del territorio y de la estructura regional configurando entornos de calidad y valores sociales. Se incorporarán bienes culturales y naturales a una red territorialmente coherente que conforme el Sistema de Patrimonio Territorial.
<b>Carreteras</b>	A 33, acceso hospital
<b>Líneas aéreas de AT</b>	6 líneas Alta Tensión
<b>Otras</b>	Entorno Parque Cañadas
<b>AGUA : pot / dep</b>	Sin justificar redes
<b>ENERGIA</b>	Sin justificar
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Colmatación litoral y del entorno del hospital, desconexión ecosistemas marítimo-terrestres y espacios libres Parque Cañadas-Parque Bahía..
<b>Impacto socioeconómico</b>	Reducida creación de empleo comercial
<b>COROLARIO</b>	Se trata de un área de oportunidad en tres sentidos: para la preservación del pasillo ambiental Bahía de Cádiz-Campiña de Puerto Real a través de las Cañadas; para el ocio y el disfrute de valores naturales y culturales, en el contacto Parque Bahía-Parque Cañadas junto a la Villa Romana; y para la preservación de la estructura territorial impidiendo la conurbación litoral, que en este lugar carece totalmente de sentido al carecer de espacio balneario accesible, requisito fundamental para una actividad turística desligada del mercado inmobiliario de segunda residencia litoral. Precisamente la actividad turística sólo será posible preservando y poniendo en valor este lugar como nodo articulador de la oferta natural y cultural del municipio. Estas oportunidades son compatibles con la preservación de la densa red de infraestructuras y dotaciones metropolitanas que afecta al ámbito de actuación propuesto; redes de abastecimiento (eléctrico, hídrico y gaseoso), equipamiento (Hospital) y Espacios Libres. Por todo ello se desestima la propuesta, ya que impediría la puesta en valor del capital natural y cultural del municipio, implica una conurbación litoral expresamente rechazada por la planificación territorial y urbanística, y puede comprometer la funcionalidad de infraestructuras y dotaciones metropolitanas.

Documento Aprobado Definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de 13.04.2010



escala 1:20000

- RESIDENCIAL
- DOTACION HOTELERA
- BOLSA APARCAMIENTOS
- GOLF
- DEPORTIVO
- TERCIARIO
- ZONA VERDE



escala 1:125000

## sugerencia 1521

complejo turístico las yeguas

solicitante: Amparo Fernández de Córdoba  
 superficie: 144.74 Ha  
 propuesta: complejo turístico y residencial con campo de golf, cesión de superficie arbolada existente para parque metropolitano



PROPUESTAS / SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.521 _Complejo turístico "Las Yeguas"		
<b>SOLICITANTE</b>	Amparo Fernández de Córdoba. Propietaria		
<b>SITUACIÓN</b>	Finca Dehesa de las Yeguas. Carretera del Portal y AP 4		
<b>SUPERFICIE</b>	144,74 Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	55 Ha de zona arbolada, pinos. Resto finca agrícola		
<b>PROPUESTA</b>	Realización de complejo turístico y residencial con campo de golf Cesión de la superficie arbolada para el parque metropolitano		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
- Usos globales	<b>Superficie en Ha</b>	<b>Edificabilidad (m2/m2)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos	55,02		
Espacios libres locales	2,69		
Equip. Deportivo Golf	57,02	-	2.000 m <sup>2</sup> . Casa club, golf 18 hoyos
Equipamiento deportivo	2,59	-	2.300 m <sup>2</sup>
Terciario	0,67	-	3.244 m <sup>2</sup>
Hotelero	1,71		12.000 m <sup>2</sup> , 300 habitaciones. 4 plantas
Residencial	19,50	-	110.749 m <sup>2</sup> , 9 viv/Ha. Total: 1.303 viv
Viarío	5,57	-	20 m ancho medio
<b>TOTAL</b>	<b>144,77</b>	<b>0,09</b>	<b>130.293 m<sup>2</sup></b>

VALORACIÓN / CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	PGM vigente SNUEP "Áreas a reforestar". Avance: SNUEP por planeamiento territorial (Zonas sometidas a restricción de usos en áreas rurales; Áreas con interés para la preservación del ambiente rural). Parque metropolitano.
<b>ACCESOS</b>	Carretera del Portal
<b>AFECCIONES</b>	Ley de Carreteras (AP-4 y Carretera del Portal), Ley del Sector Eléctrico (Tendido de Alta Tensión, 132 kv), Ley de Aguas (Servidumbre de Protección y Policía de Aguas de varios arroyos), Ley de Vías Pecuarias (Cañada de Arcos a Puerto Real).
<b>Planeamiento territorial</b>	Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz (Documento aprobado definitivamente, octubre 2004): Restricción de usos en áreas rurales; Áreas con interés para la preservación del ambiente rural. Pasillo de infraestructuras aéreas (132 kv). Restricción de usos por riesgos naturales (acuífero). Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Documento de Información Pública, septiembre 2005): En síntesis, se propugna consolidar el sistema de ciudades y preservar valores ambientales del territorio. El modelo territorial se basa en la matriz urbana de la ciudad mediterránea compacta. Se integrarán nuevas ofertas turísticas en núcleos urbanos, evitando procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente. Se protegen espacios naturales y valores paisajísticos frente a expansión turística, evitando la conurbación, especialmente en el litoral, y el despilfarro del capital natural (agua, energía, espacios rurales y naturales). Se desligarán instalaciones turísticas de promociones inmobiliarias asociadas y se compatibilizará turismo y actividad primaria. El crecimiento urbano fomentará la movilidad propia del urbanismo mediterráneo. Los paisajes andaluces son patrimonio de la comunidad, expresión del equilibrio y la calidad del territorio y de la estructura regional configurando entornos de calidad y valores sociales. Se incorporarán bienes culturales y naturales a una red que conforme el Sistema de Patrimonio Territorial.
<b>Carreteras</b>	Servidumbre Protección carretera del Portal (50 m, con límite de edificación 25 m) y AP-4 (100 m, con límite de edificación 50 m)
<b>líneas aéreas de AT</b>	Existencia de pasillo aéreo de infraestructuras (132 kv)
<b>Otras</b>	VVPP, desembocadura de varios arroyos a la marisma drenando una amplia cuenca. Paisaje de calidad media y fragilidad alta, muy visible desde viario.
<b>AGUA : pot/dep</b>	No justifica
<b>ENERGÍA</b>	No justifica
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Alto, salta el límite de las cañadas y la AP-4, colmata el perímetro de la marisma, conurba el litoral y disgrega el sistema urbano. Consume suelo estratégico, junto AP-4 y entre Monte Público y propiedad municipal, ambos de uso forestal.
<b>Impacto socioeconómico</b>	Sustitución de aprovechamientos primarios por terciario.
<b>COROLARIO</b>	Al margen de que el uso propuesto no se encuentre donde localiza el POTBC las actividades turística (Zerpla 5), la propuesta está sometida a distintas afecciones de planeamiento territorial desde el punto de vista ambiental, así como afecciones hidráulicas y relativas a carreteras e infraestructuras. Por lo expuesto anteriormente y por la premisa del modelo territorial expuesto en el Avance del Plan General, se desestima la propuesta presentada.



■ COMERCIAL

escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 1526

centro de ocio en puerto real

solicitante: Carmen García Muñoz en representación de Cabagua S.A.

superficie: 7240 m2

propuesta: centro de ocio y esparcimiento, aparcamiento en superficie, peatonalización de la calle Bornos

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1526 centro de ocio en puerto real		
<b>SOLICITANTE</b>	Carmen García Muñoz, en representación de CABAGUA S.A.		
<b>SITUACIÓN</b>	Calles Bornos y Ubrique, núcleo urbano		
<b>SUPERFICIE</b>	7.240 m <sup>2</sup>		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Teatro de verano Equipamiento y zona verde		
<b>PROPUESTA</b>	Centro de ocio y esparcimiento Aparcamientos en superficie Peatonalización de la calle Bornos		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
- usos globales	Superficie ( m <sup>2</sup> )	Edificabilidad ( m <sup>2</sup> )	Parámetros Urbanísticos
espacios libres metropolitanos		-	
espacios libres locales		no se aporta dato	
equip. deportivo Golf dotacional		-	
equipamiento social		-	
equipamiento docente		-	
equipamiento deportivo terciario	8.500 m <sup>2</sup>	no se aporta dato	ocupación en planta de 3.150 m <sup>2</sup> 3 plantas + semisótano
aparcamiento hotelero		no se aporta dato	(edificio de 3 alturas sobre rasante)
residencial		-	
viario		no se aporta dato	
<b>TOTAL</b>		8.500 m <sup>2</sup>	

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. propuesta</b>	Se mantiene el uso del Plan General Vigente: equipamiento y zona verde
<b>ACCESOS</b>	Garantizado al estar en el núcleo urbano,
<b>AFECCIONES</b>	
planeamiento territorial	No tiene afecciones
carreteras	No tiene afecciones
líneas aéreas de AT	No tiene afecciones
otras	
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	No se aportan datos para una valoración. Por la propuesta, es evidente que no tiene en cuenta criterios como una buena orientación
<b>impacto en el núcleo urbano</b>	La propuesta elimina un espacio verde, así como un equipamiento. La actividad de ocio, sería compatible con el mantenimiento del espacio libre, para lo que habría que estudiar el aparcamiento bajo rasante, en toda la superficie de la parcela. Podría estudiarse una menor ocupación, y un aumento de la edificabilidad en una planta. Los materiales anunciados como locales, no lo son tanto. propone dos fases de actuación, pero deja muy indefinida las características de la 2ª fase.
<b>impacto socioeconómico</b>	Propone 200 puestos de trabajo directos y 400 indirectos. Refuerza la oferta de terciario del avance, lo cual es un aspecto a valorar.
<b>COROLARIO</b>	Se tendrá que estudiar con mayor detalle los parámetros urbanísticos de ordenación, ocupación, alineaciones, volumetría, incluso la geometría de la parcela podría modificarse.  Igualmente, habría que plantear el estudio del entorno de la parcela, ya que requiere una ordenación general.

### 1.3.5 ANÁLISIS DE LAS SUGERENCIAS RELACIONADAS CON EL ACTUAL SUELO NO URBANIZABLE

#### Anexo fichas

Este importante grupo de escritos de sugerencias se refiere a fincas y parcelas, ya construidas en parte, y que se encuentran en suelo clasificado en el vigente Plan General como Suelo No Urbanizable.

Las sugerencias presentadas por los propietarios de fincas incluidas en la ZS-3, carretera del Portal, se tratarán de forma conjunta, (escritos: 419 + 111), con independencia de que se establezcan propuestas de convenios a suscribir con las asociaciones ya constituidas. Se pueden citar respecto a estas últimas las del Camino de Jerez, Pedralera, Goyena y Carraola.

Por otra parte y de las fincas incluidas en el enclave de la carretera de Paterna, ZS-4, se han personado las asociaciones de Retamar, Almenillas y Cerro de Sanluquita. La asociación de Arquillos – Marquesado, así como propietarios de fincas incluidas en el enclave del Marquesado, ZS-5, realizan propuestas alternativas sobre la clasificación del suelo, en parte sobre los antecedentes del avance conocido del Plan Especial del 2002.

Por último, se han presentado escritos de particulares y de las asociaciones de los cortijos de Benadiel y Miramundo, que constituyen los asentamientos aislados e independientes de los enclaves recogidos por el POTBC y que no se han reconocido en las propuestas de clasificación del suelo del Avance.

Las conclusiones y temas a tratar pueden ser los siguientes:

- Según el contenido de los escritos se comprueba de hecho un reconocimiento de las propuestas del Avance y de constituir el único camino posible, con la legislación urbanística vigente.
- Deberá delimitarse un Área de reparto única para todos los sectores de suelo urbanizable de dicha zona.
- Reajustar los sectores propuestos como suelo urbano no consolidado, en especial los situados en la margen izquierda de la carretera del Portal.
- Verificar las delimitaciones de los corredores verdes. Aclarar la clasificación del suelo.
- Definir usos e intensidades. Los sistemas generales adscritos, accesos e infraestructuras.
- Etapas y plazos para la gestión de los distintos sectores. Convenios con las asociaciones de propietarios.
- Posible legalización de las edificaciones existentes. Situaciones de "fuera de ordenación". Expedientes sancionadores. Imagen del satélite de enero 2006, como punto 0.

Sobre los escritos de sugerencias que reclaman: Un censo de viviendas ilegales; la clasificación del suelo como no urbanizable y ecovillas; anulación de los expedientes sancionadores y una oficina de legalización, la respuesta no sólo es del Plan ya que el problema tiene raíces más profundas y ramificadas.

- Respecto al censo de viviendas ya está realizado en gran parte, debiendo comprobarse en todo caso la situación de los distintos expedientes.

- La clasificación como SNU ecovillas se propone para nuevas actuaciones no para legalizar lo existente. En todo caso se podrá diferenciar entre las edificaciones que permanezcan como "fuera de ordenación" y el resto.
- La petición de una oficina de información para tratar cada tema particular (61 escritos), se considera una paradoja cuando dicha información se encuentra ya en los diferentes expedientes de infracciones urbanísticas en la mayor parte de los casos.
- La oficina de "legalizaciones", (83 escritos) podrá ser una consecuencia de los posibles convenios con las asociaciones y cuando se establezcan y asuman los deberes urbanísticos.

**Anexo.**  
Sugerencias de Asociaciones de Propietarios en suelo no urbanizable.

<b>SUGERENCIA</b>	0422, 1.121, 1.341, 1.405_Asociación de Vecinos de las zonas rurales de Puerto Real
<b>SOLICITANTE</b>	Coordinadora de Asociaciones Vecinales de las zonas rurales de Puerto Real
<b>SITUACION</b>	Varios
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcelas y edificaciones en suelo no urbanizable.
<b>PROPUESTA</b>	Censo de viviendas surgidas al margen de la legalidad urbanística. Recoger en la clasificación de suelo dichas viviendas según proceda. Constituir una Oficina de Legalización de Viviendas. Firmar convenios de colaboración con el Ayuntamiento para dotar de servicios estas zonas en el período transitorio hasta la ejecución del planeamiento. Estudio detenido de los expedientes sancionadores abiertos por infracciones urbanísticas.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrán en cuenta estas propuestas para su valoración y estudio. Ver texto previo del punto 5 sobre las sugerencias relacionadas con el actual suelo no urbanizable.

<b>SUGERENCIA</b>	1.095_Asociación de Vecinos "Las Almenillas"
<b>SOLICITANTE</b>	Gumersinda Nieves Núñez en nombre propio y en representación de la AAVV "Las Almenillas"
<b>SITUACION</b>	Finca Las Almenillas
<b>SUPERFICIE</b>	6 hectáreas, 70 áreas y 80 centiáreas
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas
<b>PROPUESTA</b>	Solicita reunión con el Ayuntamiento para exponer la propuesta de ordenación presentada en sugerencia
<b>VALORACIÓN</b>	La propuesta presentada se recoge en la sugerencia 1.085, donde se valora la misma.

<b>SUGERENCIA</b>	1.099_Asociación de Parcelistas de Miramundo
<b>SOLICITANTE</b>	Fernando Fontaña Lobo como presidente de la Asociación de Parcelistas de Miramundo
<b>SITUACION</b>	Miramundo
<b>SUPERFICIE</b>	Varios
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcelas y edificaciones en suelo no urbanizable
<b>PROPUESTA</b>	Integrar las parcelas de asentamientos diseminados de Miramundo como Suelo Urbanizable Ordenado
<b>VALORACIÓN</b>	La zona de Miramundo se encuentra integrada dentro del Parque de las Cañadas, por lo que la clasificación en esa zona no se prevé como urbana no consolidada, ni como urbanizable. Sí se podrán recoger dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable rural-ecovillas, siempre y cuando cumplan los parámetros establecidos para el mismo. El suelo urbanizable puesto en carga por el Avance se cree suficiente para las previsiones de crecimiento del término.

<b>SUGERENCIA</b>	1.257_Asociación de Vecinos "La Pedralera"
<b>SOLICITANTE</b>	Asociación de Vecinos "La Pedralera" de Puerto Real (Cádiz)
<b>SITUACION</b>	La Pedralera
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcelas y edificaciones en suelo no urbanizable.
<b>PROPUESTA</b>	Censo de viviendas surgidas al margen de la legalidad urbanística. Legalización de dichas viviendas. Información individualizada a cada propietario. Mantener los viarios o carriles existentes sin exagerar su anchura y siendo lo menos perjudicial para las parcelas actuales. Aumento del número de viviendas por hectárea.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrán en cuenta estas propuestas para su valoración y estudio. Ver texto previo del punto 5 sobre las sugerencias relacionadas con el actual suelo no urbanizable.

<b>SUGERENCIA</b>	1.376_Asociación de Vecinos "Carola"
<b>SOLICITANTE</b>	Asociación de Vecinos "Carola"
<b>SITUACION</b>	Enclave carretera de Puerto Real-El Portal (SU-01, SU-02, SU-03 del Avance)
<b>SUPERFICIE</b>	Varios
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcelas y edificaciones en suelo no urbanizable
<b>PROPUESTA</b>	Aumentar el suelo urbanizable estrechando o eliminando los corredores verdes. Cambiar el trazado de la carretera propuesta. Ofrecer una solución personalizada que garantice la supervivencia a los propietarios que viven de las actividades agropecuarias. Censo de viviendas surgidas al margen de la legalidad urbanística. Clasificar dichos suelos como urbano no consolidado o como urbanizable sectorizado con sistema de actuación de compensación o de cooperación, o incluso formalizar convenio urbanístico de planeamiento con los propietarios. Constituir una Oficina de Legalización de Viviendas.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrán en cuenta estas propuestas para su valoración y estudio. Ver texto previo del punto 5 sobre las sugerencias relacionadas con el actual suelo no urbanizable.

<b>SUGERENCIA</b>	1.406 Asociación de Vecinos "Avea"
<b>SOLICITANTE</b>	Asociación de Vecinos "Avea"
<b>SITUACION</b>	Sur de la AP-4 (SU-05 del Avance)
<b>SUPERFICIE</b>	Varios
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcelas y edificaciones en suelo no urbanizable
<b>PROPUESTA</b>	Clasificar zona que proponen sobre plano como suelo urbano no consolidado. Constituir una Oficina de Legalización de Viviendas. Firmar convenios de colaboración con el Ayuntamiento para dotar de servicios estas zonas. Estudio detenido de los expedientes sancionadores abiertos por infracciones urbanísticas. Censo de viviendas surgidas al margen de la legalidad urbanística.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrán en cuenta estas propuestas para su valoración y estudio. Ver texto previo del punto 5 sobre las sugerencias relacionadas con el actual suelo no urbanizable.

<b>SUGERENCIA</b>	1.480 Asociación de Vecinos "San Juan del Marquesado"
<b>SOLICITANTE</b>	Manuel Romero Sánchez como presidente de la AAVV "San Juan del Marquesado"
<b>SITUACION</b>	El Marquesado
<b>SUPERFICIE</b>	Varios
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcelas y edificaciones en suelo no urbanizable y franja de suelo urbano consolidado a ambos lados de la carretera principal.
<b>PROPUESTA</b>	Tomar como punto de partida de ordenación el Plan Especial de Protección del Medio Rural del Marquesado-Arquillos. Clasificar como suelo urbanizable propuesta señalada sobre plano. Especificar el ancho de los carriles y respetar las edificaciones que entren en conflicto con dicha anchura reduciendo el carril al mínimo en estas zonas. Se alude a la "deuda histórica" para demandar coste cero de los gastos derivados del nuevo Plan General.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrán en cuenta estas propuestas para su valoración y estudio, recordándose que las determinaciones del Plan Especial tenían carácter de recomendaciones.

#### 1.3.2.4 ANÁLISIS DE LAS SUGERENCIAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LIMITACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La primera valoración de las sugerencias relativas a la preservación del medio natural y limitación de la urbanización es que están en abierta contradicción con algunas de las propuestas analizadas en otros capítulos, que propugnan intensificar el crecimiento del suelo urbano y su grado de edificación. La opción del Avance es el desarrollo ajustado del aprovechamiento urbanístico, preservando estrictamente los valores naturales del territorio y reservando espacio para el futuro.

Este conjunto de sugerencias se ciñe a seis aspectos principales:

- Preservación del medio natural.
- Política de vivienda y regularización de parcelaciones.
- Ordenación pormenorizada.
- Sistema de transportes.
- Sostenibilidad de los nuevos crecimientos y del tejido urbano en general.
- Rechazo de las figuras de Eco-Villa y Parque Agrícola.

Respecto a las áreas propuestas para preservación de valores naturales, en su mayor parte ya estaban incorporadas al documento de Avance en zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP), Sistema General de Espacios Libres (SGEL) o Espacios Libres de Uso Público (ELUP), máximas categorías de protección potestativas de la planificación urbanística. En torno al 27% del término municipal está incluido en Espacios Naturales Protegidos, y un 38% se incluye en SNUEP, por tanto más del 60% del término está protegido. La declaración de nuevos Espacios Naturales Protegidos (Parques Periurbanos, Reserva Natural) es un procedimiento independiente.

Respecto a la política de vivienda, las propuestas oscilan entre dedicar un 75% del nuevo suelo residencial a VPO y la demolición de las viviendas diseminadas por el término. Al respecto hay que destacar que Puerto Real cuenta actualmente con un 47% de VPO, por encima del 30% que marca la LOUA para los nuevos desarrollos, y que el POTBC indica la necesidad de regularizar las parcelaciones e integrarlas en la estructura urbana, lo que no implica una legalización gratuita sino la reconducción de esta sub-urbanización espontánea, excluyendo categóricamente las edificaciones que ocupan dominio público.

La opción del Avance es ajustar el desarrollo urbano al necesario para el crecimiento de la población de Puerto Real, más previendo también el incremento del número de ciudadanos de otras poblaciones de la Bahía que trasladan su residencia permanente a Puerto Real, especialmente desde la capital. Esta constante tendencia de los últimos años es positiva para la localidad y para el conjunto de la Bahía, pues permite un crecimiento paulatino de la localidad no basado en segundas residencias.

En cuanto a las sugerencias de ordenación pormenorizada y relativas a la sostenibilidad (energía solar, xerojardinería...), en su momento se incorporarán en la medida posible a la normativa de las diversas clases de suelo, aunque la función del Avance es evaluar la estructura territorial propuesta, la cual se ve implícitamente ratificada por dichas matizaciones.

Especial atención merecen las propuestas de implantación de un sistema de transporte sostenible que priorice al peatón, limite desplazamientos, promueva el transporte público y considere la bicicleta como medio de transporte prioritario. La principal apuesta del Avance es la compleción del núcleo principal, siguiendo el modelo de ciudad compacta propugnado por la planificación territorial para minimizar necesidades de transporte. Además, el Avance propone un anillo de carril-bici alrededor del núcleo principal, según recomienda el estudio de tráfico atendiendo a la prioridad peatonal en el casco antiguo y a las limitaciones de la plataforma viaria, salvo en nuevos viarios, donde se implantarán carriles-bici. Pero también sería posible ampliar esta red ciclista en la amplia red de zonas verdes propuestas en el Avance caso de su aprobación, lo que deberá ser objeto de estudio detallado.

Sobre las sugerencias que rechazan la figura de Eco-Villa, hay que valorar la propuesta de implantación gradual partiendo de una experiencia piloto reducida, pues lo que se pretende es acabar con los procesos de urbanización difusa del territorio estableciendo una normativa restrictiva para el uso agrícola de huertos familiares que impida la parcelación y edificación. Otras expresiones de rechazo son más nominales que sustantivas, pues simultáneamente proponen actuaciones similares con otras denominaciones. En definitiva, con o sin el prefijo "Eco", en la forma de Parque Agrícola o como "Matriz paisajística de uso humano de baja intensidad", se trata de regular el terrazgo agrícola mediante una normativa estricta para impedir la consolidación del cinturón rururbano que rodea la mayoría de ciudades andaluzas, sin impedir a los ciudadanos satisfacer su demanda de un ocio productivo relacionado con el sector primario. Para ello es imprescindible desvincular esta aspiración de la adquisición subrepticia de segundas residencias, opción de crecimiento descartada en el Avance.

SUGERENCIA	0083
SOLICITANTE	Rivera Girón, Vanesa (en nombre de AGADEN)
SITUACIÓN	Todo el término
SUPERFICIE	Varias
ESTADO ACTUAL	Diverso

- PROPUESTA 01** Modelo territorial.  
Desearían un modelo territorial propio, más respetuoso y acorde con los recursos naturales, culturales y agropecuarios.  
**VALORACIÓN.** Puerto Real cuenta con un modelo territorial propio, claramente distinto del imperante en el entorno al conservar la estructura polinuclear dentro del término municipal, al no conurbar el litoral y al mantener el terrazgo agro-forestal como seña de identidad de la localidad.
- PROPUESTA 02** Líneas políticas y económicas.  
Ven necesaria una apuesta más firme y clara por el turismo rural, cultural y de naturaleza.  
**VALORACIÓN.** Puerto Real cuenta con más de un 27% de su término incluido en Espacios Naturales Protegidos. Si sumamos un 38% de SNUEP, más del 65% del término está protegido si añadimos el Dominio Público Viario.
- PROPUESTA 03** Integración de parcelaciones.  
No debe legalizarse ninguna parcelación en terreno no urbanizable y mucho menos en terrenos públicos, debe mantenerse la calificación de interés forestal.  
**VALORACIÓN.** Las parcelaciones en suelo no urbanizable han de ser regularizadas por imperativo de la planificación territorial, pero esto no incluye las que eventualmente se encuentren en dominio público.
- PROPUESTA 04** Puesta en valor de la ciudad.  
Son necesarios más rincones acogedores y más vegetación en suelo urbano.  
**VALORACIÓN.** Se valora la propuesta, a incluir en la normativa y en nuevas intervenciones.
- PROPUESTA 05** Comunicaciones.  
a. Limitar la proliferación de urbanizaciones y diseminados.  
b. Prohibir el tráfico por las cañadas.  
c. Intercambiador modal FFCC/bus.  
d. Carriles y aparcamientos de bicicleta funcionales y seguros.  
**VALORACIÓN**  
1. Se limita la proliferación de urbanizaciones y diseminados al apostar por el crecimiento del núcleo principal y la consolidación de un núcleo secundario en torno al Barrio Jarana.  
2. La legislación vigente prohíbe el tráfico por las cañadas, salvo acceso a fincas agrícolas según prevé el Plan para la Recuperación y Ordenación de VVPP.  
3. Se propone un intercambiador modal FFCC/bus. Los apeaderos ferroviarios están en proyecto, siendo su número posible muy limitado. Se reivindica el apeadero del hospital, actualmente desestimado.  
d. Según el estudio de tráfico, se incorporarán carriles-bici para circunvalar el núcleo urbano y en los nuevos viarios.

**PROPUESTA 06**

- Espacios naturales.
- Declaración de nuevos Parques Periurbanos.
    - Pinar de Derqui.
    - Pinar del Coto.
  - Declaración de nueva Reserva Natural.
    - Dehesa de las Yeguas, incluyendo sector privado y Cetina.
  - Protección sin determinar.
    - Pinar al norte CR Medina por Venta Catalana, entre cruces con Camino Ancho y Cordel Tercero de Servidumbre y al sur de Miramundo.
  - Señalan omisión del Cordel Primero de Servidumbre, del Parque de las Cañadas y Corredor Dos Bahías.
    - Micro reservas para flora; la mera declaración como Parque Periurbano de las Cañadas no es suficiente.
      - Pinar de los Ojuelos.
      - Pinar de Miramundo.
      - Otros sin determinar.
  - Protección de enclaves geológicos.
    - Cerro de Ceuta.
    - Acantilado de Casines.

**VALORACIÓN.** La declaración de nuevos Espacios Naturales Protegidos (Parques Periurbanos, Reserva Natural) y el deslinde del Dominio Público de VV.PP. no son competencia municipal, sino un procedimiento independiente compatible con la clasificación de los lugares propuestos como SGEL o SNUEP. Ésta última categoría de suelo es la máxima protección potestativa del planeamiento urbanístico. En cuanto a las micro reservas propuestas, se remiten al área de medio ambiente para su incorporación al diseño de los Espacios Libres propuestos.

**PROPUESTA 07**

- Frente litoral.
- Deterioro margen Río San Pedro.
  - Restauración salina tradicional.
  - Restauración sitio histórico Caño del Trocadero.
  - Integración paisajística de Casines y su acantilado.
- VALORACIÓN.**  
a. El PGOU no plantea actuaciones en el cauce del Río San Pedro. En todo caso se estará a lo que determine el estudio de viabilidad de la regeneración de sus marismas, clasificadas como SNUEP.  
b. Está en estudio la incorporación de la salina del Molinete a la red de espacios libres de uso público.  
c. El sitio histórico del Trocadero está pendiente de intervención, en virtud del Convenio suscrito por Demarcación de Costas, Junta de Andalucía, Diputación de Cádiz y Ayuntamiento de Puerto Real.  
d. La integración del acantilado de Casines en la red de Espacios Libres de Uso Público se efectuará en función del estudio de rehabilitación de la salina del Molinete, partiendo de la estricta conservación de la flora y fauna presentes en este acantilado, enclave geológico singular por su interés didáctico.

**PROPUESTA 08**

- Parque de los Barreros.  
Protección del Cerro de Ceuta y dotación de mirador.  
**VALORACIÓN.** La protección del Cerro de Ceuta y dotación de mirador son parte consustancial del proyecto de Espacio Libre de Uso Público en el Parque del Barrero.



**PROPUESTA 09** Desarrollo agrícola.  
 Promoción de la actividad productiva, eliminando campos de golf y el previsto Parque Agrícola.  
**VALORACIÓN.** El previsto Parque Agrícola forma parte de una estrategia de promoción de la actividad productiva primaria, incentivando la demanda de ocio activo como herramienta de integración del medio urbano y el rural.  
 Los campos de golf, en su caso, se estimarán en función de la necesaria diversificación terciaria de la economía de la localidad, independientemente de promociones inmobiliarias asociadas, como determina la planificación territorial.

<b>SUGERENCIA</b>	0143
<b>SOLICITANTE</b>	Inés López García
<b>SITUACIÓN</b>	Almendral de los Barreros
<b>SUPERFICIE</b>	Sin especificar
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Suelo agrícola
<b>PROPUESTA</b>	Preservar el almendral existente en los Barreros
<b>VALORACIÓN</b>	El Almendral se destina a Espacio Libre de Uso Público dentro del Parque Equipado del SUO 7.1-7.2, incluyendo parcelas de equipamiento y viales que consumen un pequeño porcentaje de la superficie arbolada, preservada en su mayor parte. Caso de afectarse algún pie arbóreo, deberá ser trasplantado bajo supervisión del área de Medio Ambiente.

<b>SUGERENCIA</b>	1.150
<b>SOLICITANTE</b>	Sara Salas Arrogante
<b>SITUACIÓN</b>	Torrealta
<b>SUPERFICIE</b>	Sin especificar
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sin especificar
<b>PROPUESTA</b>	Declarar zona verde el pinar junto a Torrealta
<b>VALORACIÓN</b>	A falta de mayor precisión de cual es la pinaleta referida, las masas arbóreas próximas a Torrealta están expresamente protegidas en la propuesta del Avance. Estas masas arbóreas colindantes con la parcelación de Torrealta son el Pinar del Manchón de Mora (o del Hospital), clasificado SGEL y el Retamar de Torrebaja, clasificado SNUEP por su interés hidrológico y forestal, además de coincidir parcialmente con un pasillo de infraestructuras aéreas. La hipotética afección por vial del retamar está siendo reconsiderada a fin de evitarse.

<b>SUGERENCIA</b>	1.159
<b>SOLICITANTE</b>	Ortega Ruiz de Villegas
<b>SITUACIÓN</b>	Sin especificar
<b>SUPERFICIE</b>	Sin especificar
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sin especificar
<b>PROPUESTA</b>	Contraria a la edificación en altura
<b>VALORACIÓN</b>	La expansión urbana en tipologías de baja densidad supone mayor consumo de territorio, material y energía, generando tramas urbanas muy distintas de la ciudad mediterránea, de altura media, cuya consolidación y actualización es uno de los criterios básicos del PGOU, en consonancia con las determinaciones de la planificación territorial.

<b>SUGERENCIA</b>	1.316
<b>SOLICITANTE</b>	Sebastián Sánchez Ortega (en representación familiar avalado por seis firmas)
<b>SITUACIÓN</b>	La Chaona
<b>SUPERFICIE</b>	Sin especificar
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sin especificar
<b>PROPUESTA</b>	Preservación de su finca en el estado actual.
<b>VALORACIÓN</b>	Se ha clasificado SUNC la parcela 15 del polígono 42 por la existencia de abundante edificación con reducido tamaño de parcela, inserta en un entorno a urbanizar (SU 16-19) por imperativo de la planificación territorial (ZERPLA-5). Esta clasificación de suelo como Urbano No Consolidado permite a la propiedad mantener y consolidar la edificación, aunque deberá cambiar de uso ante la inviabilidad del uso ganadero en un entorno urbano. Para mantener la actividad ganadera, lo más recomendable es obtener una permuta por suelo rústico, fácil de conseguir por la revalorización de este suelo al clasificarse como suelo urbano, lo que puede incluso amortizar los eventuales costes del traslado. No obstante, es destacable que ninguna de estas circunstancias supone urgencia, permitiendo a la propiedad evaluar la situación con detenimiento.

<b>SUGERENCIA</b>	1.444
<b>SOLICITANTE</b>	Luis B. Pacheco Villalba
<b>SITUACIÓN</b>	Todo el término
<b>SUPERFICIE</b>	Sin especificar
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sin especificar
<b>PROPUESTA</b>	Propone limitar el crecimiento del parque de vivienda estrictamente al necesario según el crecimiento de la población.
<b>VALORACIÓN</b>	Uno de los criterios básicos del PGOU es limitar el crecimiento al necesario para la atención de la demanda de primera vivienda, tanto de la población de Puerto Real como de los ciudadanos de otras ciudades del entorno que en los últimos años vienen asentándose aquí. En el modelo propuesto por el Avance no se contempla un crecimiento basado en la demanda de segundas residencias, aunque tampoco pueden impedirse que las viviendas de primera residencia o turísticas se destinen a este fin.

<b>SUGERENCIA</b>	1.445
<b>SOLICITANTE</b>	Luis B. Pacheco Villalba
<b>SITUACIÓN</b>	Torrebaja
<b>SUPERFICIE</b>	Sin especificar
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sin especificar
<b>PROPUESTA</b>	Protección del Retamar contiguo al hospital
<b>VALORACIÓN</b>	El Retamar de Torrebaja está clasificado SNUEP por su interés hidrológico y forestal, además de coincidir parcialmente con un pasillo de infraestructuras aéreas.

SUGERENCIA	1.446
SOLICITANTE	Luis B. Pacheco Villalba
SITUACIÓN	Paseo marítimo
SUPERFICIE	Sin especificar
ESTADO ACTUAL	Sin especificar
PROPUESTA	Implementar como espacio lúdico todo el paseo marítimo
VALORACIÓN	El Paseo Marítimo es un espacio libre de uso público en el que pueden implementarse actividades compatibles, las cuales pueden proponerse mediante proyecto y están sometidas a la obtención de licencia que garantice dicha compatibilidad de uso.

SUGERENCIA	1.447
SOLICITANTE	Pacheco Villalba, Luis B.
SITUACIÓN	Sin especificar
SUPERFICIE	Sin especificar
ESTADO ACTUAL	Sin especificar
PROPUESTA	Conservación de la estación vieja.
VALORACIÓN	La Estación de FFCC perderá su funcionalidad actual con el soterramiento de la vía férrea, careciendo de sentido su situación actual. El proyecto del soterramiento es el que definirá con exactitud la posición exacta de la nueva estación. Por otro lado, la edificación actual carece de ningún valor arquitectónico.

SUGERENCIA	1.448 y 1.449
SOLICITANTE	Luis B. Pacheco Villalba
SITUACIÓN	Frente al instituto A. Muro, junto al puente
SUPERFICIE	Sin especificar
ESTADO ACTUAL	Sin especificar
PROPUESTA	Propone preservar la charca existente
VALORACIÓN	Las zonas húmedas son elementos fundamentales en la estructura del sistema natural como reservorios de biodiversidad, y su preservación es prioritaria, por lo que se incluirán en la ordenación pormenorizada de las zonas verdes de los sectores correspondientes.

SUGERENCIA	1.450
SOLICITANTE	Luis B. Pacheco Villalba.
SITUACIÓN	Desembocadura del Río San Pedro
SUPERFICIE	Sin especificar
ESTADO ACTUAL	Sin especificar
PROPUESTA	Propone un puente peatonal entre la barriada Río San Pedro y la Playa de Levante
VALORACIÓN	La conexión peatonal entre las orillas del Río San Pedro fue objeto de un concurso de ideas en el que se optó por la solución actual, conexión entre el pinar de la Algaida y la península de los Toruños aguas arriba de la Barriada Río San Pedro. Una nueva conexión en la desembocadura del Río puede complicar aún más la evolución de la flecha de los Saboneses, y estará en función del estudio de regeneración de la marisma del Río San Pedro.

SUGERENCIA	1.491
SOLICITANTE	José María Gómez Reyes
SITUACIÓN	Todo el término
SUPERFICIE	Sin especificar
ESTADO ACTUAL	Sin especificar
PROPUESTA	Mantenimiento del "Cinturón de parcelas, pulmón natural" y la población en él arraigada. Mantenimiento de una "matriz paisajística de uso humano de baja intensidad" en los bordes de pinares y marismas. Eliminación de la figura de eco-villa. Limitar el crecimiento de vivienda a la necesaria para ciudadanos de Puerto Real.
VALORACIÓN	El cinturón de parcelas no puede mantenerse en su estado actual por imperativo de la planificación territorial, que obliga a su regularización. Dado que se trata de auténticas aglomeraciones de vivienda ilegal, su consideración como pulmón natural es más que dudosa. El mantenimiento de una "matriz paisajística de uso humano de baja intensidad" en los bordes de pinares y marismas es necesario, si bien puede expresarse simplemente como mantenimiento de usos primarios. Así lo hace el PGOU con carácter general, salvo en parcelaciones o bordes urbanos a regularizar (Meadero de la Reina) y actuaciones singulares (ZERPLA-5 y Polígono Aletas). La <b>ecovilla</b> pretende ser precisamente una "matriz paisajística de uso humano de baja intensidad". Por tanto, lo procedente es matizar la normativa que la regula para extremar las precauciones contra la urbanización difusa del territorio. Uno de los criterios básicos del PGOU es limitar el crecimiento al necesario para la atención de la demanda de primera vivienda, tanto de la población de Puerto Real como de los ciudadanos de otras ciudades del entorno que en los últimos años vienen asentándose aquí. Queda explícitamente excluido en el modelo propuesto por el Avance la satisfacción de la demanda de crecimiento del parque de segundas residencias.

SUGERENCIA	1.513
SOLICITANTE	Arturo Osiel Cárdenas (en representación de Los Verdes)
SITUACION	Todo el término
SUPERFICIE	Varias
ESTADO ACTUAL	Diverso

- PROPUESTA 01** Modelo territorial  
 Proponen profundizar en el sector medioambiental como motor de desarrollo económico.  
**VALORACIÓN.** Cualquier iniciativa al respecto en la que el PGOU pueda incidir sería bien acogida, pero no es función de la planificación urbanística determinar el modelo global de desarrollo económico.
- PROPUESTA 02** Zonas verdes  
 Conservación del parque de Entrevías ("Carretones"). Creación de nuevas áreas verdes naturales con paisaje mediterráneo.  
**VALORACIÓN.** No ha sido posible ejecutar el parque de Entrevías, y en su lugar se ha optado por un equipamiento terciario dadas las carencias de la localidad. Por otra parte no hay escasez de espacios libres de uso público, que cuentan y contarán con vegetación mediterránea, y se insertan en SNUEP configurando una red verde que conecta espacios naturales.
- PROPUESTA 03** Universidad  
 Traslado de los proyectos de ampliación de la Universidad.  
**VALORACIÓN** No es viable trasladar los proyectos de ampliación de la Universidad, que se desarrollan de acuerdo con las recomendaciones de los estudios proporcionados por la Universidad.
- PROPUESTA 04** Corredor ferroviario:  
 Eliminación de la vía prevista sobre el soterramiento. Desestimación del traslado del recinto ferial.  
**VALORACIÓN.** La reordenación del corredor ferroviario debe realizarse en conjunto, y es una de las piezas claves de la estructura urbana. No puede actuarse sobre dos de los elementos aisladamente.

**PROPUESTA 05**

Movilidad  
 Promoción de la bicicleta como medio de transporte prioritario:  
 Adaptación de todas las vías del municipio sin excepción.  
 Multiplicar por cien el número de aparcamientos de bicicleta.  
 Integración de un plan sistemático de promoción de la bicicleta.  
 Red de carriles bici, con ejes principales por c/ Teresa de Calcuta y c/ Real.  
 Peatonalización del centro urbano.  
 Restricciones horarias y zonales al vehículo privado.  
 Puerto Real, ciudad libre de automóviles.  
 Desestimación de aparcamientos subterráneos (especialmente en San Telmo) y otros factores de incremento del tráfico en el centro.  
**VALORACIÓN.** Según propone el estudio de tráfico, se incorporan carriles-bici en los nuevos viales, y se implanta un carril-bici circular en el núcleo principal. No es posible ampliar las plataformas viarias para incorporar carriles adicionales, Se estudia la implantación de una red de carriles-bici por las zonas verdes propuestas, conectando la práctica totalidad del municipio.

Las calles peatonales previstas son las recomendadas en el estudio de tráfico.  
 El estudio de tráfico del PGOU recomienda limitar los nuevos aparcamientos desvinculados de edificación en el centro a los dos previstos próximos al Paseo Marítimo y los correspondientes al intercambiador de transportes.

**PROPUESTA 06**

Desestimación de edificación en altura en el centro  
**VALORACIÓN.** La edificación en altura es una opción por modelos menos consuntivos de suelo. No obstante, se evaluarán posibles alternativas.

**PROPUESTA 07**

Destinar un 75% del suelo urbano a VPO  
**VALORACIÓN.** Destinar un 75% del suelo urbano a VPO supondría especializar a Puerto Real en un segmento de vivienda del que ya existe un 47%. Solo un equilibrio de rentas puede favorecer la integración social.

**PROPUESTA 08**

Control de la construcción ilegal,  
 Desestimación o redefinición de la figura de "eco-villa".  
**VALORACIÓN.** Una de las medidas tendentes al control de la construcción ilegal es precisamente la implantación de la figura de Eco-villa, que pretende acabar con los procesos de urbanización difusa del territorio estableciendo una normativa restrictiva para el uso agrícola de huertos familiares que impida la parcelación y edificación.

<b>SUGERENCIA</b>	1.517
<b>SOLICITANTE</b>	Adolfo Etchemendi Rivero (en representación de Ecologistas en Acción)
<b>SITUACIÓN</b>	Todo el término
<b>SUPERFICIE</b>	Varias
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Diverso

**PROPUESTA 01**

Sugerencias generales sobre el modelo territorial.

- No admisión de campos de golf "en cartera".
- Desestimación de la parcelación y edificación en "huertos de ocio", y de la figura de "eco-villa", proponen la cesión temporal de suelo agrícola sin derecho a edificar y la reforestación de el Carpio, Miramundo, Doña Juana y otros terrenos forestales.
- Restauración de salinas y su edificación.
- Protección de vías pecuarias, Parque Cañadas y Corredor Dos Bahías.

**VALORACIÓN.** La no admisión a priori de campos de golf es inviable, toda vez que el PGOU debe pronunciarse sobre proyectos en firme, no supuestamente "en cartera". Aquellos proyectos debidamente acreditados deben ser valorados en sí mismos, respecto a la legislación vigente y el interés del municipio, no en virtud de consideraciones maximalistas de carácter general.

- Los "huertos de ocio" o "eco-villas", no incluyen el derecho a parcelación y edificación. Lo procedente es redactar su normativa reguladora para extremar las precauciones contra la urbanización difusa del territorio. La cesión temporal de suelo agrícola sin derecho a edificar sería, en su caso, opción de la propiedad, no es una clasificación de suelo.
- La restauración de salinas y su edificación se aborda allí donde las condiciones de la explotación y las necesidades de espacio público lo aconsejan, caso del ELUP propuesto en el acantilado de Casines y la Salina del Molinete, pero no es una opción generalizable al implicar intervencionismo municipal en el sector primario.
- La protección de vías pecuarias, Parque Cañadas y Corredor Dos Bahías es inherente a su carácter de dominio público, y el PGOU así lo contempla, incorporándolas a la red de Espacios Libres allí donde el crecimiento urbano colinda con ellas, tal como ordena el Plan de Recuperación y Ordenación de VVPP.

**PROPUESTA 02**

Sugerencias a los proyectos del Avance.

- Integración del ferrocarril:
  - Mantenimiento del IES Virgen del Carmen en su emplazamiento actual.
  - No edificar en el actual recinto ferial.
  - Incorporación del estudio del Pinar de las Canteras.
- Propuesta residencial de los Barreros:
  - Recuperación del casco urbano de la ciudad.
  - Corrección del exceso de vivienda prevista.
  - Incremento de las características ecológicas de El Barrero y promoción pública pro accesibilidad social a la vivienda.
  - Predominio peatonal y ciclista.
  - Xerojardinería mediterránea.
  - Recogida subterránea selectiva de RSU.
  - Puntos limpios.
  - Comunicación fluida con transportes públicos.
  - Aljibes de agua de escasa calidad.
  - Alumbrado interior inteligente.
  - Equilibrio comercial y dotacional respecto al centro.

- Protección natural y arqueológica del Cerro de Ceuta y el vaso de la Canteras de los Barreros como lugar de ocio y esparcimiento, impidiendo nuevas infraestructuras de abastecimiento.

- Parcelaciones rururbanas:

Dejarlas fuera de ordenación.

Demolición de las que ocupan dominios públicos.

- Frente litoral:

La actuación en desembocadura Río San Pedro y lugar histórico del Caño Trocadero está prevista, en virtud del Convenio suscrito por Demarcación de Costas, Junta de Andalucía, Diputación de Cádiz y Ayuntamiento de Puerto Real. El traslado del atraque al muelle y su reacondicionamiento están en estudio, mediante la implantación de un puerto deportivo propuesto.

Un nuevo sendero peatonal por la margen derecha del Caño Trocadero es muy adecuado y se permite en la normativa, pero su ejecución debe considerarse en función del Convenio antedicho. Por otra parte el criterio del PGOU es centrar la intervención en suelos a proteger, no intervenir en suelos protegidos para solventar los déficits de espacios libres añadiendo presión a los espacios naturales.

La limitación de altura en nueva edificación implica mayor consumo de suelo y necesidades de transporte, siendo la altura y densidad de edificación los parámetros fundamentales para la definición de un modelo urbano equilibrado.

La creación de espacios de sombra en zona central del paseo con vegetación umbrógena creando "rincones amables", el replanteamiento de las funciones del vivero municipal, de las labores de mantenimiento de zonas ajardinadas y la limitación de uso de agua potable en equipamiento de playa son función de los proyectos de urbanización, no del documento de aprobación inicial del PGOU.

Entre las sugerencias se encuentra una propuesta de restauración de salina tradicional en el entorno de Casines, encontrándose en estudio la integración paisajística del acantilado.

- ZERPLA 3

Preservación y reinundación íntegra del DPMT.

- ZERPLA 5

Promoción del turismo de naturaleza y salinero con dotación hotelera.

No admisión de nuevos campos de golf.

Limitación de los huertos familiares a experiencia piloto.

**VALORACIÓN**

- Integración del ferrocarril:

Veáse apartado 7 del presente documento, donde se desarrolla en detalle las sugerencias en torno al entorno del ferrocarril.

- Propuesta residencial de los Barreros:

La recuperación del casco urbano de la ciudad es una de las apuestas del PGOU vigente, mantenida por el Avance.

No hay tal "exceso de vivienda prevista", pues la actuación de El Barrero atiende las necesidades de crecimiento de la localidad expandiendo el núcleo según las directrices que emanan de la planificación territorial, que propugna el modelo de ciudad compacta.

En cuanto al incremento de las características ecológicas de El Barrero, el predominio peatonal y ciclista será opción de los residentes, pues desde la planificación sólo puede atenderse a la provisión de acerados y carril-bici, como se detallará a nivel de proyecto. La promoción pública de vivienda para favorecer la accesibilidad social a este derecho constitucional se efectuará en la medida de las posibilidades, evitando la configuración de polígonos residenciales segregados por renta, lo que impide la integración social.

Idéntica valoración merece la propuesta de incorporación de xerojardinería mediterránea y el alumbrado interior inteligente.

No se descarta la recogida subterránea selectiva de RSU, es una posibilidad a recoger en las Normas Urbanísticas.

Se proveerán puntos limpios en equilibrio con el resto de la oferta del municipio, pues la necesidad de estos se establece en función de la densidad de población.

La comunicación fluida con transportes públicos depende de la red general del municipio y no es distintiva de los nuevos desarrollos, por otra parte contiguos al núcleo principal y sin necesidades especiales de transporte.

Equilibrio comercial y dotacional respecto al centro es deseable, y a tal fin se establecerá en la normativa el uso comercial y terciario en planta baja.

Esta contemplado en el Avance la protección natural y arqueológica del Cerro de Ceuta y el vaso de la Canteras de los Barreros como Espacio Libre de Uso Público, sin proponerse desde el PGOU nuevas infraestructuras de abastecimiento.

Las parcelaciones rururbanas han de ser regularizadas por determinación expresa de la planificación territorial, salvo las que, en su caso, ocupen dominios públicos.

Idéntica valoración merece la propuesta de incorporación de xerojardinería mediterránea y el alumbrado interior inteligente.

La recogida subterránea selectiva de RSU es una posibilidad a recoger en las Normas.

**- Parcelaciones rururbanas:**

Las parcelaciones rururbanas han de ser regularizadas por determinación expresa de la planificación territorial, salvo las que, en su caso, ocupen dominios públicos.

**- Frente litoral**

La actuación en desembocadura Río San Pedro y lugar histórico del Caño Trocadero está prevista, en virtud del Convenio suscrito por Demarcación de Costas, Junta de Andalucía, Diputación de Cádiz y Ayuntamiento de Puerto Real. El traslado del atraque al muelle y su reacondicionamiento están en estudio, mediante la implantación de un puerto deportivo propuesto.

Un nuevo sendero peatonal por la margen derecha del Caño Trocadero es muy adecuado y así se contempla en la normativa, pero su ejecución debe considerarse en función del Convenio antedicho. Por otra parte el criterio del PGOU es centrar la intervención en suelos a proteger, no intervenir en suelos protegidos para solventar los déficits de espacios libres añadiendo presión a los espacios naturales.

La limitación de altura en nueva edificación implica mayor consumo de suelo y necesidades de transporte, siendo la altura y densidad de edificación los parámetros fundamentales para la definición de un modelo urbano equilibrado.

La creación de espacios de sombra en zona central del paseo con vegetación umbrógena creando "rincones amables", el replanteamiento de las funciones del vivero municipal, de las labores de mantenimiento de zonas ajardinadas y la

limitación de uso de agua potable en equipamiento de playa son función de los proyectos de urbanización, no del documento de aprobación inicial del PGOU.

Entre las sugerencias se encuentra una propuesta de restauración de salina tradicional del Molinete, en el entorno de Casines, encontrándose en estudio la integración paisajística del acantilado y el contacto con el Parque Natural como Espacios Libres de Uso Público de interés didáctico por su singularidad geológica.

**- ZERPLA 3**

La preservación y reinundación íntegra del DPMT está fuera del alcance normativo del PGOU, dependiendo de las actuaciones previstas por la actuación estatal y autonómica (Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz). En todo caso se clasifica como SNUEP por su carácter de Dominio Público.

**- ZERPLA 5**

La promoción del turismo de naturaleza y salinero es una opción estratégica que implica a varios sectores de la administración, la función del PGOU sólo puede ser garantizar la dotación hotelera en función de los proyectos presentados.

Se valora la propuesta de implantación progresiva de huertos familiares a partir de experiencias piloto, pues en su caso permitirá ajustar la normativa para impedir que den cobertura a procesos de urbanización difusa del territorio, que es lo que se pretende impedir con esta figura. Es necesario romper con la situación actual, que equivale a ratificar el proceso de rururbanización, y no es posible prohibir un ocio productivo vinculado al sector primario al tratarse de una amplia demanda social que puede y debe regularse para que ejerza un papel activo en la preservación del terrazgo agrícola.

**PROPUESTA 03**

Gestión de agua.

Red de agua para uso industrial.

Evitar pérdidas en la red.

Establecer tarifas que incentiven ahorro y eficiencia, eliminando contadores comunitarios

Remodelación EDAR y reutilización para riego de jardines y golf.

Remodelación red pluviales para evitar las inundaciones y los ocasionales reboses mezclados con fecales.

**VALORACIÓN.** La gestión del agua excede el ámbito de competencias del PGOU, que sólo puede abordar propuestas concretas con incidencia urbanística.

**PROPUESTA 04**

Espacios naturales.

Localizar expresamente los bosques-isla.

Nuevos parques periurbanos.

Parque de las Cañadas.

Parque de las Canteras.

Paisajes protegidos; Corredor Verde dos Bahías.

Reserva Natural las Yeguas-Punta Cetina (aportan listado de 332 taxones).

Micro reservas para flora:

Siete zonas de orquídeas en Las Canteras, pinar de la piscina y Pinaleta Derqui.

Ladera poblada de orquídeas en Cerro de Ceuta.

Poblaciones de *Odontites foliosa*.

Entorno de la Canteras del Pinar del Carpio.

Tramo Chacona/Ctra. de Medina de la CR de Camino Ancho.

Pinar en margen derecha de carretera de Medina junto Cordel Primero de Servidumbre.

Pinar de los Ojuelos.

Pinar de Miramundo, en el tramo de la margen derecha de la CR Camino de Paterna entre p.k. 4,5 y cruce con CR Camino Ancho.  
 Enclave geológico de interés local.  
 Acantilado de Casines.  
 Yesos de Caño Zurraque.  
 Vaso de los Barreros y Cerro de Ceuta.

**VALORACIÓN.** La declaración de nuevos Espacios Naturales Protegidos (Parques Periurbanos, Reserva Natural y otros) no es competencia municipal, sino un procedimiento independiente compatible con la clasificación de los lugares propuestos como SGEL o SNUEP. Esta última categoría de suelo es la máxima protección potestativa del planeamiento urbanístico. Se remite la propuesta al área de Medio Ambiente para su inclusión en los criterios de diseño de eventuales espacios de uso público.

**PROPUESTA 05**

Parques y jardines:  
 - Remodelación de plazas duras.  
 - Replanteamiento de las funciones del vivero municipal, así como del diseño y las labores de mantenimiento de zonas ajardinadas (aportan base de datos localizando 9.000 árboles y arbustos de 100 especies).

**VALORACIÓN.** Se valora la propuesta, y se estudiará en caso de eventuales remodelaciones, que se efectuarían a nivel de proyecto, no de PGOU.  
 El diseño de nuevas zonas verdes debe incorporar cuantas medidas de ahorro y eficiencia sean posibles según las posibilidades técnicas asequibles. Se remite la documentación aportada al área de Medio Ambiente para su valoración.

<b>SUGERENCIA</b>	1.533
<b>SOLICITANTE</b>	Enrique Domínguez Cantero
<b>SITUACIÓN</b>	Todo el término
<b>SUPERFICIE</b>	Sin especificar
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sin especificar
<b>PROPUESTA</b>	Eliminar citas a la Agenda Local 21, sustituirlas por Diagnóstico Ambiental Municipal, y elaborar un Plan de Acción Ambiental previo a la Aprobación Inicial. Concreción transporte público y red de carriles-bici especialmente en Casines. Primar transporte público y actuaciones compactas, penalizando incremento de transporte y promocionando líneas bus infrautilizadas. Restricción tráfico en centro, peatonalización, ORA, aparcamientos disuasorios, no concentración de actividades generadoras de desplazamientos. Apeaderos FFCC en Casines y zona norte, limitación efecto barrera, conexión peatonal Ciudad Jardín-Casines.
<b>VALORACIÓN</b>	Es adecuada la sustitución de las citas a la AL 21, por DAM, pero la elaboración de un Plan de Acción Ambiental previo a la Aprobación Inicial es inviable. En cuanto a la promoción del transporte público, la opción por un modelo compacto de ciudad es explícita en el Avance, que plantea una expansión del núcleo principal, limitando el incremento de necesidades de transporte. La excepción la constituyen núcleos periféricos a consolidar, como parcelaciones y ZERPLA 5, en ambos casos por imperativo de la planificación territorial. La concreción de plataformas viarias exclusivas para la red de transporte público y carril-bici es inviable en la actualidad, dadas las secciones del viario y las alineaciones de la edificación, salvo en viarios de nueva implantación, caso del distribuidor interior Puerto Real-Barrio Jarana, donde se incorpora el carril-bici. En cuanto a peatonalización, restricción de aparcamientos e implantación de carril-bici, se está a lo propuesto en el estudio de tráfico, que parte de la disuasión al tráfico rodado en el centro, limitación de nuevos aparcamientos subterráneos a los dos propuestos en el borde litoral, y compleción de un carril-bici que circunvale el núcleo urbano. Los apeaderos ferroviarios están en proyecto, siendo su número posible muy limitado. Se reivindica el apeadero del hospital, actualmente desestimado. Las conexiones peatonales se relacionarán con la red de espacios libres, atenuando el efecto barrera con un número reducido de pasarelas.

### 1.3.2\_5 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL ENTORNO DEL FERROCARRIL



En primer lugar y tras el análisis detallado de las distintas sugerencias presentadas al Avance del Plan de Puerto Real, entorno a la zona conocida como parque de entrevías, surge la necesidad de reflexionar sobre la propuesta planteada por el Avance para este ámbito.

Hay que recordar, el entendimiento de esta área dentro del entorno urbano directamente afectado por el soterramiento del ferrocarril, que no puede quedar limitada al triángulo de entrevías, tal como se analizó y documentó en el análisis urbano realizado, previo a la propuesta que se planteaba para esta zona.

Sólo recordar de dicho documento, la importancia del sector ya en el Plan General Vigente como espacio público; espacio libre y zona verde, así como de la zona verde de protección de las infraestructuras allí presentes: la autopista y el ferrocarril. Esta situación, que se entiende no se debe perder, sino reforzar y complejizar para que se constituya realmente en un espacio dinámico de la ciudad. De ahí el concepto que denominamos en la propuesta como **parque equipado**, así como los proyectos asociados, planteados en el entorno y derivados fundamentalmente de las posibilidades generadas a partir del proyecto del soterramiento del ferrocarril. (ver *aptdo. 6.1. del documento del avance*).

Entendemos que este punto de partida es clave para la transformación de este ámbito, así como para su integración dentro de la red del área metropolitana de la bahía de Cádiz, objetivo principal para esta zona en el Avance.

De las distintas propuestas aportadas para este enclave como sugerencias al Avance, los aspectos determinantes se pueden resumir en:

- a\_ la situación del nuevo campo de fútbol del Puerto Real en Carretones, espacio delimitado por el ramal del ferrocarril hasta el apeadero de la Universidad desde la Estación Aletas y su futura ampliación hasta la Cabezuela, y por el enlace de la AP-4 con la CA-32, salida desde el núcleo principal de Puerto Real en dirección norte.
- b\_ la localización de una gran zona comercial en el parque de entrevías, ampliando considerablemente la superficie destinada para tal fin desde el Avance.

Se procede a estudiar la viabilidad de estas sugerencias, desde sí mismas, y en lo que afecta al modelo urbano que se quiere para este espacio.

#### a\_ alternativa a la localización del estadio

En cuanto a la localización del Estadio en Carretones consideramos que derivado del propio emplazamiento, que requiere unas bandas de separación de la edificación respecto a los viales que lo limitan, y del difícil acceso dada la topografía del terreno, con un desnivel muy acusado desde el núcleo urbano de Puerto Real, hacen totalmente desaconsejable la situación de estas instalaciones deportivas en este ámbito.

Recordemos, que en un primer momento, se planteó la posibilidad de situar el Estadio de Puerto Real en Las Aletas, y lo que motivó su localización en el parque de entrevías, fue el acercarlo lo más posible al núcleo urbano de Puerto Real. No parece razonable pues, el situarlo en un enclave en el que el acceso rodado habría que hacerlo desde el cementerio, y las limitaciones forzadas para el acceso peatonal, nueva pasarela sobre las vías del tren. A todo ello se añadiría la limitación de la superficie realmente disponible para la edificación exigidas por la protección de las infraestructuras colindantes.

Otro factor que habría que tener presente es la consideración de este espacio como zona verde. (Su propia topografía, sería un valor a conservar). Es importante evidenciar, la continuidad paisajística desde este punto hacia el parque natural bahía de Cádiz y hacia el parque de Las Canteras. Sin duda el insertar en este punto el Estadio, produciría un impacto paisajístico difícilmente justificable, produciendo una alteración irreversible en el mismo.

#### b\_ propuesta de centro comercial en el parque de entrevías

De las sugerencias que proponen la localización de una gran área comercial y de ocio en el parque de entrevías, queremos analizar los siguientes aspectos:

Puede entenderse interesante, tal como aportan las sugerencias, el dar más protagonismo al uso comercial y de ocio, pero siempre entendiendo que el espacio público que denominamos en la propuesta del Avance como **parque equipado** debe ser el elemento configurador de este espacio.

Es principalmente por este motivo, por el que se manifiesta la inviabilidad de las propuestas presentadas, tanto por la elevadísima edificabilidad que se propone, como por la forma de la implantación, en la que no se ha tenido en cuenta el lugar en el que se inserta en cuanto a sus características urbanas y paisajísticas, ni tan siquiera en cuanto a la topografía tan característica que presenta el lugar. La utilización más adecuada de esta última, entre otras cosas, hacen posible una mayor integración en el paisaje.

Las propuestas presentadas, como documento de proyecto, aún a nivel de ideas, deberían contener dada la importancia de las intervenciones que se proponen, un mayor grado de análisis de la situación actual, así como de las ideas que para este lugar se proponen desde el Avance. Igualmente, la calidad arquitectónica y la integración urbana deben ser aspectos manifiestos en dichas propuestas.

Con objeto de recoger las sugerencias presentadas al Avance, se propone el trabajar en una propuesta, que aumentando considerablemente la edificabilidad destinada al uso comercial y de ocio, sea más atenta al paisaje y geografía en la que se inserta, y sea capaz de con una propuesta más contenida, sacar un mayor rendimiento, sin renunciar a la idea del espacio público y del parque equipado.

Esta propuesta sería compatible si así se quiere, con el mantenimiento del emplazamiento del Estadio, previsto en el Avance y si el modelo que se elige para éste es el ya usado cada vez con mayor frecuencia; se trataría de un edificio complejo en el que al uso deportivo, se suman usos comerciales, de oficinas y de ocio, que permiten que el edificio sea usado al margen de la actividad deportiva. Pueden servir como ejemplos, estadios como el de Córdoba, que en una de sus alas, anexa un hotel, y en la otra, un edificio de oficinas; el Estadio Olímpico de Sevilla, con hotel y restaurantes anexos; el Estadio del Cádiz; el del Zaragoza, y en general es la tendencia de muchos de los nuevos estadios deportivos europeos y americanos. En todos los casos se requiere rentabilizar al máximo el uso de los núcleos urbanos, y evitar que los entornos de los Estadios sean espacios desérticos, sólo usados una vez a la semana, y que originan por tanto, espacios marginales en su entorno.



En resumen se conseguiría, con una buena gestión y coordinación, resolver dos edificios: el deportivo y el centro comercial en un mismo proyecto, y en el mismo suelo. Para ello se trataría de fijar qué parámetros urbanísticos son los óptimos, para que siendo una operación rentable, resulte sensible al paisaje, y sea capaz de resolver las deficiencias urbanas de la zona, como la conectividad con las nuevas zonas residenciales de Puerto Real. El propio edificio puede resolver la conexión entre los barrios hoy separados por la vía del tren.

Hay que ser concientes, de que estamos en lo que será el corazón del núcleo urbano principal de Puerto Real, y no en una periferia, por lo que el tamaño y la conexión con el espacio urbano, así como la propia calidad arquitectónica que se debe exigir a este complejo, deben entenderse como fundamentales.

Uno de los parámetros clave sería por tanto qué modelo de centro comercial se entiende como el óptimo para este lugar. Esto significaría en primer lugar, encontrar las dimensiones óptimas para el emplazamiento en el que se encuentra y determinar la escala en relación al espacio urbano circundante.

Por hacernos una idea tangible, en un ejemplo de un centro comercial del entorno, que puede estar próximo en cuanto a la edificabilidad que consideramos razonable para este ámbito, podemos citar Bahía Mar en el Puerto de Santa María, con una superficie de parcela de 40.000 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 21.000 m<sup>2</sup>; y 1.000 plazas de aparcamiento.

Otros parámetros a nivel urbano deben perseguir la continuidad del espacio verde del parque equipado: accesos tanto peatonales como para el tráfico rodado, conexiones peatonales en especial con la Barriada de las Canteras o Urbanización Corona Real, altura sobre rasante, ocupación y usos permitidos bajo rasante, alineaciones y retranqueos de protección al ferrocarril, etc.

Sin duda, el ser atentos con la geografía del lugar, permitirá un mejor aprovechamiento para con menos, hacer más. El simple hecho de que el nivel de la avenida de circunvalación, quede muy por encima de la cota del terreno en entrevías, hace que puedan existir niveles bajo la rasante de la calle y que concentrando la ocupación, y permitiendo cierta altura, se pueda obtener una edificabilidad más que suficiente para cualquier proyecto razonable y acorde con este lugar.

#### La oposición al traslado del I.E.S. Virgen del Carmen

También relacionada con la propuesta del Avance para la integración urbana del ferrocarril se han presentado 280 escritos de sugerencias en cuanto al proyecto asociado del traslado del I.E.S. Virgen del Carmen. Las razones de las mismas se basan fundamentalmente en la óptima situación actual del Centro, para la zona norte del núcleo urbano, la situación en las cercanías de la estación, de una futura estación de autobuses, y de la residencia de los alumnos respecto a las calles céntricas del casco histórico.

Sin embargo, la propuesta en la que se basa el traslado del Centro desde el Avance, no es caprichosa: se basa no sólo en la necesidad de transformar este área urbana, tal como se analiza en el Avance, sino también de la situación actual del propio centro, de la superficie de parcela muy superior a la exigida por la normativa de educación para un centro de las mismas unidades del Virgen del Carmen.

Esto, unido a la reforma que exige su estado de conservación, que exige una actuación integral importante y cada vez más urgente, son los factores que hacen que se consideren su traslado a un nuevo centro de educación secundaria, adaptado a las nuevas necesidades de formación.

De la inquietud que ha generado este traslado, y motivado por estas sugerencias al Avance, se estudiarán otras posibilidades alternativas al traslado completo: la posibilidad de la reforma del Centro y la reordenación de la parcela completa, la localización de un emplazamiento para un nuevo instituto en las proximidades del actual, estudiándose las unidades óptimas para el mismo, y manteniendo la propuesta de uno mayor en la nuevas zonas residenciales del parque del Barrero.

Será a través de una propuesta concreta, el medio para desarrollar las ideas y establecer los parámetros aquí apuntados, lo que permitiría mostrar lo atractivo y sugerente que puede ser este proyecto, siempre desde el entendimiento de la transformación derivada del soterramiento del ferrocarril, que se entiende como necesaria para este entorno urbano.



### 1.3.2.6\_ OTRAS PROPUESTAS

#### 1.3.2.6\_1 Propuestas generales

<b>SUGERENCIA</b>	0136_Ronda de circunvalación en el núcleo urbano
<b>SOLICITANTE</b>	Antonio Rodríguez Pérez
<b>SITUACION</b>	Núcleo urbano
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Ronda de circunvalación al norte y paseo marítimo al sur sin cerrar el anillo.
<b>PROPUESTA</b>	Creación de anillo de circunvalación en el perímetro del núcleo urbano. Conexión de la carretera de circunvalación del norte con el paseo marítimo por calle Las Olas y cerrar el anillo al este con la creación de una vía de doble circulación conectando con la futura rotonda del Cartabón.
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará la posibilidad de dar continuidad a los viarios propuestos

<b>SUGERENCIA</b>	0435_Consideraciones generales al Avance
<b>SOLICITANTE</b>	Emilio Corbacho Domínguez en representación de Promotores Inmobiliarios de Cádiz (Asprica)
<b>SITUACION</b>	Todo el término municipal
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	-
<b>PROPUESTA</b>	Aumentar el Suelo Urbanizable Ordenado e incrementar la intensidad de la edificación al máximo posible. Incluir exclusivamente las limitaciones medioambientales objetivas de protección. Primar el uso residencial sobre el hotelero o turístico. Otorgar en el documento de mayor presencia y pretensiones de utilización a los convenios urbanísticas, tanto con entidades públicas como privadas.
<b>VALORACIÓN</b>	Los criterios del Avance se basan en una ordenación de conciencia del territorio y respeto al medio ambiente tanto objetivamente, como dicta la normativa de rango superior, como entendiendo el desarrollo urbano sostenible con el medio ambiente. Las superficies y parámetros de Suelo Urbanizable cumplen holgadamente las previsiones de crecimiento tanto del núcleo como de la Bahía. Se intentará desde el documento atender a la demanda de Suelo Urbanizable Ordenado. El uso turístico es fundamental para el crecimiento socio-económico de la población. Se prestará atención a conveniar aquellos temas que se crean oportunos desde el planeamiento. Es a partir de este momento, una vez finalizada la fase de Avance, la exposición pública, y recogida y analizada las sugerencias, cuando tiene sentido plantear convenios urbanísticos.

<b>SUGERENCIA</b>	1.329_Enlace viario Tres caminos-Arsenal de la Carraca y otras consideraciones al polígono y su entorno.
<b>SOLICITANTE</b>	Gerencia Municipal de Urbanismo de San Fernando
<b>SITUACION</b>	Tres Caminos
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	No conectado
<b>PROPUESTA</b>	Conexión viaria entre el polígono de Tres Caminos y el Arsenal de la Carraca, incluido en el proceso de aprobación inicial del PGOU de San Fernando. Renovar la imagen externa del polígono, ordenándolo perimetralmente y regenerando medianeras y traseras. Atender a las deficiencias de saneamiento y ausencia de depuración, más aún debido a su uso industrial y al enclave medioambiental donde se ubica. Adecuación, rehabilitación y mejora del sitio histórico del Puente Suazo y sus fortificaciones anejas para la declaración de utilidad pública e interés social para su expropiación.
<b>VALORACIÓN</b>	La conexión propuesta se tendrá que tratar con Carreteras del Estado y Medio Ambiente. Se estudiará la posibilidad de acometer tangencialmente el polígono por su parte oeste para crear una nueva fachada y para la regeneración del parque natural en el contacto del polígono con el mismo. Se atenderá al problema de saneamiento del polígono. Las fortificaciones del entorno del Puente Suazo se encuentran recogidas como protección urbanística y recuperación en el Avance.

<b>SUGERENCIA</b>	1.510_Acceso a Tres Caminos desde Puerto Real
<b>SOLICITANTE</b>	Juan Manuel Pérez Dorao en representación de la comunidad de propietarios del Polígono Industrial de Tres Caminos
<b>SITUACION</b>	Polígono Tres Caminos
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Acceso dificultoso al Polígono desde Puerto Real
<b>PROPUESTA</b>	Promover simultáneamente a la remodelación del nudo de Tres Caminos por el Ministerio de Fomento, la ejecución de un nuevo acceso al polígono para los vehículos procedentes de Puerto Real. Aconseja el paso entre las manzanas IX y X del polígono.
<b>VALORACIÓN</b>	La conexión propuesta se tendrá que tratar con Carreteras del Estado y Medio Ambiente. Se estudiará la posibilidad de acometer tangencialmente el polígono por su parte oeste para crear una nueva fachada y para la regeneración del parque natural en el contacto del polígono con el mismo. Se atenderá al problema de saneamiento del polígono. Las fortificaciones del entorno del Puente Suazo se encuentran recogidas como protección urbanística y recuperación en el Avance.

## 1.3.2.6\_2 Sugerencias a considerar en las Normas Urbanísticas

<b>SUGERENCIA</b>	0053_Reconocimiento de uso terciario
<b>SOLICITANTE</b>	Jesús Jiménez Gutiérrez
<b>SITUACION</b>	Ámbito de El Carpio
<b>SUPERFICIE</b>	11.118 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Uso de nave destinada a salón de celebraciones en suelo no urbanizable.
<b>PROPUESTA</b>	Calificar el uso de la finca para fines de restauración (salón de celebraciones), ya que actualmente está realizando esta actividad.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrá en cuenta esta actividad para atender a su uso. Será una cuestión a considerar en las Normas Urbanísticas.

<b>SUGERENCIA</b>	0153_Aprovechamiento urbanístico en C/Teresa de Calcuta
<b>SOLICITANTE</b>	María Luisa Derqui García
<b>SITUACION</b>	C/ Teresa de Calcuta 67-D (10)
<b>SUPERFICIE</b>	No especifica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Corral, carbonera, gallinero, palomar y garaje.
<b>PROPUESTA</b>	Solicita aprovechamiento urbanístico para poder reformar y ampliar las edificaciones existentes.
<b>VALORACIÓN</b>	Se podrá obtener aprovechamiento urbanístico siempre y cuando se incorpore a la finca anexa o se ejecute como única unidad con ésta, pero nunca funcionando como pieza aislada con acceso independiente. Será una cuestión a considerar en las Normas Urbanísticas.

<b>SUGERENCIA</b>	0421_Cambio de uso a residencia de estudiantes
<b>SOLICITANTE</b>	María Felisa Campos Serrano y José Ramón Gallardo Claros
<b>SITUACION</b>	C/ Factoría de Matagorda 7
<b>SUPERFICIE</b>	1.996,04 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Edificio de oficinas
<b>PROPUESTA</b>	Solicita el cambio de uso a residencia de estudiantes.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrá en cuenta la sugerencia para su valoración. Será una cuestión a considerar en las Normas Urbanísticas.

<b>SUGERENCIA</b>	1.483_Construcciones en finca de la C/ La Línea
<b>SOLICITANTE</b>	Avelina Alfaro Moreno
<b>SITUACION</b>	C/ La Línea s/n
<b>SUPERFICIE</b>	5.593,5 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Construcciones fuera de ordenación en zona verde
<b>PROPUESTA</b>	Permanencia de dichas edificaciones y reconocimiento de las mismas
<b>VALORACIÓN</b>	En la ordenación de dicha zona no cabe el reconocimiento y mantenimiento de dichas construcciones ya que se encuentran en zona verde y afectado por la servidumbre del ferrocarril, por lo que se tendrá en cuenta para su expropiación

<b>SUGERENCIA</b>	1.490_“Era” Laboratorio de Arqueología Experimental
<b>SOLICITANTE</b>	Rita Benítez Mota en representación de Rita Benítez Mota (Era Laboratorio de Arqueología) S.L.
<b>SITUACION</b>	Marquesado
<b>SUPERFICIE</b>	42.000 m2 aprox.
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Clasificado en el Plan vigente como SNU de uso agrícola.
<b>PROPUESTA</b>	Puesta en valor del Taller de Arqueología “Era”, avalado por su reconocimiento como dotación educativa y por su generación de empleo
<b>VALORACIÓN</b>	Debido a sus características y al reconocimiento local, provincial y regional de su labor educativa, puede ser reconocida como equipamiento supramunicipal.

<b>SUGERENCIA</b>	1.500_Colegio La Salle
<b>SOLICITANTE</b>	Jesús María Ceballo García en calidad de director de la escuela La Salle y representando a la Congregación de los Hermanos de la Doctrina Cristiana
<b>SITUACION</b>	Linderos: C/Santa Teresa de Calcuta, C/San Ignacio, C/Rosario, C/Soledad
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Colegio clasificado como equipamiento
<b>PROPUESTA</b>	Mantener la clasificación actual del suelo.
<b>VALORACIÓN</b>	La parcela completa del colegio está clasificada como equipamiento de uso docente y se seguirá manteniendo dicha clasificación.

<b>SUGERENCIA</b>	1.506_ APRECO
<b>SOLICITANTE</b>	José María Avila Fornell en su calidad de presidente de la Asociación de Empresarios y Comerciantes de Puerto Real
<b>SITUACION</b>	Varios
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	-
<b>PROPUESTA</b>	<p>Libertad y flexibilidad para colocar luminosos, vallas toldos y anuncios que anuncien con rigor y claridad su identidad, con permiso de los vecinos afectados en el caso de los luminosos.</p> <p>Obras de mejora para conseguir escaparates más modernos y atractivos para el consumidor.</p> <p>Crear bolsas de aparcamientos o como alternativa instaurar la zona azul en el centro.</p> <p>Mejora y nuevas instalaciones del mercado de abastos.</p> <p>Fomentar la inversión privada para creación de pequeña y mediana empresa, para ello se sugiere la reducción de la superficie mínima de naves industriales y flexibilidad de los requisitos de edificabilidad, incluyendo el casco urbano, permitiendo la construcción de una altura de hasta 4 plantas.</p> <p>Dotación de más suelo para polígonos industriales.</p> <p>Fomento del ocio y la restauración del paseo marítimo, incluso dejando abierta la posibilidad de llegar un acuerdo con Costas para conseguir estos fines.</p> <p>Mejora del pinar de Las Canteras potenciándolo como parque urbano.</p>
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrán en cuenta estas propuestas para su valoración y estudio. Será una cuestión a considerar en las Normas Urbanísticas.

<b>SUGERENCIA</b>	1.514 c/Sagasta 59 (Edificar en patio de manzana)
<b>SOLICITANTE</b>	Jesús González Obregón
<b>SITUACION</b>	C/Sagasta 59
<b>SUPERFICIE</b>	560 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Finca clasificada en Sub-Zona 2 con patio de manzana
<b>PROPUESTA</b>	Eliminar la protección de Sub-Zona 2 y poder construir hasta el 75% de su superficie
<b>VALORACIÓN</b>	La clasificación como Sub-Zona 2 debe permanecer, aunque la actuación en los patios de manzana será objeto de estudio del documento del Plan General. Será una cuestión a considerar en las Normas Urbanísticas.

### 1.3.2.6\_3 Propuestas sobre clasificación del suelo a considerar en la ordenación pormenorizada

<b>SUGERENCIA</b>	0026_Finca San José
<b>SOLICITANTE</b>	Miguel Sánchez Amaya
<b>SITUACION</b>	Carretera de Medina Km. 1.5 (polígono 29, parcela 46)
<b>SUPERFICIE</b>	15.128 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: SNU de interés agrícola Avance: SNU protección urbanística
<b>PROPUESTA</b>	Considerar la parcela como suelo residencial por su lógica ubicación. Adjunta plano con localización de la parcela situada como final del Polígono IIA CAM
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará la posibilidad de una ordenación de esta zona complementaria a los polígonos existentes. Debe tenerse en cuenta las servidumbres de carreteras.

<b>SUGERENCIA</b>	0027_Trazado alternativo de vía de conexión Meadero-Ctra. Malas Noches
<b>SOLICITANTE</b>	Manuel Mariscal Fernández
<b>SITUACION</b>	Meadero de la Reina
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Trazado de viario en el Avance coincidiendo con viviendas existentes y con licencia (según solicitante)
<b>PROPUESTA</b>	Propone dos trazados alternativos de este viario de conexión sin perjuicio de ninguna vivienda, y delimita suelo de uso deportivo y equipamientos.
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará el trazado del viario menos perjudicial para las edificaciones existentes y que sea viable.

<b>SUGERENCIA</b>	0031, 0032_Parcels en El Portal
<b>SOLICITANTE</b>	Miriam García Hermosilla (0031), M <sup>o</sup> Ángeles Noria Sevillano (0032)
<b>SITUACION</b>	Norte de la carretera del Portal
<b>SUPERFICIE</b>	No especifica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcelas en suelo no urbanizable de interés agrícola según Plan vigente.
<b>PROPUESTA</b>	Eliminar la clasificación de corredor vegetal en esa zona y mantener la actual.
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará en la organización global del entorno de la carretera del Portal la integración de las parcelas y viviendas existentes, sin comprometer un desarrollo coherente de toda la zona.

<b>SUGERENCIA</b>	0062_Villa Marina
<b>SOLICITANTE</b>	Carlos Navarro Gómez en nombre propio y en representación de Mercedes de la Cruz y Marina Navarro Gómez
<b>SITUACION</b>	El Barrero
<b>SUPERFICIE</b>	Finca con vivienda de dos plantas de 287 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: SNU de interés agrícola Avance: Suelo Urbanizable
<b>PROPUESTA</b>	Incorporar la edificación existente al desarrollo urbanístico previsto en la zona residencial de El Barrero como propone el Avance. Alega que su vivienda se edificó con licencia municipal de obras concedida el 9 de Mayo de 1975, expediente n°60/75
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará en la organización global del entorno del Barrero la integración de las viviendas existentes, que no comprometan un desarrollo coherente de toda la zona.

<b>SUGERENCIA</b>	0063 al 0071_Corredor verde del carril Flamenco
<b>SOLICITANTE</b>	Felipe Benítez Estrada (0063), Antonio Gordillo Vasallo (0064), Sebastián Pérez Betanzos (0065), Juan Ramón Guerrero Hidalgo (0066), Manuel Betanzos Llama (0067), Joaquín Aleo Morales (0068), Jan Frederik Karssen (0069), Rafael Cruz Hernández (0070), Nicolás Pérez Saldaña (0071)
<b>SITUACION</b>	El Marquesado
<b>SUPERFICIE</b>	Varios
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Asentamientos diseminados Avance: Suelo urbano no consolidado y suelo urbano con viario corredor verde
<b>PROPUESTA</b>	Igualar el corredor verde del norte del carril Flamenco al ancho de los demás. Al tener que soportar la carga de la actuación en el carril Flamenco, proponen que el corredor del norte no comprometa suelo de las parcelas, sino que se desplace para evitar la doble carga de las mismas.
<b>VALORACIÓN</b>	El ancho de dicho corredor se igualará al tomado en el resto de los carriles, por ser del mismo orden. Se estudiará la propuesta de desplazamiento del corredor del norte en la ordenación general de la zona.

<b>SUGERENCIA</b>	0081/1.199_Barrada La Ceferina
<b>SOLICITANTE</b>	Manuel Canca Piñero (0081), Josefa Sánchez Garcías (1.199)
<b>SITUACION</b>	Barriada La Ceferina
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Afectado por las alineaciones del Plan vigente en la Barriada de La Ceferina
<b>PROPUESTA</b>	Corregir los posibles errores de alineaciones
<b>VALORACIÓN</b>	Las alineaciones interiores de la barriada se revisarán en la ordenación pormenorizada de la zona. En el punto de contacto con la Avenida de la Constitución la alineación deberá ajustarse como mínimo a los 8 metros desde la arista interior del acerado, ya establecida por Vías Pecuarias en el margen izquierdo, (polígono I-A).

<b>SUGERENCIA</b>	0318, 0319_Conexión c/Soledad y C/Ribera del Muelle
<b>SOLICITANTE</b>	María de la Paz Sánchez Bello (0318), Consuelo Borrego Sánchez (0319)
<b>SITUACION</b>	C/Amargura n°63
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Vivienda existente
<b>PROPUESTA</b>	Anular la actuación propuesta B.1.1.20 por la cual se conecta la calle Soledad con la calle Ribera del Muelle anexo al Teatro Municipal.
<b>VALORACIÓN</b>	Previo nuevo estudio de la importancia de esta conexión en el Casco se establecerá en la ordenación pormenorizada una solución definitiva.

<b>SUGERENCIA</b>	0322 Polígono Industrial Tres Caminos
<b>SOLICITANTE</b>	Juan Manuel Pérez Dorao en representación de sí mismo y de Polígono Industrial Tres Caminos S.A.
<b>SITUACION</b>	Polígono Industrial Tres Caminos
<b>SUPERFICIE</b>	-
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan vigente para el Polígono
<b>PROPUESTA</b>	Compatibilizar uso industrial actual con el comercial en todo el Polígono, o al menos en las parcelas que dan a la Carretera Nacional y a viales principales del mismo. Altura máxima de edificación de 7 a 9 metros para posibilitar el uso de puentes-grúa en el interior de las naves. Reducción de la superficie mínima de parcela de los 500 m2 actuales a 400 m2 para atender a la demanda de las pymes. Vial perimetral en el polígono que además serviría de protección al parque natural.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrán en cuenta estas propuestas para su valoración y estudio en las Normas Urbanísticas.

<b>SUGERENCIA</b>	0324 Grupo Verinsur
<b>SOLICITANTE</b>	Francisco de Paula González Lloret, como apoderado de Verinsur S.A.
<b>SITUACION</b>	El Carpio
<b>SUPERFICIE</b>	50 Ha
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Urbanización interior del polígono
<b>PROPUESTA</b>	Inclusión en la Aprobación Inicial del Plan del citado polígono como suelo urbano industrial consolidado, manifestando la propiedad su disposición a establecer acuerdos con el Ayuntamiento para la consecución de los fines solicitados.
<b>VALORACIÓN</b>	Se valorará en esta fase la posibilidad de la citada clasificación de suelo y las determinaciones a incluir en la ordenación pormenorizada.

<b>SUGERENCIA</b>	0326 Finca en Meadero de la Reina
<b>SOLICITANTE</b>	Rafael Hermida Álvarez
<b>SITUACION</b>	Meadero de la Reina
<b>SUPERFICIE</b>	0,5 Ha
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Suelo no urbanizable de interés agrícola
<b>PROPUESTA</b>	Inclusión de su parcela como suelo urbano sin consolidar debido a que tiene su vivienda habitual desde hace 14 años y pagando contribución rústica y urbana.
<b>VALORACIÓN</b>	Dicha parcela se encuentra clasificada como Suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento territorial como espacios libres metropolitanos. También tiene la afección de la cañada.

<b>SUGERENCIA</b>	0327 Finca al este del Hospital (SU 10.2)
<b>SOLICITANTE</b>	Josefa Vera Ramírez e hijos
<b>SITUACION</b>	Finca dentro del sector SU 10.2 al este del Hospital
<b>SUPERFICIE</b>	No específica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Finca agrícola actualmente en explotación
<b>PROPUESTA</b>	Al encontrarse su parcela en una superficie aproximada de un tercio dentro del sector SU 10.2 propone el cambio de actuación de expropiación. Igualar los usos globales al sector SU 10.1 anexa al hospital por el oeste (Terciario-Equipamiento) Clasificación del resto de la parcela como suelo urbanizable de uso comercial y residencial.
<b>VALORACIÓN</b>	Tanto el sistema de actuación como la posibilidad de igualar las características a las del sector SU 10.1 serán cuestiones a estudiar dentro de la ordenación general del entorno del Hospital. Los usos comercial y residencial no se contemplan en esta zona.

<b>SUGERENCIA</b>	0329, 0330, 0331, 0332, 0333, 0415, 0420, 0430, 0431, 0433, 0650, 1.098 Fincas en el pinar del Pago de Villanueva
<b>SOLICITANTE</b>	Antonia Sastre Galindo (0329) José Rosano Fernández (0330, 0331, 0332, 0333) Juan Antonio López Pérez (0415) Miguel Argudo Fernández (0420) Carlos Rubio González y Manuel Jesús González Blázquez, en representación de State Friends Sociedad Limitada (0430) Carlos Rubio González (0431) Manuel Enrique López Doña (0433) Francisco Durán Mora (0650) María Luisa Perrián Rendón, Antonio León Perrián, María Luisa León Perrián (1098)
<b>SITUACION</b>	Pago de Villanueva
<b>SUPERFICIE</b>	Varias
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas de interés forestal y agrícola.
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación del ámbito delimitado por la vía de servicio de la N-IV al oeste, las fincas de terreno labrado al este y el SSGG EELL adscrito al PAU "Villanueva-Aldea Real" al sur, como suelo urbanizable sectorizado calificado para usos turísticos, terciarios y de equipamientos públicos y privados y demás usos permitidos en la Zerpla-5, a desarrollar por sistema de actuación de compensación.
<b>VALORACIÓN</b>	La zona descrita en la propuesta posee claros valores ambientales debido a la masa arbórea que presenta, por lo tanto debe ser protegida. En el Plan General vigente existen unas bolsas de interés forestal que se amplían en el Avance debido a sus propias características ambientales. A todo ello se suma la concepción territorial del Avance que no contempla la conurbación entre el núcleo urbano principal con el entorno del Barrio Jarana.  La fachada verde hacia la carretera posee valores para su protección, además ya se encuentra clasificada como interés forestal en el Plan vigente.

<b>SUGERENCIA</b>	0434_Salinas del Pilar
<b>SOLICITANTE</b>	Emilio Ríos Letamendía en representación de Almejas y Pescados de Puerto Real, S.A.
<b>SITUACION</b>	Paraje de Puente Melchor, Salinas del Pilar, Molineta y Barbanera
<b>SUPERFICIE</b>	550.000 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parque natural zona incluida en el D.P.M.T.
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación como Suelo Urbanizable de 35.000 m2 de la finca La Molineta, y en compensación cede en propiedad al Ayuntamiento de Puerto Real 150.000 m2 de la misma.
<b>VALORACIÓN</b>	Se trata de una zona de gran calidad ambiental evidente y propicia a su protección. La clasificación como Suelo Urbanizable no parece la más adecuada, aunque se podría contemplar actuaciones dentro del marco de Suelo No Urbanizable con las determinaciones que establece el mismo. Asimismo se podrá estudiar algún tipo de convenio con posibilidad de transferencia de aprovechamientos.

<b>SUGERENCIA</b>	0436_El Almendral
<b>SOLICITANTE</b>	Miguel Fernando Gallardo Abarzuza
<b>SITUACION</b>	El Barrero
<b>SUPERFICIE</b>	46.000 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable Avance: Suelo urbanizable sectorizado
<b>PROPUESTA</b>	Ejecución por parte de iniciativa de los propietarios y no de la aplicación del sistema de expropiación. Establecer el porcentaje del 30% de vivienda protegida como dicta la Ley de Medidas para Vivienda Protegida y Suelo.
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará la posibilidad de dicha propuesta.

<b>SUGERENCIA</b>	0437_Parcela en la carretera de El Portal (SU 03)
<b>SOLICITANTE</b>	Sebastián Corona Bernal
<b>SITUACION</b>	Enclave de la carretera de El Portal (SU 03)
<b>SUPERFICIE</b>	No específica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable Avance: Suelo urbanizable sectorizado de uso industrial
<b>PROPUESTA</b>	Aumentar la extensión correspondiente al suelo urbanizable. Aumentar la extensión correspondiente al suelo urbano no consolidado calificando como tal aquellos considerados como asentamientos diseminados en el Plan vigente. Cambiar el uso industrial del sector SU 03 por residencial. Cambiar el trazado de la carretera propuesta quedando dos vías de comunicación en la zona que sería la carretera de El Portal y la vía de servicio de la autopista, conectadas entre sí por viales secundarios. Solución personalizada a los propietarios que viven de actividades agropecuarias. Firmar un convenio con el Ayuntamiento para que suministre los servicios públicos imprescindibles en colaboración con los propietarios para el período transitorio hasta la ejecución del planeamiento. Estudio de los expedientes sancionadores abiertos por infracciones urbanísticas.
<b>VALORACIÓN</b>	Todas estas cuestiones se estudiarán en la ordenación general de la zona de El Portal.

<b>SUGERENCIA</b>	0821_Barrío Jarana (zona viveros)
<b>SOLICITANTE</b>	Francisco Guerrero Gallego
<b>SITUACION</b>	Barrío Jarana
<b>SUPERFICIE</b>	3.402 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable de uso agrícola Avance: Suelo urbanizable sectorizado de uso terciario SU-12
<b>PROPUESTA</b>	Manifiesta que su parcela, la cual delimita en plano adjunto, en el Plan vigente se encuentra clasificada como suelo urbano de uso residencial, y que por ello carece de sentido su inclusión en el Avance como suelo urbanizable.
<b>VALORACIÓN</b>	Dicha parcela en el Plan General vigente no se encuentra dentro del suelo urbano, sino que está clasificada como suelo no urbanizable de interés agrícola.

<b>SUGERENCIA</b>	0951_Barrío Jarana (zona viveros)
<b>SOLICITANTE</b>	Manuel Sánchez Benítez
<b>SITUACION</b>	Barrío Jarana
<b>SUPERFICIE</b>	17.278 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable de uso agrícola Avance: Suelo urbanizable sectorizado de uso terciario SU-12
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación del resto de su parcela como Suelo Urbano de uso residencial en lugar de uso terciario previsto en el Avance
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará la propuesta en la organización del entorno del Barrio Jarana

<b>SUGERENCIA</b>	0952_Barrío Jarana (zona viveros)
<b>SOLICITANTE</b>	Antonio Sánchez Benítez
<b>SITUACION</b>	Barrío Jarana
<b>SUPERFICIE</b>	49.265 m2
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable de uso agrícola Avance: Suelo urbanizable sectorizado de uso terciario SU-12
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación de su parcela como Suelo Urbano de uso residencial compatible con terciario en lugar de uso terciario exclusivo previsto en el Avance
<b>VALORACIÓN</b>	Se estudiará la propuesta en la organización del entorno del Barrio Jarana

<b>SUGERENCIA</b>	0953_Barrío Jarana anexo al pinar
<b>SOLICITANTE</b>	Luis Federico Matías Seijo
<b>SITUACION</b>	Barrío Jarana
<b>SUPERFICIE</b>	No específica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Parcela vacía con escasa arboleda
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación de su parcela como Suelo Urbano al estar colindante a la zona urbana actual por el sur y oeste de la misma, para la construcción de vivienda habitual.
<b>VALORACIÓN</b>	La parcela en cuestión no tiene acceso posible actual, sino que posee una servidumbre de paso. Además participa de un entorno con alto valor ambiental. Se estudiará la posible incorporación al suelo urbano.

<b>SUGERENCIA</b>	1.085 Las Almenillas
<b>SOLICITANTE</b>	Gumersinda Nieves Núñez en nombre propio y en representación de la AAV "Las Almenillas"
<b>SITUACION</b>	Finca Las Almenillas
<b>SUPERFICIE</b>	6 hectáreas, 70 áreas y 80 centiáreas
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación como Suelo Urbanizable estableciendo parcela mínima de 1.000m <sup>2</sup> y edificabilidad de 0.3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>VALORACIÓN</b>	La parcela en cuestión no tiene acceso actual. Se configuraría como un núcleo desligado totalmente de la zona urbana y de las previsiones de crecimiento propuestas. Se podrán hacer actuaciones dentro de las determinaciones que establece el Suelo No Urbanizable.

<b>SUGERENCIA</b>	1.088 Meadero de la Reina
<b>SOLICITANTE</b>	Adolfo Antonio Serrano Beardo en nombre propio y en representación de Sedeño y Cerrudo S.L.
<b>SITUACION</b>	Norte de Meadero de la Reina-Carretera Malas Noches
<b>SUPERFICIE</b>	17.278 m <sup>2</sup>
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable de uso agrícola Avance: Suelo urbanizable sectorizado de uso residencial/terciario SU-17
<b>PROPUESTA</b>	Aumento de la densidad a 40 viviendas por hectárea en lugar de 20 como propone el Avance. Cambio de sistema de actuación de expropiación a compensación, ya que en dicha zona existen pocos propietarios y son fincas de considerable tamaño, facilitando el desarrollo del sector.
<b>VALORACIÓN</b>	No se cree conveniente el aumento de densidad edificatoria de viviendas. Se estudiará el sistema de actuación a seguir.

<b>SUGERENCIA</b>	1.129 Trazado de vía de conexión Meadero-Ctra. Malas Noches
<b>SOLICITANTE</b>	José Fernández Bautista en nombre propio y de Agustín Fernández Bautista
<b>SITUACION</b>	Parcela al norte de las instalaciones deportivas del Rosal y anexo al pinar
<b>SUPERFICIE</b>	No específica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable de uso agrícola. Avance: Parcela dividida por trazado de viario clasificando una parte como suelo urbano sin consolidar y la otra como SNUEP espacios libres metropolitanos.
<b>PROPUESTA</b>	Si se divide la parcela por el viario, clasificarla como suelo urbano no consolidado en su totalidad. Adjunta plano de situación.
<b>VALORACIÓN</b>	El trazado del viario se estudiará de manera que afecte lo menor posible a las parcelas y edificaciones existentes, siempre y cuando no afecte a la ordenación general de la zona a la que sirve. Esta sugerencia puede ser considerada conjuntamente con la número 0027.

<b>SUGERENCIA</b>	1.134 Alineaciones Campo de los Tiros
<b>SOLICITANTE</b>	José Luis Ramírez Bernal
<b>SITUACION</b>	C/ Geranio 8. Barriada de Nuestra Señora del Consuelo
<b>SUPERFICIE</b>	No específica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Afectado por las alineaciones del Plan vigente.
<b>PROPUESTA</b>	Propietario de vivienda y garaje solicita que se contemple la reurbanización de la barriada de Nuestra Señora del Consuelo manteniendo las alineaciones interiores de las edificaciones actuales.
<b>VALORACIÓN</b>	Las alineaciones se estudiarán con detalle en la ordenación pormenorizada de la barriada en cuestión. Esta sugerencia puede ser considerada conjuntamente con la número 0081.

<b>SUGERENCIA</b>	1.279 Uso del colegio Nuestra Señora de Lourdes
<b>SOLICITANTE</b>	Lourdes Ruiz Caballero
<b>SITUACION</b>	C/Real nº50
<b>SUPERFICIE</b>	No específica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Sin uso desde el curso 2003-2004 y dado de baja a la Junta de Andalucía y a los Organismos competentes.
<b>PROPUESTA</b>	Cambio de uso docente a residencial
<b>VALORACIÓN</b>	Previo estudio de la necesidad de reserva para otro equipamiento en el Casco, la alternativa de uso residencial se debería limitar a viviendas de protección oficial con carácter específico para la tercera edad, viviendas tuteladas o similar.

<b>SUGERENCIA</b>	1.403 Ampliación de las instalaciones de la Hermandad del Rocío
<b>SOLICITANTE</b>	Juan José Carrasco Ogalla en representación de la Hermandad de Nuestra Señora del Rocío de Puerto Real
<b>SITUACION</b>	C/Malagueña s/n
<b>SUPERFICIE</b>	No específica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Capilla de la Hermandad
<b>PROPUESTA</b>	Ampliación de las instalaciones para albergar salón de actos, sala de exposición, recinto para la carreta del Simpecado... en 430 m <sup>2</sup> aproximadamente. Adjuntan planos de anteproyecto pero sin especificar ubicación.
<b>VALORACIÓN</b>	Se tendrá que estudiar el ajuste de la propuesta en la zona y en la zona verde, así como la superficie previsible para dichos usos y su funcionalidad. No debería suponer la desnaturalización y pérdida de los actuales jardines públicos.

<b>SUGERENCIA</b>	1.404 Casines Norte
<b>SOLICITANTE</b>	Rafael Martín Campuzano en representación de sí mismo y de sus cinco hermanos
<b>SITUACION</b>	Casines Norte
<b>SUPERFICIE</b>	16,688 Ha
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable de uso agrícola. Avance: Parte de parcela integrado dentro del suelo urbanizable no sectorizado SU-08 de uso terciario y parte como suelo urbano no consolidado
<b>PROPUESTA</b>	Considerar toda la parcela, de la cual adjunta plano de situación y fotografías, como una unidad de suelo urbanizable, incluyendo en la misma la parte clasificada en el Avance como suelo urbano no consolidado. Considerar el uso de residencial sectorizado y viviendas de VPO
<b>VALORACIÓN</b>	Se considera que la reserva residencial está suficientemente justificada en la zona del Barrero y no se prevé el aumento de este suelo. Por otro lado, un suelo residencial en esta zona se encontraría desligado del núcleo de población debido a la barrera de la autovía. Por estos motivos se valora esta zona como óptima para un uso terciario favorecido por el buen acceso de esta vía.

<b>SUGERENCIA</b>	1.443 Parcela en carretera de Medina
<b>SOLICITANTE</b>	Manuel Bohórquez Sánchez
<b>SITUACION</b>	Carretera de Medina, Torrealta nº 44
<b>SUPERFICIE</b>	No especifica
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Plan Vigente: Suelo no urbanizable de uso agrícola. Avance: Suelo urbanizable sectorizado SU-09 de uso residencial.
<b>PROPUESTA</b>	Considerar la parcela como suelo urbano no consolidado con un sistema de actuación por compensación, ya que la clasificación de suelo urbanizable supondría un agravio comparativo con respecto a las consideradas como suelo urbano no consolidado, ya que la parcela citada participa de las mismas características que éstas.
<b>VALORACIÓN</b>	La clasificación de suelo urbano no consolidado procede del reconocimiento en el Plan vigente de asentamiento diseminado, con lo cual la citada parcela no se englobaba dentro de dichos asentamientos.



1.3.2\_4 propuestas concretas de actuación sobre suelo clasificado en el avance

Documento Aprobado Definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de 13.04.2010



escala 1:20000



escala 1:125000

### sugerencia 0015

finca acarigua

solicitante: Antonio Molinero Rivera en representación de Isidra Rivera Fernández y herederos de María Paz Vaca Fernández-Trujillo

superficie: 14 Has. aprox.

propuesta: cambio de uso que contemple el residencial, turístico y terciario

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> RESIDENCIAL	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> EQUIPAMIENTOS
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkblue; border:1px solid black;"></span> TERCIARIO	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> ZONAS VERDES

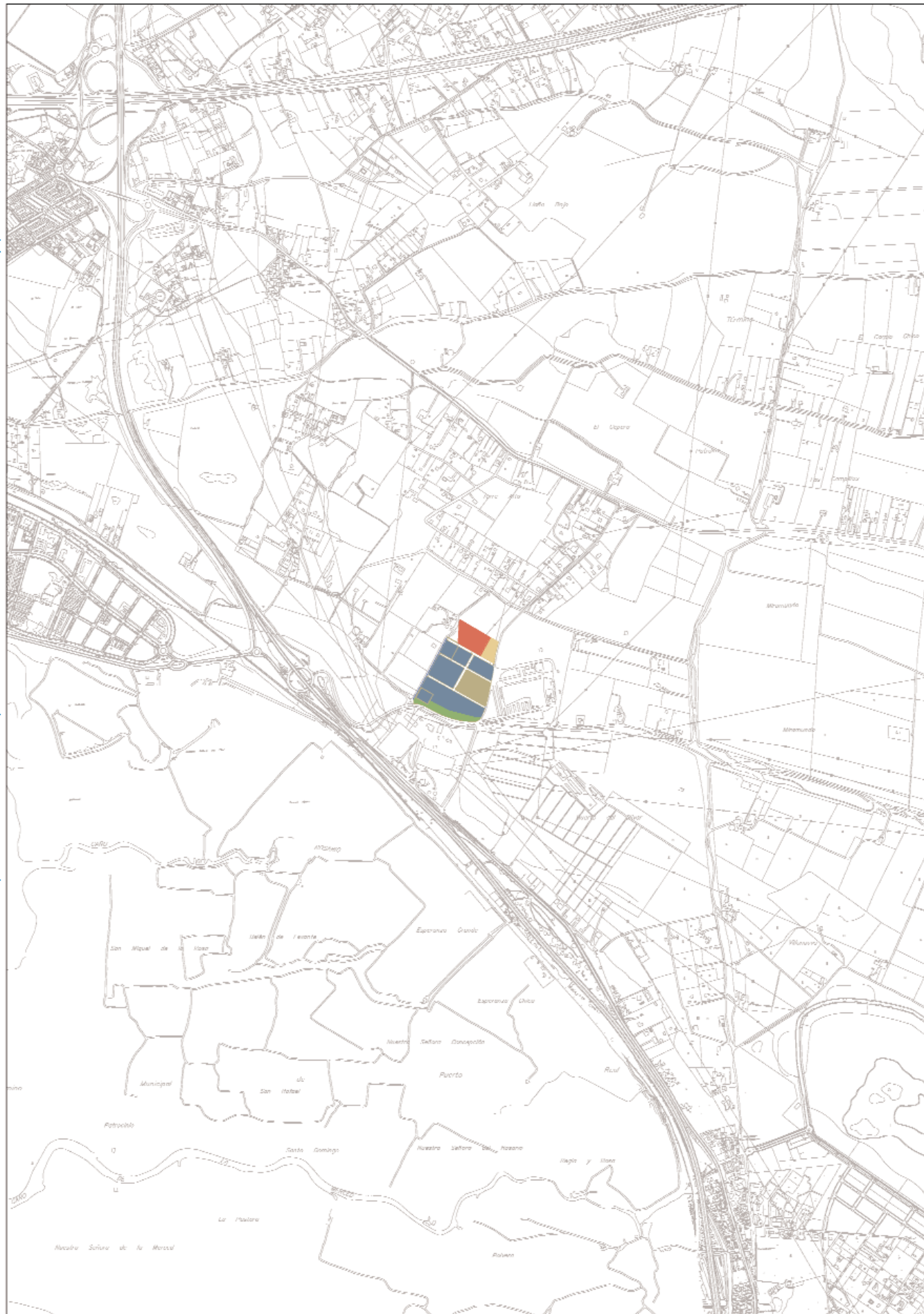
PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>				0015 Finca Acarigua
<b>SOLICITANTE</b>				Antonio Molinero Rivera en representación de Isidra Rivera Fernández y herederos de María Paz Vaca Fernández-Trujillo
<b>SITUACIÓN</b>				Finca Acarigua
<b>SUPERFICIE</b>				14 Has. Aprox.
<b>ESTADO ACTUAL</b>				Fincas agrícolas
<b>PROPUESTA</b>				Posibilitar en el suelo urbanizable SU-13 definido en el Avance y propuesto como uso terciario, un cambio de uso que contemple el residencial, turístico y terciario. Se propone un sistema de actuación por compensación.
<b>CARACTERISTICAS</b>				
- Usos globales	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Parámetros Urbanísticos	
Espacios libres metropolitanos		Según reglamento de planeamiento		
Espacios libres locales	12.300	"		
Equip. Deportivo Golf				
Dotacional	Superficie total equipamientos: 23.900	"		
Equipamiento social	Superficie total equipamientos: 23.900	"		
Equipamiento docente	Superficie total equipamientos: 23.900	"		
Equipamiento deportivo	Superficie total equipamientos: 23.900	"		
Terciario	30.000		Según Avance: 0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Tipología: Edificio singular (altura máx. 3 plantas) Usos: comercial-ocio-oficinas	
Turístico	Residencial + Turístico=35.200		Según Avance: 30 plazas/Ha. Tipología: Edificio singular (altura máx. 3 plantas) 50% establecimientos turísticos 50% vivienda turística TOTAL: 360 alojamientos	
Residencial	Residencial + Turístico=35.200		Según Avance: 20 viv/Ha y reserva del 30% para VPO. Tipología: Unifamiliar aislada y agrupada en condominio.	
Viarío	No cuantifica			
<b>TOTAL</b>	101.400 (+viario)			

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	Suelo urbanizable SU-13 con uso Terciario/Equipamientos y sistema de actuación por expropiación
<b>ACCESOS</b>	Al oeste la N-IV y al sur la carretera de Malas-Noches
<b>AFECCIONES</b>	
Planeamiento territorial	Al oeste posee la afección del deslinde de la cañada
Carreteras	Al sur, zona de dominio público de la carretera de Malas-Noches
Líneas aéreas de AT	En la esquina noreste de la finca cruza una línea de alta tensión de 66 KV
Otras	
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Conforma fachada hacia la Bahía.
<b>Impacto socioeconómico</b>	Valoración positiva del uso terciario y turístico
<b>COROLARIO</b>	Habría que estudiar cómo esos suelos se incorporan a la ordenación del Barrio Jarana y sue entorno, atendiendo muy especialmente a la configuración de la fachada hacia la N-IV, ya que es fachada hacia la Bahía.  Será necesario sustituir el uso turístico por el residencial en esta zona concreta y mantener el uso terciario.  Queda pendiente estudiar el sistema de actuación para la actuación.

Documento Aprobado Definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de 13.04.2010



■ TERCIARIO  
■ GERIATRICO  
■ S.I.P.S.  
■ BOLSA APARCAMIENTOS  
■ ZONA VERDE

escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 1482

finca torre baja

solicitante: Teresa Mesa Gutiérrez, Antonio Mesa Gutiérrez, Francisco López Aguilar, Juan García Herruzo, Rafael Comino Delgado

superficie: 6.79 Ha

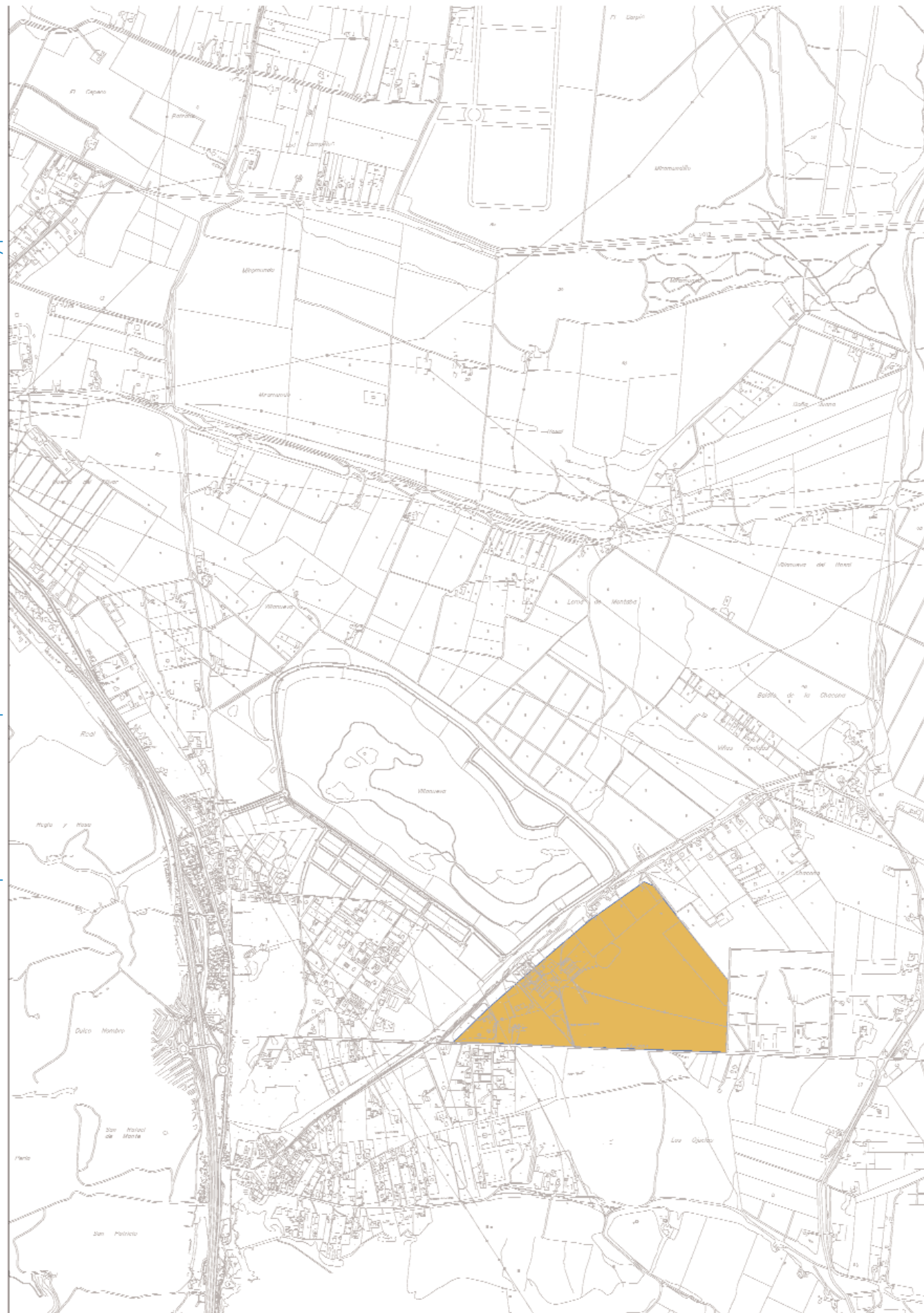
propuesta: crear suelo de uso global terciario con una bolsa de aparcamientos y un geriátrico, integrando edificaciones existentes

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.482 Finca Torre Baja		
<b>SOLICITANTE</b>	Teresa Mesa Gutiérrez, Antonio Mesa Gutiérrez, Francisco López Aguilar, Juan García Herruzo, Rafael Comino Delgado		
<b>SITUACION</b>	Finca Torre Baja (oeste Hospital)		
<b>SUPERFICIE</b>	67.936 m2		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas y existencia de alguna edificación aislada.		
<b>PROPUESTA</b>	Crear suelo de uso global terciario con una bolsa de aparcamientos y un geriátrico, integrando edificaciones existentes. Sistema de actuación por compensación.		
<b>CARACTERISTICAS</b>			
<b>- Usos globales</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad (m2)</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos	6.793		Deslinde de la cañada
S.I.P.S.	2.717		
Equip. Deportivo Golf			
Equipamiento social	7.288	4.000	Geriátrico (4 plantas)
Equipamiento docente			
Equipamiento deportivo			
Terciario	30.747	0.7 m2/m2 (bruta)	Edificación usos terciario Aparcamiento: 500-1000 plazas
Hotelero			
Residencial			
Viarario	No cuantifica		
<b>TOTAL</b>			

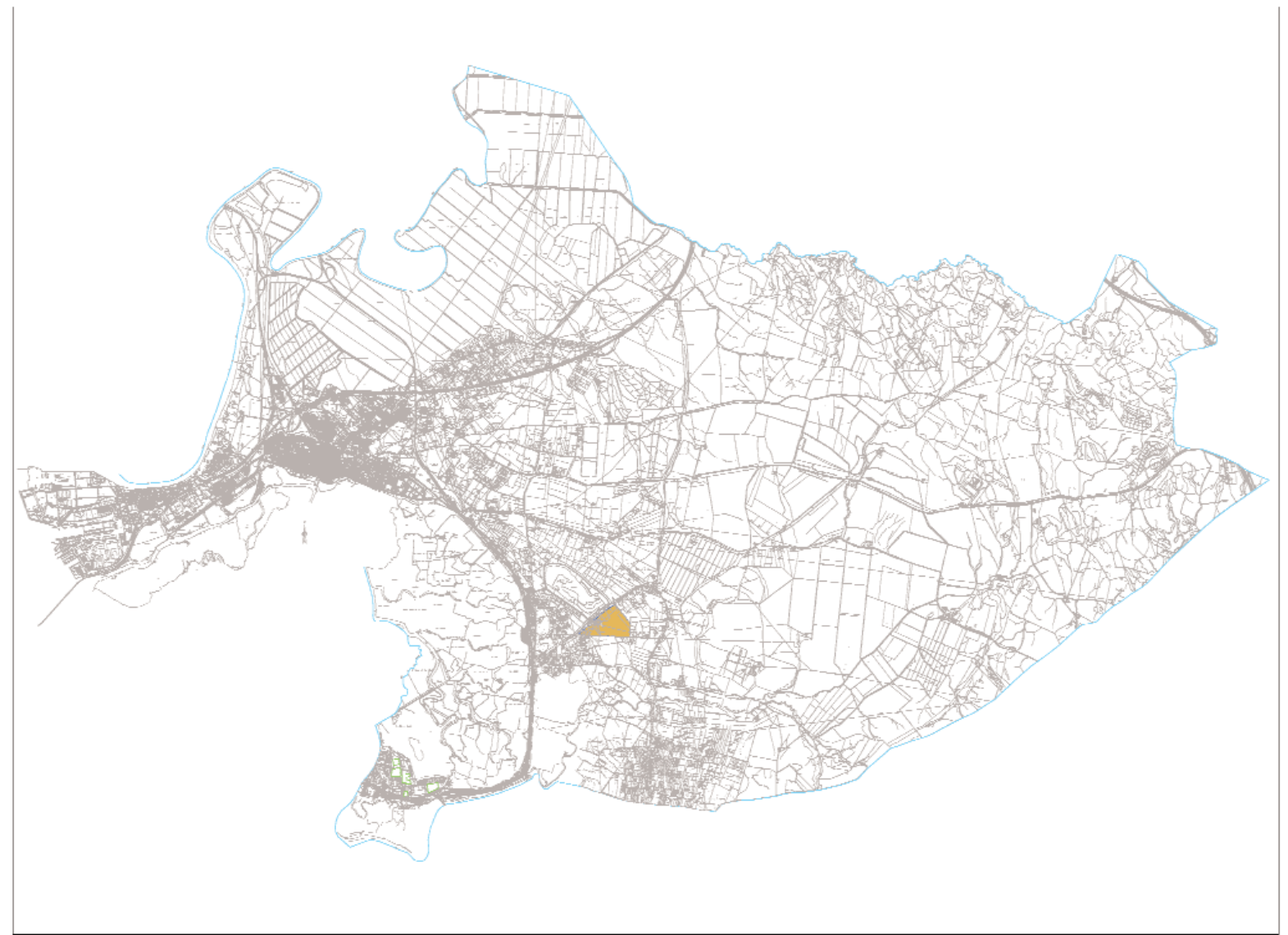
VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	Suelo urbanizable sectorizado SU-10.1. Uso global Terciario/ Equipamiento. Sistema de actuación por expropiación.
<b>ACCESOS</b>	Desde el nuevo nudo de la autovía y desde la carretera del Hospital. Bastante bien comunicado.
<b>AFECCIONES</b>	
<b>Planeamiento territorial</b>	Al sur posee la afección del deslinde de la cañada
<b>Carreteras</b>	Zona de dominio público de la carretera del Hospital
<b>Líneas aéreas de AT</b>	Atraviesa la parcela línea de media tensión de norte a sur
<b>Otras</b>	
<b>AGUA : pot / dep</b>	Abastecimiento cercano al Hospital
<b>ENERGIA</b>	No aporta datos
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	No parece adecuada la altura de cuatro plantas propuesta para la residencia geriátrica
<b>Impacto socioeconómico</b>	Terciario y aparcamientos de apoyo al Hospital.
<b>COROLARIO</b>	<p>La propuesta recoge las determinaciones del Avance en cuanto a usos y edificabilidad en lo que corresponde al terciario. La aparición de una bolsa de aparcamientos cercana al Hospital se entiende como necesaria.</p> <p>La posibilidad de la aparición del uso residencial geriátrico, no contemplada en el Avance, tendrá que ser objeto de estudio dentro de la organización de la zona en cuestión. En cualquier caso no parece justificada de la aparición de cuatro plantas en el desarrollo de la propuesta, al margen del uso que se disponga.</p> <p>Se estudiará en detalle la propuesta así como el sistema de actuación.</p>



RESIDENCIAL

escala 1:20000



escala 1:125000

## sugerencia 1486

malasnoches er-oeste

solicitante: Antonio Fernández Fernández  
 superficie: 42.5 Ha  
 propuesta: clasificación como suelo urbanizable  
 sectorizado e incluso ordenado

PROPUESTAS/SUGERENCIAS

<b>SUGERENCIA</b>	1.486_Malasnoches ER-Oeste		
<b>SOLICITANTE</b>	Antonio Fernández Fernández		
<b>SITUACIÓN</b>	Finca el Rosal de Villanueva. (SU no sectorizado, Sector 15)		
<b>SUPERFICIE</b>	42,5Ha		
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Fincas agrícolas-ganaderas		
<b>PROPUESTA</b>	Clasificación como suelo <b>urbanizable sectorizado</b> e incluso ordenado. Modificar el límite Norte del Sector, que incluye una vía pecuaria, y que es de otra propiedad. Parámetros urbanísticos de ordenación para dicha propuesta. Uso global turístico, residencial complementario: centro para la 3ª edad, clínica, rehabilitación, piscinas, gimnasio...		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
<b>- Usos globales</b>	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Parámetros Urbanísticos</b>
Espacios libres metropolitanos			
Espacios libres locales		85.000 m <sup>2</sup>	20%
Equip. Deportivo Golf			
Dotacional		21.250 m <sup>2</sup>	5%
Equipamiento social		0,00376 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 16.000 m <sup>2</sup>	B+2 Tercera edad
Equipamiento docente			
Equipamiento deportivo			
Terciario		0,0035 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 1.500 m <sup>2</sup>	B
Hotelero		0,0235 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 10.000 m <sup>2</sup>	B+2
Residencial-turístico		0,2068 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 87.920 m <sup>2</sup>	15,0 viv/ Ha 638 viviendas unifamiliares aisladas (10%) unifamiliares pareadas (15%) unifamiliares adosadas (10%) agrupadas en condominio (65%) B+1
Viario		53.800 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>		0,2714 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 115.420 m <sup>2</sup>	

VALORACIÓN/ CRITERIOS

<b>AVANCE. Propuesta</b>	Suelo Urbanizable No Sectorizado. Uso global turístico. (actividades relacionadas con la naturaleza). Terciario y zona verde en una parte. El avance propone una ordenación distinta para este sector
<b>ACCESOS</b>	CA-2014
<b>AFECCIONES</b>	
Planeamiento territorial	Está dentro de la Zerpla 5
Carreteras	50 m de afección del viario
Líneas aéreas de AT	Es atravesada por una línea de alta tensión
Otras	Zona próxima de seguridad de defensa nacional. Cañada real al noreste y al noroeste (75 m de afección)
<b>AGUA : pot / dep</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>ENERGIA</b>	No se dan parámetros para una valoración objetiva
<b>Impacto en el modelo territorial</b>	Se adapta a los usos previstos en el Avance
<b>Impacto socioeconómico</b>	El uso propuesto se corresponde con el Previsto en el Avance.
<b>COROLARIO</b>	Habrà que tener en cuenta en la actuación la zona de servidumbre y seguridad que establece Defensa para la instalación radioeléctrica.  A considerar en la propuesta global sobre los suelos urbanizables.

### 1.3.2\_7 CONCLUSIONES DEL PROCESO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En primer lugar constatar el reconocimiento a la alta participación producida después de la importante tarea de difusión del documento del Avance.

Del contenido de las sugerencias y su consideración respecto al documento del Avance de planeamiento se establecieron seis grupos según los temas planteados. A partir del análisis realizado por el equipo redactor de todas ellas, se han tratado en las sucesivas reuniones de la Comisión de Control y Seguimiento, valorando su interés y con objeto de concretar los criterios y propuestas generales para el documento del Plan General.

Las citadas reuniones de la Comisión de Control y Seguimiento del Plan, cuyo contenido se recoge en las actas correspondientes, se han producido con la siguiente convocatoria:

- 23 de Mayo de 2006
- 14 de Junio de 2006
- 29 de Junio de 2006
- 10 de Julio de 2006
- 17 de Julio de 2006 (no celebrada)
- 10 de Octubre de 2006
- 19 de Octubre de 2006 (no celebrada)
- 24 de Octubre de 2006

Resumidamente se puede recoger lo siguiente:

- Propuestas alternativas al Avance. De las 16 presentadas se decide tener en cuenta las relacionadas con las actuaciones turísticas situadas en el ámbito de la Zerpla 5, con nuevos parámetros a proponer. De la misma forma se trataron las relacionadas con áreas del entorno del Hospital, cuyo contenido prevea propuestas de equipamiento con carácter básico respecto a otros usos. Se aceptan los usos terciarios propuestos para el área de Entrevías y para el Teatro de Verano, según los acuerdos tratados con anterioridad en el Pleno de la Corporación. Por último se rechazan las restantes propuestas, dadas las manifiestas incompatibilidades con el modelo territorial que se propone en el nuevo Plan General.

- En el grupo de las Propuestas alternativas al modelo territorial del Avance con mayor incidencia en los aspectos ambientales, se estudian las 18 sugerencias presentadas que se consideran relacionadas con este tema, y se acuerda tener en cuenta en lo posible algunas sugerencias y asumir la contestación en líneas generales realizada por el equipo redactor, que se incluye en las fichas anteriores.

- Los 4 escritos de sugerencias recogidos como Propuestas de con-

tenidos generales, se consideran también contestados según la propuesta del equipo redactor.

- Los 46 escritos en cuyos contenidos se tratan de diferentes propuestas sobre la Clasificación del suelo del Avance o de sugerencias a considerar y revisar en su caso en la Ordenación pormenorizada, también se analizan y se remite a lo que resulte en el documento de aprobación inicial, teniendo en cuenta la contestación realizada por el equipo redactor y que se incluye en las fichas anteriores en cada caso.

- Los escritos de sugerencias (280) oponiéndose al traslado del IES Virgen del Carmen se consideran en la nueva propuesta que se hace para la zona. Para ello se reservará la superficie necesaria para la construcción de un nuevo centro de enseñanza secundaria y nuevas instalaciones deportivas, permaneciendo la edificación correspondiente a la residencia de estudiantes y reservándose otra parcela para las instalaciones y servicios del centro.

- La rotunda oposición de los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación de reforma interior de la denominada Manzana de Correos (22 escritos), se recoge en la propuesta alternativa que ahora se presenta limitada a la finca municipal y edificio de Correos. El resto de la superficie se mantendrá con la calificación de zona verde privada - patio de manzana - del vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

- La posibilidad de incluir entre las propuestas del Plan General de Puerto Real la actuación prevista en el correspondiente Plan General de San Fernando en el sistema general de comunicaciones, red viaria, el acceso a la Carraca a partir del enlace desde la A-4 y viario principal del polígono Tres Caminos, se puede considerar necesaria para completar la red arterial de la Bahía de Cádiz. Sin embargo, y como es sabido, esta actuación se encuentra pendiente de incorporar al POTBC, por lo que en caso de su aprobación debería asignarse a la Junta de Andalucía. Se trataría en la actuación de un nuevo enlace con la A-4, aprovechando la actuación prevista del proyecto de enlace con la N 340 en Tres Caminos y la reforma del viario del polígono industrial para conseguir un ancho de 22,00 m. En el tramo de suelo no urbanizable se deberá realizar en estructura.

- En el grupo sobre sugerencias a considerar en las Normas Urbanísticas, se incluyen 7 escritos que se tratarán de tener en cuenta en la redacción de las normas urbanísticas y determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General.

- Por último se trataron los 11 escritos presentados por las Asociaciones de propietarios en SNU. Puede entenderse que representan en gran parte a los 963 escritos presentados a título individual por



propietarios, vecinos o interesados en general por las propuestas del Avance sobre las fincas clasificadas en la actualidad en el régimen del suelo no urbanizable. En concreto se trataron, asumiendo en líneas generales la propuesta de ordenación presentada por el equipo redactor, para las distintas áreas del término municipal: carretera del Portal, carretera al Pedroso y Marquesado.

En otro orden de cosas se analiza el informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre el Avance, a tener en cuenta en el Estudio de Impacto Ambiental. De los temas planteados se destacarían los siguientes:

- Vías pecuarias. Deberán tener un tratamiento específico en la ordenación propuesta, con trazados alternativos donde sea necesario.
- Bosques islas. Incluir la relación facilitada debiendo integrarse en la ordenación propuesta con medidas para su protección especial.
- Posible impacto de la propuesta sobre el acceso central a la Bahía.
- Estudio sobre las necesidades de agua potable para las nuevas propuestas.
- Calificación expresa de las zonas de dominio público marítimo terrestre y del dominio público hidráulico.
- Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica.

Todo ello se deberá tener en cuenta para establecer las directrices y propuestas del Plan General.

A continuación se recoge una relación de los escritos presentados hasta la fecha de cierre de la información en la elaboración del documento para aprobación inicial:

07.03.2006 Escrito presentado por Manuel Gómez Muñoz en representación de Puerto Real SA con propuesta global para Entrevías.

18.05.2006 Escrito presentado por Manuel Bohórquez Torres, en representación de la Asociación de Propietarios de Villanueva Norte, reiterando la anterior de noviembre de 2005 y aportando documento anexo con la modificación de las características urbanísticas para la zona.

08.09.2006 Propuestas presentadas por el Presidente del Cádiz CF para posibles ampliaciones de la Ciudad Deportiva.

21.09.2006 Escrito presentado por el administrador de Huertas Sur

SL, reiterando propuesta anterior sobre los locales comerciales de la Esparraguera, polígono III-A.

04.10.2006 Escrito presentado por el administrador de la comunidad de propietarios El Almendro, en la manzana K del polígono IV-A, donde solicita aumento de la edificabilidad de dicha manzana para poder ampliar las viviendas.

02.11.2006 Solicitud presentada por Inmoseguros Gestión SA para que se incluya en las normas la posibilidad de excepciones en la altura libre mínima de los locales ya construidos para poder implantar actividades terciarias.

09.01.2007 Escrito presentado por David L.Scully de EFRIASA, Cortijo Guerra, al que acompaña una propuesta sobre la finca, que se encuentra incluida en la Zerpla 5.

16.01.2007 Propuestas de ubicación de Terminal Marítima en Puerto Real que presenta el Consorcio de Transportes Bahía de Cádiz como conclusión de sus estudios realizados, determinando la posible instalación de la misma en el extremo occidental de la Barriada del Río San Pedro y junto al Campus Universitario.

Finalmente cabe decir que, en las reuniones celebradas de la Comisión de Seguimiento, se instaba a los miembros que la conformaban a exponer nuevas propuestas o alternativas que pudieran también incorporarse al Plan. En ese sentido y por la Sra. Portavoz del Partido Andalucista se han presentado los pasados días 23.12.2006 y 19.01.2007 los escritos de propuestas que se resumen a continuación:

1. Estudio de la instalación de puerto náutico deportivo en el río San Pedro que pueda dar servicio a las embarcaciones allí fondeadas y otras demandadas por localidades próximas de la Bahía que, conjuntamente con determinadas actividades terciarias, completen el futuro embarcadero de los catamaranes del Consorcio de Transportes de la Bahía de Cádiz.

2. La posibilidad de adaptación de la playa de la Cachucha mediante las obras necesarias para la formación de piscinas artificiales de agua salada aprovechando las mareas, dotando con ello a Puerto Real de un atractivo más para el sector turístico. Unido a esto se propone la ubicación de un espacio terciario de carácter permanente que preste servicio no sólo en época de playa sino durante todo el año, reactivando esta zona.

3. La declaración como Parque Periurbano de Las Canteras que posibilite un plan de uso y utilización adecuado, así como un programa continuo de mejoras con respecto a usos y equipamientos

según lo previsto en las disposiciones que regulan los mismos. Esta propuesta conllevaría un estudio de posibles convenios con otras administraciones públicas para su puesta en valor y mantenimiento.

4. Construcción en la zona de las Canteras de un nuevo Pabellón Polideportivo y un campo de fútbol 11, así como la reubicación del recinto ferial. Se pretende con ello dotar a la ciudad de una nueva zona lúdico-deportiva y completar el parque Periurbano de las Canteras.

5. Incluir un Protocolo de intenciones con los representantes de los parcelistas para asegurar la gestión posterior de las propuestas de urbanización y control de la regularización de las distintas zonas.

6. Ampliación del suelo industrial en el Carpio y destinar esa zona a la creación de un vivero municipal de empresas. En los polígonos existentes, actualizar las condiciones de edificación y usos, reduciendo las superficies mínimas por actividad.

7. Construcción de sala de barrio para las zonas rurales.

Estas últimas propuestas, con independencia de que se tratan de iniciativas que podrían realizarse con arreglo a la legislación sectorial en cada caso, se estima que pueden incorporarse a las actuaciones y propuestas del Plan para su desarrollo posterior en el programa. No obstante, y respecto a la primera, debería tenerse en cuenta las últimas noticias de la Demarcación de Costas sobre la posible instalación de pantalanés en el caño del Trocadero con el mismo objetivo, lo que podría sugerir la necesidad de un estudio en conjunto de la viabilidad de las mismas.

A partir de la fecha de cierre de la información para la conclusión del documento de aprobación inicial, las sugerencias que se puedan recibir deberán cursarse una vez se abra el plazo de alegaciones tras la exposición pública del mismo.

Puerto Real. Febrero de 2007

1.3.3 LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE 30.03.2007

1.3.3\_1 RELACIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS

Se relaciona a continuación la totalidad de las alegaciones presentadas en la exposición pública tras el acuerdo del Pleno de fecha 30.03.2007 sobre la Aprobación Inicial del Plan General y la contestación en cada caso.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>1 Collantes Faz, Mercedes</b>	Comunidad Propietarios Edificio Alamar. Avda. Puerto Rico, 12 Pol. Río San Pedro	Polígono Río San Pedro
Suelo urbano. Subzona Pol. Río San Pedro Solicita que se califique de espacio de uso público la parcela situada frente a su edificio y destinada con anterioridad a supermercado. <b>Contestación</b> No es posible delimitar una unidad de ejecución para distribuir el aprovechamiento urbanístico actual por lo que debería realizarse en todo caso por expropiación, lo que no se considera justificado. Todo ello con independencia de las medidas de disciplina urbanística que deban adoptarse en este caso.		
<b>2 Ortega Vázquez, Antonio</b>	Patio de manzana de Correos (?)	Casco Histórico
<b>Contestación</b> No se considera justificada la alegación presentada, en el fondo ni en la forma, con independencia de que se estudie la situación real de los patios de manzana en el Casco Histórico, zona verde de propiedad privada, que se mantiene desde el Plan Especial de 1989.		
<b>3 Benítez Hurtado, Sebastián</b>	en nombre propio, hermanos y madre	Marquesado
Finca en suelo no urbanizable, colindante a sectores de suelo urbanizable. Que se incluya en el mismo proceso de regularización de las fincas colindantes <b>Contestación</b> Por la situación de la finca, con fachadas a la cañada, carretera CAP 2014 y el camino del Águila, así como del entorno no se considera procedente incluirla en un nuevo sector de suelo urbanizable. Todo ello con independencia de que se reconsidere la propuesta de ordenación completa del área Aquillos - Marquesado.		
<b>4 Ariza Román, Andrés</b>		Pago Carrahola
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 03.01 Solicita cambio del uso global terciario a uso residencial para la construcción de viviendas unifamiliares. <b>Contestación</b> Se considera justificada la propuesta de ordenación que ya incluye el 30% de la superficie del sector para uso residencial		
<b>5 Martínez Romero, Manuel</b>		Cerezo Genaro
Situación de vial interior en el Sector SU 03.02 Solicita que se modifique la situación del vial interior, ajustándolo a un camino ya existente. (Aporta plano de la parcela 227) <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el Plan Parcial en su momento.		
<b>6 Carbú Pérez, Antonio</b>		Cerezo Genaro
Situación de vial interior en el Sector SU 03.02 Solicita que se modifique la situación del vial interior, ajustándolo a un camino ya existente. (Aporta plano de la parcela 227) <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el Plan Parcial en su momento.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>7 León Perrián, Andrés</b>		Finca en el pinar de Villanueva
Suelo no urbanizable en el Plan vigente, (Nº 14729), incluida ahora en el sector SU 10.01 Que se modifique el uso global Turístico a uso Residencial, segregando el sector del SU 10.01. Como alternativa que se mantenga como No urbanizable de interés agrícola <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.		
<b>8 Flores Rincón, Francisco Javier</b>		Finca en pago Genaro
Forma parte del corredor verde previsto en el sector SU 03.03 Que se mantenga como suelo rústico al encontrarse en la actualidad en explotación ganadera <b>Contestación</b> Por el tipo de actividad no es posible mantener en el futuro una explotación ganadera en un sector de suelo urbanizable de uso global residencial.  Como propuesta alternativa para el sector sería la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, lo que permitiría mantener la explotación ganadera hasta que no se tramite un Plan de Sectorización, previsto con un plazo mínimo de seis años.		
<b>9 Páez Rojo, José</b>		Cerezo Genaro
Situación de vial interior en el Sector SU 03.02 Solicita que se modifique la situación del vial interior, ajustándolo a un camino ya existente. (Aporta plano de situación de la parcela 183 polígono catastral 28) <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el Plan Parcial en su momento.		
<b>10 Torres Rendón, Francisco</b>		Finca en el Pinar de Villanueva
Suelo no urbanizable en el Plan vigente, incluida ahora en el sector SU 10.01 Que se modifique el uso global Turístico a uso Residencial, segregando el sector del SU 10.01. Como alternativa que se mantenga como No urbanizable de interés agrícola <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>11 Cruz Parrado, Antonia</b>	Finca en el Pinar de Villanueva	Suelo no urbanizable en el Plan vigente, incluida ahora en el sector SU 10.01 Que se modifique el uso global Turístico a uso Residencial, segregando el sector del SU 10.01. Como alternativa que se mantenga como suelo No urbanizable de interés agrícola <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>12 Olmo González, José</b>	EPSUVI Finca en Casines Norte	Actual suelo no urbanizable incluida en el sector SU 05.01 de uso global Terciario Solicita se aumente el coeficiente de edificabilidad a 0,50 para garantizar la viabilidad económica. Se reitera en la alegación nº 238, acompañando un estudio justificativo <b>Contestación</b> Se puede considerar justificada la alegación presentada y reconsiderar los parámetros urbanísticos de la propuesta para dicho sector.
<b>13 Olmo González, José</b>	EPSUVI Parcela colindante a la actuación del Carpio	Actual suelo no urbanizable, incluida en el sector SU 13.01 de uso global Industrial Solicita se aumente el coeficiente de edificabilidad a 0,50 para garantizar la viabilidad económica. Se reitera en la alegación nº 239, acompañando un estudio justificativo. <b>Contestación</b> Se puede considerar justificada la alegación presentada y reconsiderar los parámetros urbanísticos de la propuesta para dicho sector.
<b>14 Olmo González, José</b>	EPSUVI Actual Campo de fútbol del Puerto Real CF	Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado UE 2.01 Solicita la modificación de las determinaciones urbanísticas de la UE 2.01, en cuanto a la ocupación máxima al 55%; edificabilidad a 30,228 m2 y nº máximo de viviendas a 272. Acompaña estudio de viabilidad económica para justificarlo. <b>Contestación</b> Se puede considerar justificada la alegación presentada y reconsiderar los parámetros urbanísticos de la propuesta para dicho sector. No obstante debe tenerse en cuenta que existe una determinación en el artículo 17.5 de la LOUA donde se limita la densidad de viviendas y la edificabilidad que le sería aplicable en este caso.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>15 González González, Blanca</b>	Finca en la Pedralera	Actual suelo no urbanizable que se incluye ahora en el sector de suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera Solicita se modifique el trazado del corredor verde que afectaría a su propiedad <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter viculante para la ordenación del sector.
<b>16 Rodríguez González, José Manuel</b>	Finca en la Pedralera	Finca incluida en el sector SU 03.,03 Pedralera afectada por el Corredor verde Solicita se modifique el trazado del corredor verde <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter viculante para la ordenación del sector.
<b>17 Hurtado Luengas, José Antonio</b>	Asociación de vecinos carretera del Portal	Fincas de los pagos de Cerezo, Genaro y Pedralera Sectores suelo urbanizable SU 03.02 y SU 03.03. Situación del viario interno Solicita la modificación de los trazados del viario interno, según la propuesta señalada en planos y la inclusión de edificación existente en la parcela 228 del polígono 228 <b>Contestación</b> Se puede estudiar la modificación del trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el Plan Parcial en su momento. Previa comprobación se incluirá en los planos la edificación señalada.
<b>18 Medina González, Francisco</b>	Asociación de Vecinos "El Buen Pastor"	Barrio Jarana Actuaciones previstas de reforma interior en Jarana y en Acarigüa Considera que las actuaciones urbanísticas previstas como UE 4.1.01 y UE 4.1.02 perjudican a los vecinos y beneficia a los propietarios de las fincas incluidas en su ámbito. Respecto al sector SU 07.02 solicita aclaración de las afecciones. <b>Contestación</b> Las actuaciones previstas benefician a la ordenación del conjunto y en absoluto suponen un perjuicio a los vecinos tal como se manifiesta en el escrito. Respecto al sector de suelo urbanizable SU 07.02 las afecciones son las derivadas de dicho régimen de suelo establecidas en las normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación urbanística.
<b>19 Sánchez Leytón, Antonio</b>	Finca en el Pinar de Villanueva	Suelo no urbanizable en el Plan vigente, incluida ahora en el sector SU 10.01 Que se modifique el uso global Turístico a uso Residencial, segregando el sector del SU 10.01. propone como alternativa que se mantenga como suelo No urbanizable de interés agrícola <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona	Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>20 Piña Hernández, Francico Javier</b> Finca incluida en el sector SU 03.,03 Pedralera afectada por el Corredor verde Solicita se modifique el trazado del corredor verde <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter viculante para la ordenación del sector.		La Pedralera	<b>27 Velázquez Borrego, Manuel</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>21 Talavera, Carmen</b> Finca incluida en el sector SU 03.,03 Pedralera afectada por el Corredor verde Solicita se modifique el trazado del corredor verde <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter viculante para la ordenación del sector.		La Pedralera	<b>28 Trujillo González, Francisco Javier</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>22 Montero Blanco, Francisca</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera	<b>29 Mota García, Antonio</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>23 Martínez Silva, Félix</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera	<b>30 Puente Trujillo, Joaquina</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>24 Márquez García, José M.</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera	<b>31 Muñoz Dominguez, Pedro</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>25 Hurtado Rosa, Juan Manuel</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera	<b>32 Moreno Mariscal, Angel María</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>26 Bermúdez Lozano, Adán</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera	<b>33 Marquez García, Francisco Javier</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>34 Cantalejo Gómez, Juan</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>35 Armario Prado, Manuel</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>36 Villar Vicente, Juan A.</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>37 Rivera Pérez, Noelia</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>38 García Márquez, Cayetano</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>39 Vinelli Jurado, Antonio</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>40 García Fontaiña, Rafael</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>41 Cañete Alcobre, Gabriela</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>42 Cepero Mesa, Beatriz</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>43 García Sánchez, Guadalupe</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>44 García Márquez, Salvador</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>45 Barroso Rosendo, Lourdes</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>46 Rosendo Ogalla, Valentín</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera
<b>47 Castillo Olmo, Joaquín</b> Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogándose también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		Centro Comercial Esparraguera

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>48 Sánchez Caro, María Teresa</b>	Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5	Centro Comercial Esparraguera
No está de acuerdo con la actuación prevista, pero sí con el cambio de uso de lo ya edificado		
<b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogiendo también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		
<b>49 Quintana Rodríguez, Antonio</b>	Suelo no urbanizable en el Plan vigente, incluida ahora en el sector SU 10.01	Finca en el pago Villanueva
Que se trata de la finca donde se encuentra su vivienda, por lo que solicita se modifique el uso global Turístico a uso Residencial, segregando el sector del SU 10.01. Como alternativa que se mantenga como no urbanizable de interés agrícola		
<b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.		
Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.		
Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a no sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.		
<b>50 León Perrián, María Luisa</b>	Suelo no urbanizable en el Plan vigente, incluida ahora en el sector SU 10.01	Finca en el pago Villanueva
Que se trata de la finca donde se encuentra su vivienda, por lo que solicita se modifique el uso global Turístico a uso Residencial, segregando el sector del SU 10.01. Como alternativa que se mantenga como no urbanizable de interés agrícola		
<b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.		
Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.		
Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.		
<b>51 Sánchez Rosado, Francisco</b>	Suelo no urbanizable en el Plan vigente, incluida ahora en el sector SU 10.01.	Finca en el pago Villanueva
Que se trata de la finca donde se encuentra su vivienda, por lo que solicita se modifique el uso global Turístico y se mantenga como No urbanizable de interés agrícola.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>Contestación</b>	No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.	
Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.		
Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.		
<b>52 Morillo Lobo, Rafael</b>	Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 03,02	Pago Cerezo - Genaro
Solicita que se modifique la situación del vial interior, ajustándolo a un camino ya existente. (Aporta plano de la parcela catastral 231)		
<b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el Plan Parcial en su momento.		
<b>53 Alba Heredia, Francisco</b>	Actual suelo no urbanizable que se incluye ahora en el sector suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera	Pago Carrahola - Pedralera
No está de acuerdo con el trazado del corredor verde previsto en la ordenación del sector y que no se definen las limitaciones que esto supone a los propietarios de las fincas afectadas.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter vinculante para la ordenación del sector. En cuanto a las afecciones a los propietarios se podrán concretar en el planeamiento de desarrollo y por aplicación de las normas urbanísticas, de acuerdo con la legislación vigente.		
<b>54 Bernal, Manuela</b>	Actual suelo no urbanizable que se incluye ahora en el sector suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera	Pago Carrahola - Pedralera
No está de acuerdo con el trazado del corredor verde previsto en la ordenación del sector y que no se definen las limitaciones que esto supone a los propietarios de las fincas afectadas.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter vinculante para la ordenación del sector. En cuanto a las afecciones a los propietarios se podrán concretar en el planeamiento de desarrollo y por aplicación de las normas urbanísticas, de acuerdo con la legislación vigente.		
<b>55 Herrera Flores, Francisco</b>	En la actualidad finca en suelo rústico. Se incluye en el sector SU 10,01	Finca en el pinar de Villanueva
En la finca de uso agrícola existen ya cinco viviendas por lo que solicita la eliminación del uso global Turístico y se cambie a Residencial o se mantenga como suelo no urbanizable.		
<b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.
		Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>56</b>	<b>Rodríguez González, María de</b>	Pago Carrahola - Pedralera los Ángeles Actual suelo no urbanizable que se incluye ahora en el sector suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera No está de acuerdo con el trazado del corredor verde previsto en la ordenación del sector y que no se definan las limitaciones que esto supone a los propietarios de las fincas afectadas. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter vinculante para la ordenación del sector. En cuanto a las afecciones a los propietarios se podrán crear en el planeamiento de desarrollo y por aplicación de las normas urbanísticas, de acuerdo con la legislación vigente.
<b>57</b>	<b>Canca Téllez, Domingo</b>	Finca en el pinar de Villanueva En la actualidad finca en suelo rústico. Se incluye en el sector SU 10,01 Solicita la eliminación del uso global Turístico, que no se justifica dada la existencia de viviendas en la zona y se cambie a Residencial o se mantenga como suelo no urbanizable de interés agrícola. <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>58</b>	<b>León González, Andrés</b>	Finca en el pinar de Villanueva En la actualidad finca en suelo rústico. Se incluye en el sector SU 10,01 Solicita la eliminación del uso global Turístico, que no se justifica dada la existencia de viviendas en la zona, (acompaña plano) y se cambie a Residencial o se mantenga como suelo no urbanizable de interés agrícola. <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>59</b>	<b>León Perrián, Antonio</b>	Finca en el pinar de Villanueva En la actualidad finca en suelo rústico. Se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 10.01 Solicita la eliminación del uso global Turístico, que no se justifica dada la existencia de viviendas en la zona, (acompaña plano) y se cambie a Residencial o se mantenga como suelo no urbanizable de interés agrícola. <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>60</b>	<b>Pulido Jiménez, José</b>	En nombre propio y hermanos Finca en el pinar de Villanueva En la actualidad son 6 fincas en suelo rústico. Se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 10,01 Solicitan la eliminación del uso global Turístico, que no se justifica dada la existencia de viviendas en la zona, (acompaña plano) y se cambie a Residencial o se mantenga como suelo no urbanizable de interés agrícola. <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a no sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>61</b>	<b>Salcini Macías, José Luis</b>	Pinar del Francés. Villanueva Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.



Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>62 Madero Esvapia, María Jesús</b> Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.	Pinar del Francés. Villanueva	
<b>63 Aguilar Falcón, Ana María</b> Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.	Pinar del Francés. Villanueva	
<b>64 Presidente Comunidad parcelas Pinar del Francés.</b> Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.	Pinar del Francés. Villanueva	
<b>65 Andrino Meneses, Claudio</b> Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.	Pinar del Francés. Villanueva	
<b>66 García Marín, Juan Jesús</b> Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.	Pinar del Francés. Villanueva	
<b>67 Alvarez Pérez, Antonio</b> Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.	Pinar del Francés. Villanueva	
<b>68 Rodríguez Catena, Juan Manuel y Esteban Muñoz, María Dolores</b> Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita que no sea vinculante en la ordenación el trazado del vial interno recogido en el Plan General <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que en su momento deberá concretarse en el Plan Parcial.	Pinar del Francés. Villanueva	
<b>69 Cruz Beltrán, José María</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye ahora en dos sectores SU 03.02 y SU 03.03 de suelo urbanizable La finca se encuentra incluida en dos sectores, proponiendo que el ámbito de los mismos se ajuste al camino existente y se reajuste la parte afectada de zona verde <b>Contestación</b> Se puede estudiar de nuevo la delimitación de los ámbitos de los dos sectores. En el planeamiento de desarrollo se podrá precisar la afección de la zona verde.	Pedralera y Cerezo Genaro	

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>70 Gutiérrez, Antonio</b> Finca en suelo no urbanizable que se incluyen ahora en el sector de suelo urbanizable SU 07.03 Solicita la modificación de las características previstas para la ordenación: ámbito, densidad, etc. <b>Contestación</b> A partir de la comprobación de los datos que acompaña, se considera justificada la alegación para la posible reconsideración de los parámetros urbanísticos del sector y teniendo en cuenta la ordenación prevista para el conjunto.	Terrenos, Sistema y Entorno, SL	Malasnoches
<b>71 Cieza Vera, José</b> Centro social y comercial Pol- III-A Esparraguera. Unidad de Ejecución UE 3.01. Que se modifiquen las características urbanísticas previstas: edificabilidad y número de viviendas para hacer viable dicha actuación. <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogiendo también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.	Puertas Sur S.L.U.	Centro Comercial Esparraguera
<b>72 Canca Téllez, María Francisca</b> En la actualidad finca en suelo rústico. Se incluye en el sector SU 10.01 Solicitan la eliminación del uso global Turístico, que no se justifica dada la existencia de vivienda y explotación agrícola, y se cambie a Residencial o se mantenga como suelo no urbanizable de interés agrícola. <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.		Finca en el Pinar de Villanueva
<b>73 Salvador Sánchez, Rafaela</b> En la actualidad finca en suelo rústico que se incluye ahora en suelo urbanizable en el sector SU 03.03 Solicita la modificación de la situación del Corredor verde, previsto en la ordenación por afectar a su propiedad y que se defina la limitación concreta que esto supone. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta. La finca se incluye en suelo urbanizable sectorizado con los derechos y deberes establecidos en la normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación vigente.		Pedralera
<b>74 Sánchez Ortiz, Miguel A.</b> En la actualidad finca en suelo rústico que se incluye ahora en suelo urbanizable en el sector SU 03.03 Solicita la modificación de la situación del Corredor verde, previsto en la ordenación por afectar a su propiedad y que se defina la limitación concreta que esto supone. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta. La finca se incluye en suelo urbanizable sectorizado con los derechos y deberes establecidos en la normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación vigente.		Pedralera

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>75 Fernández Salvador, Máxima</b>	Pedralera	
En la actualidad finca en suelo rústico que se incluye ahora en suelo urbanizable en el sector SU 03.03 Solicita la modificación de la situación del Corredor verde, previsto en la ordenación por afectar a su propiedad y que se defina la limitación concreta que esto supone. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta. La finca se incluye en suelo urbanizable sectorizado con los derechos y deberes establecidos en la normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación vigente.		
<b>76 León Colorado, Agustín</b>	Finca en el pinar de Villanueva	
En la actualidad finca en suelo rústico. Se incluye en el sector SU 10,01 Solicita la eliminación del uso global Turístico, que no se justifica dada la existencia de una explotación agrícola y de tres viviendas en la finca, manteniéndose como SNU de interés agrícola o modifique a suelo urbanizable residencial.  <b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.  Sería admisible la reconsideración del ámbito del sector de suelo urbanizable manteniendo la actual clasificación como suelo no urbanizable, de carácter rural, tal como se propone en el escrito de alegación como alternativa.  Como conclusión también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.		
<b>77 Muñoz Vera, Antonio</b>	Cádiz Club de Fútbol, S.A.D.	Ciudad Deportiva Rosal
En la actualidad Sistema General de Equipamientos, Uso deportivo, y que se mantiene igual. Que se considere también el uso terciario en parte de la parcela para la construcción de un aparta-hotel, según la propuesta presentada como sugerencia al Avance. <b>Contestación</b> Se completará la normativa específica de la parcela en su conjunto y de las instalaciones calificadas como sistema general de equipamiento. Como alternativa se puede tratar de la modificación del ámbito y de los usos pormenorizados, diferenciando la superficie ocupada por las instalaciones del resto que se recogería con las fincas colindantes como nuevo sector de suelo urbanizable.		
<b>78 López Domínguez, Bernardo</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	
Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.		
<b>79 Rodríguez Barba, Magdalena,</b>	Viuda de Rafael Villar Auchel	Parcela colindante a la actuación del Carpio
Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>Contestación</b>		
La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.		
<b>80 Delgado Catalán, Francisco</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	
Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.		
<b>81 Rubio Hernández, Enrique</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	
Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.		
<b>82 Román García, José Manuel</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	
Ampliación suelo urbanizable en El Carpio. No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.		
<b>83 Díaz Oca, José Ramón</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	
Ampliación suelo urbanizable en El Carpio La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.		
<b>84 Flores Oneto, José</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	
Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		<b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.
<b>85 Torres Acedo, Manuel</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.
<b>86 Martínez Ballesta, José María</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.
<b>87 Ramos Corona, José Manuel</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.
<b>88 Bernal Rudolph, Iván</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.
<b>89 Reyes Jiménez, Antonia</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>90 Álvarez Vega, Enrique</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.
<b>91 Cabeza Saucedo, José</b>	Parcela colindante a la actuación del Carpio	Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.
<b>92 Ortega Vázquez, Antonio</b>	Casco Histórico	Patio manzana en calles Cruz Verde, Sagasta, Real y de la Plaza Falta de información para poder alegar, ratificándose en el contenido del anterior escrito. <b>Contestación</b> No se aclara la falta de información a la que se refiere. En todo caso se trataría de la misma contestación
<b>93 Rabadán Asensio, Andrés (Director Gerente Hospital Universitario)</b>	Parcelas del Hospital Universitario	Espacio libre - Zona verde en el Plan vigente y que se mantiene en la Revisión Se modifique la calificación actual de las parcelas señaladas en plano adjunto para acoger nuevas instalaciones del Hospital <b>Contestación</b> En las dos superficies señaladas A y B, no se considera justificada la eliminación de la calificación de zona verde, con independencia de que se estudie una propuesta de reordenación que sea suficiente para las necesidades expuestas sobre las instalaciones del Hospital. Se recuerda también que en la ordenación propuesta para todo el área se incluyen dos sectores de suelo urbanizable, SU 06.03 Torrebaja y SU 06.04 Entorno Hospital donde se podrá resolver de manera satisfactoria las necesidades expuestas por la Dirección del Centro de nuevas instalaciones y servicios así como de aparcamientos suficientes.
<b>94 Sánchez Ortega, Sebastián</b>	Fincas en la Chacona	Actual suelo no urbanizable incluidas ahora en el sector de suelo urbanizable SU 09.02 Solicita se mantenga la actual clasificación como suelo No urbanizable de Interés agrícola de su explotación ganadera y viviendas incluidas en el sector de suelo urbanizable de la Chacona. <b>Contestación</b> La posibilidad de modificación de la clasificación del suelo urbanizable de la finca, manteniéndose el actual de suelo no urbanizable de interés agrícola deberá estudiarse en función del conjunto de la ordenación prevista para todo el área.
<b>95 López Ferrer, José</b>	Finca en la Pedralera	Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.02 Solicita la modificación de la situación del Corredor verde, previsto en la ordenación por afectar a su propiedad y que se defina la limitación concreta que esto supone.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona	Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>Contestación</b>	No se considera justificada la modificación propuesta. La finca se incluye en suelo urbanizable sectorizado con los derechos y deberes establecidos en la normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación vigente.		<b>101 Sanmartín García, Jesús</b>		Barriada El Consuelo
<b>96 Lechuga Sánchez, Jerónimo</b>	Finca afectada por la conexión calle Soledad - Ribera del muelle Que sea anulada dicha actuación urbanística, B.1.1.20, por no haberse realizado desde el Plan General de 1982 y dado el perjuicio que supone para su propiedad desde entonces. <b>Contestación</b> La alegación presentada y según los antecedentes conocidos de este tema se considera más que justificada, de la misma forma que el interés de la propuesta para también mantenerla. No obstante se podría tratar de forma conveniente los parámetros urbanísticos y condiciones de gestión para comprobar su viabilidad antes de que se adopte otra decisión sobre la misma.	Casco Histórico	Suelo urbano en el Plan Vigente y zona verde en la Revisión Que se mantenga la clasificación actual de su finca y domicilio habitual, como suelo urbano de uso residencial. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación presentada y procedente la modificación, ajustándose la calificación según la situación real y del planeamiento actual.		
<b>97 Borrego Sánchez, Consuelo</b>	Finca afectada por la conexión calle Soledad - Ribera del muelle Que sea anulada dicha actuación urbanística B.1.1.20, por no haberse realizado desde el Plan General de 1982 y dado el perjuicio que supone para su propiedad desde entonces. <b>Contestación</b> La alegación presentada y según los antecedentes conocidos de este tema se considera más que justificada, de la misma forma que el interés de la propuesta para también mantenerla. No obstante se podría tratar de forma conveniente los parámetros urbanísticos y condiciones de gestión para comprobar su viabilidad antes de que se adopte otra decisión sobre la misma.	Casco Histórico	<b>102 Hurtado Luengas, J. Antonio</b>	Asociación de vecinos carretera del Portal	Fincas de la carretera del Portal
<b>98 Gómez Tejero, Tamara</b>	Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Solicita la modificación de la situación del Corredor verde previsto en la ordenación por afectar a su propiedad y que se defina la limitación concreta que esto supone. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta. La finca se incluye en suelo urbanizable sectorizado con los derechos y deberes establecidos en la normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación vigente.	Finca en la Pedralera	Actual suelo no urbanizable que se incluye como sectores de suelo urbanizable Está de acuerdo con el ámbito de los sectores de suelo urbanizable previstos en el área de reparto de la carretera del Portal y que se mantenga la clasificación como suelo no urbanizable en las fincas situadas en la margen izquierda <b>Contestación</b> O.K.		
<b>99 Tejero Trujillo, María del Carmen</b>	Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Solicita la modificación de la situación del Corredor verde, previsto en la ordenación por afectar a su propiedad y que se defina la limitación concreta que esto supone. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta. La finca se incluye en suelo urbanizable sectorizado con los derechos y deberes establecidos en la normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación vigente.	Finca en la Pedralera	<b>103 Vargas Basadre, J. Antonio</b>		Barrio Jarana
<b>100 Gómez Sánchez, José</b>	Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Solicita la modificación de la situación del Corredor verde, previsto en la ordenación por afectar a su propiedad y que se defina la limitación concreta que esto supone. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta. La finca se incluye en suelo urbanizable sectorizado con los derechos y deberes establecidos en la normas urbanísticas, títulos III y IX y en la legislación vigente.	Finca en la Pedralera	Parcela incluida en el suelo urbano de Jarana y calificada como zona verde Que no considera justificada la vinculación concreta en esa parcela y por tanto se modifique la calificación de zona verde a residencial, para disponer de los mismos derechos que las propiedades colindantes. <b>Contestación</b> Deberá concretarse la afección propuesta a dicha parcela según la Ley de Costas y en todo caso tratar como actuación aislada en suelo urbano con su valoración correspondiente, si resulta procedente.		
			<b>104 Ortega Oferral, Manuel</b>		Parcela colindante a la actuación del Carpio
			Ampliación suelo urbanizable en El Carpio No considera lógica y justificada la ampliación prevista del polígono industrial dado su emplazamiento y por el sistema de actuación elegido. <b>Contestación</b> La propuesta se considera suficientemente justificada, dado el emplazamiento de la actuación ya iniciada y la necesidad de aislamiento, dados los usos previstos. El sistema de actuación por Cooperación, garantiza los derechos de los propietarios y permitiría que se incorporen a la gestión posterior de la actuación urbanística.		
			<b>105 Sastre Galindo, Antonia</b>		Finca en el pago Villanueva
			Actual finca en suelo no urbanizable incluida en el Sector SU 10.01 Que se incluya en los planos una vivienda de su propiedad de 40 m2 de superficie según puede comprobarse en las fotografías aéreas que acompaña <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación y previa comprobación se incorporará en los planos de información la edificación señalada.		
			<b>106 Noble Galán, Domingo</b>		Polígono I-A
			Parcela afectada por el sistema general de espacios libres Se reconsidere la delimitación de la zona verde, ampliación del parque de las Canteras que afecta a su parcela. Reitera las alegaciones formuladas con anterioridad en otros procedimientos. <b>Contestación</b> Una vez reiniciado el expediente del Plan de Sectorización, aprobación provisional II por acuerdo del Pleno celebrado el pasado 3 de mayo de 2007, que establece la ordenación estructural y pormenorizada para dicho sector no sería posible su modificación. En el caso de que se suspendiera de nuevo la tramitación de dicho expediente se podría reconsiderar la propuesta de calificación y según la alegación presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>107 Romera Rodríguez, Miguel</b> Actual vivienda que se incluye en el sector SU 08.04 Ampliación del Rosal Que se mantenga la situación actual y en todo caso que se aumente la intensidad de viviendas por hectárea a 12 y se modifique el ámbito del sector agrupando el SU 08.03 y el SU 08.04 <b>Contestación</b> Según las características de la zona no se justifica que permanezca la situación actual y tan poco la mayor densidad de viviendas. En todo caso se puede estudiar de nuevo la delimitación de los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable, según la propuesta presentada.		Finca en Villanueva y Rosal
<b>108 Catañeda Díaz, Manuel</b> Suelo No urbanizable Reitera justificando la sugerencia presentada al Avance del proyecto Área del Carvajal <b>Contestación</b> Se considera justificada la clasificación propuesta en el Plan General como suelo no urbanizable y manteniendo la del planeamiento actual, por las razones ya expuestas con anterioridad a la sugerencia presentada al Avance y que se recoge en el documento de Participación pública.	Fadesa Inmobiliaria SA	Finca El Carvajal
<b>109 León Rojas, Antonia</b> Normativa de usos Que se regule sólo la prohibición de usos terciarios, oficinas bancarias e inmobiliarias, sólo en la calle de la Plaza entre Callejón del Obispo y Sagasta. <b>Contestación</b> Con carácter general no se considera justificada la prohibición de usos terciarios en las fincas del Casco Histórico y dada la actual densidad de actividades.		Casco Histórico
<b>110 Canca Piñero, Manuel</b> Ordenación que afecta a la edificación existente. Se modifique la calificación de zona verde de parte de su finca en el frente a la Avenida de la Constitución y que se corrijan determinados errores en la planimetría. <b>Contestación</b> Se considera que la alineación y zona verde recogida en los planos, hoja B 10, es la más procedente en la ordenación propuesta, por lo que no se considera justificada la alegación presentada.		Núcleo de la Ceferina
<b>111 Pascual, Ángel Juan</b> Parcela incluida en unidad de ejecución de Suelo urbano no consolidado Solicita que se elimine el ámbito de la unidad SUNC UE 6.5 y se mantenga la situación actual aplicable al polígono Tres Caminos, por considerar injusta y desproporcionada la actuación proyectada. <b>Contestación</b> Puede estar justificada la alegación en este caso, sin embargo debería revisarse la situación en el conjunto del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto para Tres Caminos, antes de su eliminación, ya que quedan pendientes la obtención de las cesiones previstas y obras de reurbanización.	Autocares y Servicios, SA	Polígono Tres Caminos
<b>112 Hacha de Sousa, Isabel</b> Terrenos incluidos en la UE 6.1.01 Que se suprima la actuación urbanística prevista, al considerarse necesarios para la actividad de la factoría dichos terrenos y las instalaciones allí existentes. <b>Contestación</b> Puede estar justificada la alegación presentada, sin embargo antes de su eliminación debería revisarse la situación de la ordenación propuesta para el conjunto, teniendo en cuenta la afección del futuro ramal de ferrocarril a la Cabezuela y de las parcelas colindantes, resultantes de la ordenación aprobada para el suelo vacante de astilleros.	Navantia, SA	Polígono Astilleros

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>113 López Doña, Manuel Enrique</b> Actual finca en suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 10.01 Villanueva Norte. Solicita se segregue la zona comprendida entre la carretera y el cordel del ámbito SU 10.01 y se constituya como sector independiente con el uso global residencial, de baja densidad, y que sea de carácter indicativo la zona verde señalada. <b>Contestación</b> Se considera justificada la revisión propuesta del ámbito del sector SU 10.01, pero no el cambio del uso global turístico a residencial. Todo ello con independencia de que en el planeamiento de desarrollo se pueda incluir el uso pormenorizado residencial como compatible con el turístico, al objeto de consolidar las edificaciones de vivienda ya existentes y su integración en la zona verde.  Como alternativa también se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, con nuevas condiciones: plazos para su incorporación, ámbito mínimo, usos compatibles como el terciario y el residencial, etc.		Finca en el pago Villanueva
<b>114 Álvarez Piñero, José</b> Incluida en el sector de suelo urbanizable SU 10.03 Se modifiquen los parámetros previstos para el desarrollo del suelo de uso global turístico, porcentaje de plazas hoteleras, superficie ocupada y espacios libres, programación y coeficientes homogenizadores por usos. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación para que pudieran revisarse los parámetros urbanísticos propuestos para dicho sector.  Como alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, con nuevas condiciones: plazos para su incorporación, ámbito mínimo, usos compatibles como el terciario y el residencial, etc.	Zoilo Ruiz Mateos, SL	Finca El Flamenco
<b>115 López Doña, Manuel Enrique</b> Finca incluida en el sector SU 06.04 Entorno Hospital Solicita modificación del ámbito del sector, del uso previsto a Dotacional privado y del sistema de actuación a Compensación de iniciativa privada. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación para revisar los parámetros urbanísticos y condiciones de gestión propuestos para dicho sector, a excepción de la ampliación del ámbito que se considera suficiente. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50% de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).		Finca en pago Torrealta
<b>116 León González, Andrés</b> Fincas incluidas en el sector de suelo urbanizable turístico SU 10.01 Modificar el ámbito del sector SU 10.01 y el uso global a residencial a desarrollar por Compensación. Limitar la superficie de las zonas verdes al 10% y compatibilidad con el uso agrícola. Mayor edificabilidad y respeto de las viviendas existentes. <b>Contestación</b> Se considera justificada la revisión propuesta del ámbito del sector SU 10.01, pero no el cambio del uso global turístico a residencial. Todo ello con independencia de que en el planeamiento de desarrollo se pueda incluir el uso pormenorizado residencial como compatible con el turístico, al objeto de consolidar las edificaciones de vivienda ya existentes y su integración en la futura ordenación.  Como alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, con nuevas condiciones: plazos para su incorporación, ámbito mínimo, usos compatibles como el terciario y el residencial, etc.	Hnos. León Periñán y otros (10)	Finca en el pinar de Villanueva

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>117 León Perrián, María Luisa</b>		Finca en el pinar de Villanueva
Fincas incluidas en el sector de suelo urbanizable turístico SU 10.01 Que se considere como uso global el residencial, respetando las edificaciones existentes. <b>Contestación</b> No se considera justificado el cambio del uso global turístico a residencial del sector SU 10.01. Todo ello con independencia de que en el planeamiento de desarrollo se pueda incluir el uso pormenorizado residencial como compatible con el turístico, al objeto de consolidar las edificaciones de vivienda ya existentes y su integración en la futura ordenación.  Como alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, con nuevas condiciones: plazos para su incorporación, ámbito mínimo, usos compatibles como el terciario y el residencial, etc.		
<b>118 Delgado Lubián, Manuela</b>		Finca en Villanueva y Rosal
Actual suelo no urbanizable, propuesto a suelo urbanizable Que se mantenga la clasificación actual como SNU de la finca nº13 (acompaña referencia catastral) <b>Contestación</b> La posibilidad de modificación de la clasificación del suelo urbanizable de la finca, manteniéndose el actual de suelo no urbanizable de interés agrícola deberá estudiarse en función del conjunto de la ordenación prevista para todo el área.		
<b>119 González Pérez, Joaquín</b>	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur SA	Huerta del Olivar
Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la Revisión Solicita la modificación de la clasificación a suelo urbanizable sectorizado, considerando no justificada la clasificación propuesta como SNU. Acompaña propuesta justificativa del posible desarrollo y características del uso global residencial. <b>Contestación</b> La clasificación propuesta en el Plan General como suelo no urbanizable, manteniendo la del planeamiento actual, se considera justificada por las razones ya expuestas con anterioridad a la sugerencia presentada al Avance y que se recoge en el documento de Participación pública. No obstante se deberá estudiar la alegación presentada y propuesta alternativa de ordenación para su contestación en detalle.		
<b>120 Lancha Lancha, José María</b>	Comercial Auto Tractor, SA	Polígono Tres Caminos
Parcela incluida en unidad de ejecución de Suelo urbano no consolidado Solicita que se elimine el ámbito de la unidad SUNC UE 6.5 y se mantenga la situación actual aplicable al polígono Tres Caminos, por considerar injusta y desproporcionada la actuación proyectada. <b>Contestación</b> Una vez comprobada la situación actual pudiera estar justificada la alegación en este caso, sin embargo debería revisarse la ordenación en el conjunto del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto para Tres Caminos, antes de su eliminación. Debiendo tenerse en cuenta que quedarían pendientes la obtención de las cesiones previstas de dotaciones y zonas verdes, así como la realización de las obras de reurbanización.		
<b>121 García González, Rafael</b>	Hnos. García González	Polígono Tres Caminos
Parcela incluida en unidad de ejecución de Suelo urbano no consolidado Solicita que se elimine el ámbito de la unidad SUNC UE 6.5 y se mantenga la situación actual aplicable al polígono Tres Caminos, por considerar injusta y desproporcionada la actuación proyectada. <b>Contestación</b> Una vez comprobada la situación actual pudiera estar justificada la alegación en este caso, sin embargo debería revisarse la ordenación en el conjunto del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto para Tres Caminos, antes de su eliminación. Debiendo tenerse en cuenta que quedarían pendientes la obtención de las cesiones previstas de dotaciones y zonas verdes, así como la realización de las obras de reurbanización.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>122 López Acosta, Jesús</b>		Finca en el pago Villanueva
Actual finca en suelo no urbanizable incluida en el sector SU 10.01 Villanueva Norte No está de acuerdo con la clasificación de suelo urbanizable de uso global turístico y de la calificación como zona verde de su finca y vivienda existente. Solicita que se anule la actuación. <b>Contestación</b> La posibilidad de modificación de la clasificación del suelo urbanizable de la finca, manteniéndose el actual de suelo no urbanizable de interés agrícola deberá estudiarse en función del conjunto de la ordenación prevista para todo el área.		
<b>123 Rubio González, Carlos</b>	de otros (4)	Finca en el pago Villanueva
Clasificación como suelo urbanizable de uso global turístico. SU 10.01 Formación de un ámbito de 24 ha, segregándolo del SU 10.01 desde la vía pecuaria que los divide. También el cambio de uso a residencial respecto al turístico, con mayor edificabilidad y densidad. Por último el carácter indicativo en la zonas verdes. <b>Contestación</b> Se considera justificada la revisión propuesta del ámbito del sector SU 10.01, pero no el cambio del uso global turístico a residencial. Todo ello con independencia de que en el planeamiento de desarrollo se pueda incluir el uso pormenorizado residencial como compatible con el turístico, al objeto de consolidar las edificaciones de vivienda ya existentes y su integración en la zona verde.  Como alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, con nuevas condiciones: plazos para su incorporación, ámbito mínimo, usos compatibles como el terciario y el residencial, etc.		
<b>124 Vaca Viaña, José Miguel</b>		Casco Histórico
Catalogación de la finca Solicita que se modifique la catalogación del inmueble por no encontrarlo justificado en la propuesta y también concretar en la ficha las actuaciones posibles y alcance de las mismas. <b>Contestación</b> No se considera justificada la alegación presentada en cuanto a eliminar la catalogación de la finca. Las actuaciones posibles se encuentran recogidas en el título VII capítulo 4, de las Normas urbanísticas.		
<b>125 González Blázquez, Manuel Jesús y Rubio González, Carlos</b>	State Friends, SL	Finca en el pago Villanueva
Clasificación como suelo urbanizable de uso global turístico. SU 10.01 Que se incluya en el ámbito del sector la superficie completa de la finca y que no ha sido expropiada por las obras de la autovía A-4. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación presentada sobre el ajuste del ámbito del sector a los límites actuales de las fincas respecto a la antigua carretera N-IV.		
<b>126 Pinto Pecharroman, Alberto</b>		Finca en el pago Villanueva
Clasificación como suelo urbanizable de uso global turístico. SU 10.01 Formación de un ámbito de 24 ha, segregándolo del SU 10.01 desde la vía pecuaria que los divide, o unidad de ejecución independiente. Uso residencial con mayor edificabilidad y densidad. Por último el carácter indicativo en la zonas verdes. <b>Contestación</b> Se considera justificada la revisión propuesta del ámbito del sector SU 10.01, pero no el cambio del uso global turístico a residencial. Todo ello con independencia de que en el planeamiento de desarrollo se pueda incluir el uso pormenorizado residencial como compatible con el turístico, al objeto de consolidar las edificaciones de vivienda ya existentes y su integración en la zona verde.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Como alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, con nuevas condiciones: plazos para su incorporación, ámbito mínimo, usos compatibles como el terciario y el residencial, etc.
<b>127 Ufarte Calcy, José</b>		Finca en Laguna Seca y Cañada de Arcos Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la Revisión como parque metropolitano Solicita que se elimine la protección especial de dicho suelo, no justificada, y se prevea la posibilidad de forma aislada de construcción de un hotel rural, al estar incluida en el ámbito de la Zerpla 5 según el POTBC <b>Contestación</b> Se entiende justificada la alegación presentada para estudiar la clasificación propuesta y la normativa urbanística aplicable a dicha finca. En todo caso se podría tratar sobre el contenido y posible viabilidad de la propuesta incluida en la misma, regulándose en determinadas condiciones la posibilidad del uso de turismo rural y de las instalaciones adecuadas para ello.
<b>128 Serrano Aranda, Antonio</b>	Polígono Industrial Tres Caminos SA	Polígono Tres Caminos Parcelas incluidas en la unidad de ejecución de Suelo urbano no consolidado. SUNC UE 6.5 Eliminación de la categoría como suelo urbano no consolidado y por tanto de la unidad de ejecución, manteniéndose las edificabilidades y usos lucrativos del planeamiento vigente. <b>Contestación</b> Para justificar la alegación en este caso debería revisarse según el estado actual y la situación en el conjunto del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto para Tres Caminos. En el caso de proceder a su eliminación quedarían pendientes la obtención de las cesiones previstas y la ejecución de las obras de reurbanización.
<b>129 García Medina, Manuel</b>	Provigar Bahía SL	Polígono Tres Caminos Parcelas incluidas en la unidad de ejecución de Suelo urbano no consolidado. SUNC UE 6.5 Eliminación de la categoría como suelo urbano no consolidado y por tanto de la unidad de ejecución, manteniéndose las edificabilidades y usos lucrativos del planeamiento vigente. En todo caso no descarta otra propuesta con mayor aprovechamiento. <b>Contestación</b> Para justificar la alegación en este caso debería revisarse según el estado actual y la situación en el conjunto del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto para Tres Caminos. En el caso de proceder a su eliminación quedarían pendientes la obtención de las cesiones previstas y la ejecución de las obras de reurbanización.
<b>130 Pérez Dorao, Juan Manuel</b>	Comunidad de Propietarios Polígono Industrial Tres Caminos	Polígono Tres Caminos Parcelas incluidas en la unidad de ejecución de Suelo urbano no consolidado. SUNC UE 6.5 Eliminación de la categoría como suelo urbano no consolidado y por tanto de la unidad de ejecución, manteniéndose las edificabilidades y usos lucrativos del planeamiento vigente. En todo caso no descarta otra propuesta con mayor aprovechamiento. <b>Contestación</b> Para justificar la alegación en este caso debería revisarse según el estado actual y la situación en el conjunto del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto para Tres Caminos. Si se procediera a su eliminación quedarían pendientes la obtención de las cesiones previstas y la ejecución de las obras de reurbanización. En todo caso cualquier alteración de las condiciones urbanísticas respecto a la situación actual debe tratarse según la propuesta.
<b>131 Juan y Pascual, Enrique</b>	Autocares y Servicios SA	Polígono Tres Caminos Parcelas incluidas en la unidad de ejecución de Suelo urbano no consolidado. SUNC UE 6.5 Eliminación de la categoría como suelo urbano no consolidado y por tanto de la unidad de ejecución, manteniéndose las edificabilidades y usos lucrativos del planeamiento vigente. En todo caso no descarta otra propuesta con mayor aprovechamiento.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		<b>Contestación</b> Para justificar la alegación debería revisarse según el estado actual y la situación en el conjunto del ámbito de suelo urbano no consolidado propuesto para Tres Caminos. Si se procediera a su eliminación quedarían pendientes la obtención de las cesiones previstas y la ejecución de las obras de reurbanización. En todo caso cualquier alteración de las condiciones urbanísticas respecto a la situación actual debe tratarse según la propuesta.
<b>132 Serrano Aranda, Antonio</b>	Sedeño y Cerrudo, SL	Finca en Villanueva Malasnoches Actual suelo no urbanizable que se clasifican como Sistemas Generales en el Área AR SU 07 Que se concrete el aprovechamiento urbanístico y el sector de suelo que le corresponde al afectar a la totalidad de los suelos de su propiedad. <b>Contestación</b> El aprovechamiento que le correspondería a la finca se incluye en el área de reparto ARSU 07, según las determinaciones que resulten y en el desarrollo de los diferentes sectores que se incluyen en dicha área.
<b>133 Sánchez Heredia, Joaquín</b>	Asociación de propietarios del Antiguo	Fincas del margen izquierdo de carretera del Portal Camino de Jerez del Portal Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la Revisión Solicita que se considere también como suelo urbanizable y que se tenga en cuenta que la vía pecuaria no está deslindada y se señale correctamente la zona de servidumbre de protección de costas a los 100 metros previstos en la legislación. <b>Contestación</b> La situación de las diferentes fincas situadas en la margen izquierda de la carretera del Portal con la afección de la servidumbre de costas, se considera que justifican mantener la actual clasificación como suelo no urbanizable de las mismas. Se revisará el trazado en los planos de la citada servidumbre de costas y respecto a la vía pecuaria nos remitimos a los deslindes conocidos y remitidos por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
<b>134 Fernández Montero, Juan y otros propietarios ( 40)</b>		Fincas del margen izquierdo de carretera del Portal Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la Revisión Solicita que se considere también como suelo urbanizable y que se tenga en cuenta que la vía pecuaria no está deslindada y se señale correctamente la zona de servidumbre de protección de costas a los 100 metros previstos en la legislación. <b>Contestación</b> La situación de las diferentes fincas situadas en la margen izquierda de la carretera del Portal con la afección de la servidumbre de costas, se considera que justifican mantener la actual clasificación como suelo no urbanizable de las mismas. Se revisará el trazado en los planos de la citada servidumbre de costas y respecto a la vía pecuaria nos remitimos a los deslindes conocidos y remitidos por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
<b>135 Sánchez Coronil, Antonia y otros</b>		Fincas del margen izquierdo de carretera del Portal Actual suelo no urbanizable, asentamiento diseminado y propuesto como SNU Solicita que se considere también como suelo urbanizable y que se tenga en cuenta que la vía pecuaria no está deslindada y se señale correctamente la zona de servidumbre de protección de costas a los 100 metros previstos en la legislación. <b>Contestación</b> La situación de las diferentes fincas situadas en la margen izquierda de la carretera el Portal con la afección de la servidumbre de costas, se considera que justifican mantener la actual clasificación como suelo no urbanizable de las mismas. Se revisará el trazado en los planos de la citada servidumbre de

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		costas y respecto a la vía pecuaria nos remitimos a los deslindes conocidos y remitidos por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
<b>136 Domecq López de Carrizosa Fernando</b>	Agropecuaria Martelilla SL y Capa, SA	Finca Las Castellanas y Los Barrancos
		Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la Revisión. Afectado por la propuesta de Sistema General Viario. Que se tenga en cuenta las afecciones que supondría a la explotación agrícola, ganadera y cinegética que se realizan en las fincas afectadas, el trazado de la carretera. <b>Contestación</b> Para el caso de que la Consejería de Obras Públicas y Transportes, organismo al que le corresponde esta actuación, optase por esta alternativa de trazado de la red viaria, Acceso central a la Bahía, se deberá tener en cuenta en la redacción del proyecto las medidas ambientales y compensatorias que le correspondan.
<b>137 Sánchez Benítez, Antonio</b>	Syagrus, SL	Barrio Jarana
		Unidad de ejecución en Barrio Jarana Que quiere ejecutar las obras del edificio de locales comerciales en la calle Verbena, según las normas del Plan vigente. <b>Contestación</b> En este caso se debería eliminar la actuación propuesta como unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, UE 4.02, manteniéndose la calificación de la parcela de propiedad privada según el planeamiento actual.
<b>138 Espada García, José</b>	Asociación de vecinos "El Almendral del Marquesado"	Fincas del carril de Gaviota en Marquesado
		Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la Revisión Que se considere también como suelo urbanizable con las mismas características que otros sectores del núcleo de Arquillos - Marquesado <b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta lo previsto en el POTBC como área sub-urbanizada.
<b>139 Sánchez Benítez, Antonio</b>	Viveros Inversur, SA y Novo Royal Garden, SL	Barrio Jarana. Viveros
		Actual suelo no urbanizable que se incluye como suelo urbanizable sectorizado SU 07.01 Que para viabilizar económicamente el traslado de la actividad, solicita modificar el sistema de actuación a Compensación, la categoría del suelo urbanizable a ordenado y los parámetros previstos para el uso residencial a 40 viviendas / hectárea. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación presentada para proceder al nuevo estudio de los parámetros urbanísticos del sector de suelo urbanizable SU 07.01, debiendo tenerse en cuenta la ordenación del conjunto del área de Jarana.
<b>140 Mateos Gutiérrez, Baltasar</b>		Finca en pago Pedro Esteban
		Actual suelo no urbanizable que se consolida ahora como de especial protección hidrológica y forestal Que se clasifique como suelo urbanizable en un nuevo sector y formando parte del área de reparto SU 03. <b>Contestación</b> Se considera justificada la clasificación propuesta como suelo no urbanizable de todos los terrenos situados entre la vía pecuaria, autopista AP-4 y Dehesa de las Yeguas, según la información disponible y evaluación del medio físico, por lo que no se considera procedente la alegación presentada.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>141 Mateos Gutiérrez, Baltasar</b>		Pago de los Manchones
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en la revisión como urbanizable en el área AR SU 04 Que se incluya la totalidad de la finca en el área de reparto AR SU 04, en el sector SU 04.03 <b>Contestación</b> Se considera justificada el ámbito propuesto para el sector de suelo urbanizable SU 04.03, teniendo en cuenta la ordenación del conjunto, con independencia de los límites catastrales de la finca del alegante.
<b>142 Lozano Fernández, Montserrat</b>	Scritmanet, SL	Finca "El Cercado", carretera al Pedroso y vía pecuaria Camino Viejo de Paterna
		Actual suelo no urbanizable y propuesto en parte como sistema general y el resto como SNU protegido Incluir la totalidad de la finca como sistema general en el área de reparto AR SU 02, concretándose la delimitación del mismo. Por último que se modifique el sistema de actuación a Compensación y de iniciativa privada. <b>Contestación</b> Una vez comprobada la situación de la finca y la propuesta del Plan sobre el sistema general de espacios libres se puede concretar que se incluye en gran parte en el SGEL 04.01, y en el área de reparto SU 04 y no en la de Barreros SU 02. El resto de la superficie de la finca se clasifica como suelo no urbanizable. Se comprueba también que la signatura en el plano de ordenación 3.1. induce a error al no incluir también el límite del SGEL 04.01.
<b>143 Mari Muñoz, María de las Mercedes</b>		Barrio Jarana
		Finca incluida en suelo urbano de Jarana. Calle Guitarra y Carretera N-IV Propone la modificación de las normas de uso y edificación para poder construir un albergue <b>Contestación</b> Las actuales normas de uso ya permitirían la construcción de un albergue. Sin embargo sería necesario modificar las condiciones de edificación, en cuanto a ocupación y altura máxima para permitirlo. Debería tratarse dicha posibilidad en el conjunto de las parcelas y edificaciones del barrio de Jarana para su aceptación.
<b>144 Bohorquez Torres, Manuel</b>	Boharranz Romero Eléctricas de Cádiz, SL	Finca El Barrero
		Actual suelo no urbanizable y propuesto en la Revisión como sistema general SGEL 02,01 Que se concrete la delimitación del sistema general en el área de reparto AR SU 02, y que se modifique el sistema de actuación a Compensación a realizar por la iniciativa privada. <b>Contestación</b> Se concretará en los planos de ordenación, clasificación del suelo y plano O3.1 la propuesta del Plan sobre el sistema general SGEL 02.01. En el planeamiento de desarrollo se delimitará en detalle la superficie afectada de la finca. En cuanto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).
<b>145 Bohorquez Torres, Manuel y María Angeles Vasco</b>	Asociación de propietarios J.C. Sector 2	Fincas de Villanueva Norte Zerpla 5 Villanueva Norte
		Actual suelo no urbanizable que se propone como suelo urbanizable sectorizado SU 10.01 Nueva delimitación, (ámbito de sup. Aproximada= 1.034.616 m2). Uso global residencial. Modificación del aprovechamiento medio para igualarlos a los de las áreas colindantes. Modificación de la ordenación y parámetros. Eliminación de la vía pecuaria. <b>Contestación</b> Se considera justificada la revisión propuesta del ámbito del sector SU 10.01, pero no el cambio del uso global turístico a residencial y en consecuencia la modificación propuesta de los parámetros urbanísticos revistos para la actuación. La eliminación de la vía pecuaria no se considera justificada con los antecedentes conocidos del informe sectorial de la Consejería de Medio Ambiente al Avance de planeamiento.



Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona	Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Como alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, con nuevas condiciones: plazos para su incorporación, ámbito mínimo, usos compatibles como el terciario y el residencial, etc.			
<b>146 Bohorquez Torres, Manuel y María Angeles Vasco</b>	Asociación de propietarios J.C. Sector 2	La Chacona Zerpla 5 Villanueva Norte	<b>151 Tamayo Martín, Miguel Angel</b>	Vega Letamendi, SL	Finca en pago cañada de la Quijada
Actual suelo no urbanizable que se propone como suelo urbanizable sectorizado SU 10.02 Que se considere como uso global el Residencial, no el Turístico <b>Contestación</b> Según la ordenación general no está justificada la propuesta de más suelo urbanizable de uso residencial. La aplicación de los criterios del planeamiento territorial y según el informe de incidencia hace inviable además la modificación propuesta.			Actual suelo no urbanizable y que se incluye en la Revisión como sistema general de espacios libres en la AR SU 06 Que se modifique la clasificación a suelo urbanizable <b>Contestación</b> Se comprueba en los planos de clasificación y el aportado por el alegante la situación de la finca y que según la propuesta del Plan se incluye en el sistema general de espacios libres SGEL 06.01. Por tanto, a todos los efectos de derechos y deberes, formará parte del área de reparto SU 06.		
<b>147 Núñez Pazos, Juan Diego</b>		Parcela en la Dehesa de las Yeguas	<b>152 Mesa Gutiérrez, Teresa y Hnos. Mesa Amaya</b>		Finca en Torre baja
Actual suelo no urbanizable, asentamientos diseminados y propuesto como SNU rural Que se modifique la clasificación propuesta a la de suelo urbanizable, para que se reconozca la realidad del asentamiento existente. <b>Contestación</b> Con independencia de que se reconoce en el Plan General la situación actual de las edificaciones de la parcelación de Dehesa de las Yegüas, no se considera justificada la propuesta de clasificación como suelo urbanizable, teniendo en cuenta su colindancia y práctica inclusión en la zona forestal.			Fincas incluidas en el sector de suelo urbanizable SU 06.03 Que se modifique el uso global previsto a Residencial y el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real. Así mismo que se modifique el sistema de actuación a Compensación. (Acompaña propuesta de convenio urbanístico) <b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).		
<b>148 Márquez García, José Manuel y Francisco Javier</b>		Centro Comercial Esparraguera	<b>153 Fernández Rodríguez, Juan Manuel</b>		Finca en la Pedralera
Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 Propone una modificación de la actuación, dado el evidente perjuicio económico que supondría a los propietarios actuales y plantea como alternativa la creación de un Centro Socio Cultural de Jóvenes, (acompaña memoria). <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogiendo también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento. Se considera también favorablemente la propuesta para el Centro de jóvenes en los locales disponibles.			Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera Que se modifique el trazado del viario interior que afectaría a su actual vivienda. (acompaña plano). <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el Plan Parcial en su momento.		
<b>149 Guzmán Pedrosa, Antonio</b>		Parcela en la Dehesa de las Yeguas	<b>154 Gómez Martínez, Vidal</b>	González Ortiz, Luis y Fdez. Canca, J. Manuel	La Degollada
Actual suelo no urbanizable, asentamientos diseminados y propuesto como SNU rural Que se modifique la clasificación propuesta a la de suelo urbanizable, para que se reconozca la realidad del asentamiento existente. <b>Contestación</b> Con independencia de que se reconoce en el Plan General la situación actual de las edificaciones de la parcelación de Dehesa de las Yegüas, no se considera justificada la propuesta de clasificación como suelo urbanizable, teniendo en cuenta su colindancia y práctica inclusión en la zona forestal.			Naves en la actual UI5 y propuesto en la Revisión como zona de Extensión Que se modifiquen los parámetros urbanísticos aplicables a los de las fincas colindantes y para permitir el traslado de las actividades existentes. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación para incluirla en documento revisado para su aprobación provisional		
<b>150 Olmo González, José</b>	EPSUVI y de propietarios de la reserva de suelo en el Barrero	Fincas en la reserva del Barrero	<b>155 León Suárez, Antonio y Diánez Pan, Fabiola</b>		Finca en Torre baja
Actual suelo no urbanizable propuestos como suelo urbanizable sectorizado. AR SU 02 Que se agrupen los dos sectores SU 02.01 y SU 02.02 en uno único, con un mayor aprovechamiento urbanístico, similar a Casines. En caso contrario que sean similares las características de los dos sectores. <b>Contestación</b> El aprovechamiento medio propuesto es el mismo en los dos sectores ya que forman parte de un mismo área de reparto. Se deberá tener en cuenta además la incorporación de las fincas calificadas como sistema general que también forman parte de la citada área de reparto.			Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 06.03 Que se mantenga la actual clasificación como suelo rústico y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real <b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto a la clasificación del suelo y uso global previsto, así como el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada, por lo que no se estima procedente mantener la actual situación en ese sector, tal como se recoge en la alegación presentada.		
			<b>156 Montava Gandía, Vicente</b>	Promociones Santa Justa, SL	Núcleo urbano principal. Zona de Extensión
			Finca incluida en la zona de extensión Que se tenga en cuenta en los parámetros aplicables a la zona de extensión la propuesta que acompaña de la parcela en calle Real 16 esquina con calle Ángel <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación para incluirla en el documento del Plan General una vez revisado para su aprobación provisional.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>157 González Mesa, Sancha</b>		Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 06.03 Que se mantenga la actual clasificación como suelo rústico y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real		
<b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto a la clasificación del suelo y uso global previsto, así como el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada, por lo que no se estima procedente mantener la actual situación en ese sector, tal como se recoge en la alegación presentada.		
<b>158 González Mesa, Eva María</b>		Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 06.03 Que se mantenga la actual clasificación como suelo rústico y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real		
<b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto a la clasificación del suelo y uso global previsto, así como el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada, por lo que no se estima procedente mantener la actual situación en ese sector, tal como se recoge en la alegación presentada.		
<b>159 González Mesa, Juana Isabel</b>		Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que ahora se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 06.03 Que se mantenga la actual clasificación como suelo rústico y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real		
<b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto a la clasificación del suelo y uso global previsto, así como el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada, por lo que no se estima procedente mantener la actual situación en ese sector, tal como se recoge en la alegación presentada.		
<b>160 Montava Gandía, Vicente</b>	Promociones Santa Justa, SL	Barrio Jarana
Finca incluida en la unidad de ejecución en SUNC. UE 4.1.01 Solicita se amplie la edificabilidad asignada, eliminando la reserva de viviendas de protección oficial y se tenga en cuenta la propuesta de ordenación que acompaña.		
<b>Contestación</b> Se estudiará la propuesta presentada en la alegación, para modificar en su caso las características urbanísticas de la unidad de ejecución. No se considera justificado ni procedente eliminar la reserva de suelo para viviendas de VPO.		
<b>161 Tenor Graciano, Matilde</b>		Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 6.03 Que se modifique el uso a residencial compatible con el actual agropecuario y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real. Por último se solicita el cambio de sistema de actuación a Compensación.		
<b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).		
<b>162 Pulido Mariscal, Ramón</b>	García Grondona, Rosa María	Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 6.03 Que se modifique el uso a residencial compatible con el actual agropecuario y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real. Por último se solicita el cambio de sistema de actuación a Compensación.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>Contestación</b>		
La propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).		
<b>163 Ares Jordán, José Antonio</b>	González García, Ana Dolores	Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 6.03 Que se modifique el uso a residencial compatible con el actual agropecuario y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real. Por último se solicita el cambio de sistema de actuación a Compensación.		
<b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).		
<b>164 Pizarro Castañeda, Rafael</b>	Rodríguez Gutiérrez, Gertrudis	Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 6.03 Que se modifique el uso a residencial compatible con el actual agropecuario y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real. Por último se solicita el cambio de sistema de actuación a Compensación.		
<b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50% de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).		
<b>165 Martínez Sánchez, J. Antonio</b>	Verinsur, SA	El Carpio
Actual actuación en SNU y propuesto como suelo urbanizable SU 13.01 Que se modifique la clasificación a suelo urbano no consolidado, delimitándose como unidad de ejecución la actual del complejo ambiental en su totalidad. Cambiar el sistema de actuación a Compensación.		
<b>Contestación</b> No se considera suficientemente justificada la alegación presentada en cuanto a la situación actual de la actuación: urbanización, cesiones obligatorias, etc., para el cambio de clasificación del suelo y del uso recogido para la segunda fase. En todo caso puede estudiarse la propuesta de la modificación del sistema de actuación, teniendo en cuenta la iniciativa municipal a través de EPSUVI para la ampliación.		
<b>166 Ortiz de Villate Astillero, Javier</b>		Finca en Torrebaja
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 6.03 Que se modifique el uso a residencial compatible con el actual agropecuario y se modifique el trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real. Por último se solicita el cambio de sistema de actuación a Compensación.		
<b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50% de la superficie, (art. 130 de la LOUA).		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>167 Mosquera Mayán, Ana</b>	Grupo Municipal Socialista	Término municipal
Presentadas como sugerencias al Avance: Recinto ferial, tipología viviendas, c.de fútbol y otras. Dedicar el 100% de la edificabilidad de la UE 2.08 a VPO. Nuevos usos y ordenación para entorno Hospital hacia la NHV. Eliminar la actuación del Teatro. Propuesta para el soterramiento. Eliminar los cambios de uso en Jarana y calle San Fernando.		
<b>Contestación</b> Con carácter general las consideraciones sobre las distintas propuestas no están justificadas como alegaciones y pueden entenderse más como sugerencias que se responden con las determinaciones del documento de la Memoria de Ordenación del Plan General. No obstante en el informe adjunto se contestan en cada caso las alegaciones y propuestas realizadas.		
<b>168 Agüera Díaz, Manuel</b>	Asociación vecinos San Juan del Marquesado	Arquillos - Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y propuesta sectores suelo urbanizable Que se tenga en cuenta el Plan Especial para la clasificación de suelo propuesta. Determinación del ancho para los carriles. Compromisos anteriores sobre la deuda histórica del Ayuntamiento hacia el Marquesado para la urbanización		
<b>Contestación</b> La ordenación general propuesta para el área de Arquillos - Marquesado se ha realizado a partir del citado Avance del Plan Especial y de las sugerencias presentadas al Avance del Plan General. En el planeamiento de desarrollo se concretará el trazado y sección del viario interior. No obstante en el caso del viario principal recogido en los planos de ordenación la sección prevista tiene una dimensión de 12,00 m entre cerramientos. Por último no se encuentra justificación alguna en la legislación vigente para que se consideren excepciones en la asignación a los propietarios del suelo de los costes de la urbanización.		
<b>169 Benítez Betanzos, Isabel</b>		Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural Parcela y vivienda en calle Gaviota que se solicita sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.		
<b>170 Sanles Sandes, Antonio</b>		Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural Parcela y vivienda que se solicita sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.		
<b>171 Nevado Brun, Francisco Javier</b>		Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural Parcela y vivienda que se solicita sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.
<b>172 Marroquín Travieso, Miguel</b>		Finca del Pago del Algarrobilllo
Actual suelo no urbanizable que en parte se propone como suelo urbanizable SU 06.04 Que se modifique el ámbito incluyendo la totalidad de la finca hasta el Cordel tercero de servidumbre y que se incluya también el suelo residencial como uso global en la zona próxima al sector de Torrealta.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la alegación para revisar la delimitación del ámbito del sector SU 06.04, y por tanto la superficie de suelo urbanizable que se propone y estima como suficiente. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos pormenorizados y compatibles con el Dotacional y Terciario previstos para el sector, así como el régimen aplicable para cada caso. El uso global residencial se considera suficientemente representado en el sector de Torrealta para todo el área.		
<b>173 Orihuela Rodríguez, Cristobalina</b>		Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural Parcela y vivienda en calle Gaviota que se solicita sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.		
<b>174 Benitez Moraleda, Rafael</b>		Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural Parcela y vivienda en calle Gaviota que se solicita sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.		
<b>175 Benítez Betanzos, Rafael</b>		Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural Parcela y vivienda en calle Gaviota que se solicita sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto.		
<b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.		
<b>176 García Martínez, Guillermo</b>		Marquesado
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona	Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Parcela y vivienda en calle Gaviota que se solicita sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto. <b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.			
<b>177 Cabrera Acebe, José Javier</b>	Hnos. de las Escuelas Cristianas "La Salle"	Núcleo urbano principal. Zona de Extensión	<b>181 Núñez Jover, Ángel</b>		Pedralera
Calificación actual como equipamiento que se mantiene en la Revisión Que se incluya como parcela de uso residencial en la zona extensiva la superficie de 1.800 m2 del actual patio del colegio con fachada a la calle Rosario. <b>Contestación</b> La modificación propuesta del actual uso de equipamiento a residencial no se considera justificada. Si resulta posible, incluso en aplicación del planeamiento vigente, que se ocupe parcialmente dicha zona del patio de juegos con edificación destinada a cualquier otro equipamiento de gestión privada.			Parcela incluida en el sector de suelo urbanizable SU 03.03 Que se recoja en los planos de información la edificación existente según fotografía aérea que acompaña <b>Contestación</b> Previa comprobación se puede incluir la edificación señalada en los planos de información y ordenación del Plan General.		
<b>178 Benítez Aragón, José Luis</b>		Marquesado	<b>182 Moreno Corona, Francisco</b>		Malasnoches y el Rosal
Actual suelo no urbanizable - asentamientos diseminados y que en la Revisión se mantiene como SNU rural Solicita que su finca sea incluida en un sector de suelo urbanizable como el resto <b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas, expedientes de proindivisos y otros. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC como área sub-urbanizada.			Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 09.01 Malasnoches Que se modifiquen los parámetros urbanísticos por ser inviable el desarrollo de la actuación. En concreto se refiere a la densidad de viviendas, reserva para dotaciones y zonas verdes. Acompaña propuesta de modificación. <b>Contestación</b> Se considera justificada en parte la alegación presentada para proceder, previo estudio de la propuesta, a la revisión de los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en los criterios vinculantes para el desarrollo del sector.		
<b>179 Cejudo Gómez, Agustín</b>		Cañada de la Loca	<b>183 Fernández Fernández, Antonio</b>		Malasnoches y el Rosal
Actual suelo no urbanizable que se propone en parte como urbanizable SU 03.02 y SU 03.03 Que se excluya la finca de la calificación propuesta de zona verde. En caso contrario que se incluya en un único sector, el SU 03.02, aumentando la densidad a 14 viv/ha, suprimiendo la reserva de VPO y limitando las dotaciones al mínimo legal. <b>Contestación</b> Teniendo en cuenta la ordenación del conjunto no se justifica la alegación presentada de modificar la calificación como zona verde vinculante, o la delimitación de los ámbitos de los sectores y el aumento de la densidad de viviendas. Además debe hacerse constar que la reserva obligatoria de VPO se hace extensiva a todos los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado de uso residencial, por lo que no caben excepciones como la solicitada en la alegación presentada.			Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 09.01 Malasnoches Que se modifiquen los parámetros urbanísticos por ser inviable el desarrollo de la actuación. En concreto se refiere a la densidad de viviendas, reserva para dotaciones y zonas verdes. Acompaña propuesta de modificación. <b>Contestación</b> Se considera justificada en parte la alegación presentada para proceder, previo estudio de la propuesta, a la revisión de los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en los criterios vinculantes para el desarrollo del sector.		
<b>180 Moreno Hierro, Manuel y Rosario</b>		Finca La Arriaga junto al Barrero	<b>184 León Vera, Ana María</b>	Hnos. León Vera	Entorno del Hospital Universitario
La finca en actual suelo no urbanizable se califica como Sistemas Generales, viario y espacios libres. Que se determine en el documento de aprobación provisional el aprovechamiento objetivo de todos los suelos de su propiedad y los sectores de suelo urbanizable, incluidos en el área de reparto AR SU 04 donde se concretarán. <b>Contestación</b> En su momento y al realizarse el planeamiento de desarrollo se concretará el aprovechamiento que se formalizará en la gestión de las actuaciones urbanísticas incluidas en el área de reparto AR SU 04. No es posible en esta fase, redacción del Plan General, establecer su determinación concreta tal como se solicita.			Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 06.04 Que no se han tenido en cuenta parte de las sugerencias presentadas al Avance, en concreto sobre la superficie afectada y la ordenación prevista de los usos del sector <b>Contestación</b> Se considera justificada la propuesta del Plan en cuanto al ámbito y usos globales. En el planeamiento de desarrollo se puede concretar los usos a partir de los parámetros previstos para el sector.		
			<b>185 Fernández de Córdoba Ybarra, Joaquín y Consuelo</b>	Egady SL, Dehesa de las Yeguas, SL	Finca Dehesa de las Yeguas
			Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la propuesta de la Revisión Que entienda afectada la finca en su producción agrícola y forestal por la propuesta del sistema viario del Plan. Solicita que en caso de que se mantenga se modifique la clasificación de los terrenos a urbanizable <b>Contestación</b> Para el caso de que la Consejería de Obras Públicas y Transportes, organismo al que le corresponde esta actuación, optase por esta alternativa de trazado de la red viaria, Acceso central a la Bahía, se deberá tener en cuenta en la redacción del proyecto las medidas ambientales y compensatorias que le correspondan.		
			<b>186 Hernández Leyton, Antonio</b>	Los Verdes de Andalucía	Término municipal
			Modelo territorial y otras determinaciones del Plan General Modelo territorial inadecuado. Propuestas alternativas para el Frente marítimo y para todas las Unidades de ejecución en suelo urbano. Revisión de las propuestas turísticas de la Zerpla 5. Uso racional del agua. Espacios naturales y arqueológicos. <b>Contestación</b> Ver informe adjunto con la contestación en detalle sobre las diferentes afirmaciones, en bastantes casos gratuitas y de las propuestas sin mayor justificación, que se hacen en la alegación presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		La descripción del modelo territorial se recoge en la Memoria de Ordenación y su justificación en el documento correspondiente al Estudio de Impacto ambiental, al igual que las restantes determinaciones que ahora se cuestionan.
<b>187 López Domínguez, Rosario</b>		Barrio Jarana
		Parcela y edificación en suelo urbano actual y propuesta del Plan Modificar la alineación de la parcela en la fachada a la carretera y altura de tres plantas como en las unidades de ejecución de calle Verbena. <b>Contestación</b> Se estima justificada la alegación presentada para completar la normativa y condiciones de edificación de la subzona Barrio de Jarana, para tratar de ajustarla en esta parcela y en las restantes que se encuentran vacantes en la margen izquierda de la antigua carretera N-IV y la calle Verbena.
<b>188 Pérez Dorao, Juan Manuel</b>		Malasnoches y el Rosal
		Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 09.01 Malasnoches Que se modifiquen los parámetros urbanísticos por ser inviable el desarrollo de la actuación. En concreto se refiere a la densidad de viviendas, reserva para dotaciones y zonas verdes. Acompaña propuesta de modificación. <b>Contestación</b> Se considera justificada en parte la alegación presentada para proceder, previo estudio de la propuesta, a la revisión de los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en los criterios vinculantes para el desarrollo del sector.
<b>189 Martín Gaviño, Antonio</b>		Goyena
		Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 04.04 Que se incorpore a los planos de información la edificación ya existente y que no aparece <b>Contestación</b> Previa comprobación se puede incluir la edificación señalada en los planos de información y ordenación del Plan General.
<b>190 Moreno Hierro, Manuel y Rosario</b>		Finca en Villanueva y Rosal
		Se incluye en el sector de suelo urbanizable de uso turístico SU 10.02 Rosal de Villanueva Que se modifiquen los parámetros urbanísticos por ser inviable el desarrollo de la actuación. En concreto se refiere a la densidad de plazas turísticas, reserva para dotaciones y zonas verdes. Acompaña propuesta de modificación. <b>Contestación</b> Previa estudio más detallado de la propuesta de modificación presentada, puede considerarse justificada la revisión de los parámetros urbanísticos recogidos en los criterios vinculantes para el desarrollo del sector.
		No obstante y también como alternativa se propone la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible con el turístico, el residencial y el terciario, señalando también el ámbito mínimo y otras condiciones para la posterior sectorización.
<b>191 Prieto Macías, Isidro</b>		Marquesado
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en la propuesta del Plan como suelo urbanizable SU 11.04 Que se modifique la calificación como zona verde vinculante que afectaría a su finca en calle Mirlo, ya que en parte estaría motivada por la protección del arroyo existente pero no es homogénea en todo el recorrido. <b>Contestación</b> Con independencia de que se revise la calificación en su delimitación, no se considera deba modificarse el carácter de la zona verde prevista como ordenación vinculante para el desarrollo del sector SU 11.04 Marquesado 1.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>192 Prieto Macía, Manuel</b>		Marquesado
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en la propuesta del Plan como suelo urbanizable SU 11.04 Que se modifique la calificación como zona verde vinculante que afectaría a su finca en calle Mirlo, ya que en parte estaría motivada por la protección del arroyo existente pero no es homogénea en todo el recorrido. <b>Contestación</b> Con independencia de que se revise la calificación en su delimitación, no se considera deba modificarse el carácter de la zona verde prevista como ordenación vinculante para el desarrollo del sector SU 11.04 Marquesado 1.
<b>193 Prieto Jiménez, Juan</b>		Marquesado
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en la propuesta del Plan como suelo urbanizable SU 11.04 Que se modifique la calificación como zona verde vinculante que afectaría a su finca en calle Mirlo, ya que en parte estaría motivada por la protección del arroyo existente pero no es homogénea en todo el recorrido. <b>Contestación</b> Con independencia de que se revise la calificación en su delimitación, no se considera deba modificarse el carácter de la zona verde prevista como ordenación vinculante para el desarrollo del sector SU 11.04 Marquesado 1.
<b>194 Prieto Jiménez, Ana Micaela</b>		Marquesado
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en la propuesta del Plan como suelo urbanizable SU 11.04 Que se modifique la calificación como zona verde vinculante que afectaría a su finca en calle Mirlo, ya que en parte estaría motivada por la protección del arroyo existente pero no es homogénea en todo el recorrido. <b>Contestación</b> Con independencia de que se revise la calificación en su delimitación, no se considera deba modificarse el carácter de la zona verde prevista como ordenación vinculante para el desarrollo del sector SU 11.04 Marquesado 1.
<b>195 Herceberg, Philippe</b>		Malasnoches y el Rosal
		Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 09.01 Malasnoches Que se modifiquen los parámetros urbanísticos por ser inviable el desarrollo de la actuación. En concreto se refiere a la densidad de viviendas, reserva para dotaciones y zonas verdes. Acompaña propuesta de modificación. <b>Contestación</b> Se considera justificada en parte la alegación presentada para proceder, previo estudio de la propuesta, a la revisión de los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en los criterios vinculantes para el desarrollo del sector.
<b>196 Prieto Jiménez, Soledad</b>		Marquesado
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en la propuesta del Plan como suelo urbanizable SU 11.04 Que se modifique la calificación como zona verde vinculante que afectaría a su finca en calle Mirlo, ya que en parte estaría motivada por la protección del arroyo existente pero no es homogénea en todo el recorrido. <b>Contestación</b> Con independencia de que se revise la calificación en su delimitación, no se considera deba modificarse el carácter de la zona verde prevista como ordenación vinculante para el desarrollo del sector SU 11.04 Marquesado 1.
<b>197 Chanivet Vela, Fernando</b>		Pago Genaro
		Finca que se incluye en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera Solicita la eliminación del viario interno que no encuentra justificado en el trazado propuesto o que se estudie otro alternativo. <b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el planeamiento de desarrollo en su momento.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>198 Jiménez Recio, Juan José</b>	Castillo García, María Antonia	Pago Genaro
Finca que se incluye en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera Solicita la eliminación del viario interno que no encuentra justificado en el trazado propuesto o que se estudie otro alternativo.		
<b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el planeamiento de desarrollo en su momento.		
<b>199 Cantero Bocanegra, Joaquín</b>	Núcleo urbano principal.	Zona de Extensión
Finca en suelo urbano, zona de extensión		
Que se mantenga la altura máxima de cuatro plantas reconocida en el Plan vigente y se elimine las dos que figuran en los planos de la Revisión de la construcción actual.		
<b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación para incluirla en documento revisado para su aprobación provisional.		
<b>200 Hernández Leyton, Ignacio</b>		Casco Histórico
Altura máxima en la edificación. Construcción de casetones en cubierta.		
Que se permita la ocupación en los áticos, sobre la altura máxima, de una superficie hasta el 30% de la planta y con un límite de hasta 40 m2.		
<b>Contestación</b> Se considera que las condiciones de edificación para la zona de ordenanza del Casco Histórico y que mantiene las del planeamiento vigente no justifican su modificación con carácter general tal como se propone en la alegación presentada.		
<b>201 Carmona Páez, Manuel</b>		Carretera del Portal
Finca que se incluye en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 03.03 Pedralera Solicita la eliminación del viario interno que no encuentra justificado en el trazado propuesto o que se estudie otro alternativo.		
<b>Contestación</b> Se puede modificar el trazado del viario interior, reiterándose también que dicho trazado tiene el carácter de indicativo y que deberá concretarse en el Plan Parcial en su momento.		
<b>202 García Prieto, Francisco</b>		Polígono I-A
Suelo urbanizable. La finca se encuentra afectada por el Sistema General de Espacios Libres		
Que se elimine la calificación de zona verde de las edificaciones existentes en dicha finca. Acompaña antecedentes de escritos anteriores sobre dicho tema.		
<b>Contestación</b> Una vez reiniciado el expediente del Plan de Sectorización, con la aprobación provisional II por acuerdo del Pleno celebrado el pasado 3 de mayo de 2007, se establece la ordenación estructural y pormenorizada para dicho sector, por lo que no es posible alterar la calificación. Todo ello con independencia de que no se considera justificada la modificación tal como se solicita en la alegación presentada.		
<b>203 Taracido Rodríguez, Alfonso</b>		Pago Liaño. Polígono catastral 30
Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la propuesta de Revisión		
Que se modifique la situación de su parcela, nº120, y se incluya como suelo urbanizable		
<b>Contestación</b> A la vista de la situación de la parcela respecto al ámbito del sector de suelo urbanizable, SU 04.04, colindante con el corredor verde perimetral propuesto, objetivo principal de la ordenación del conjunto, no se considera justificada la modificación del ámbito para incluir la parcela, por lo que se estima debería mantenerse como suelo no urbanizable.		
<b>204 Arillo Orihuela, José</b>		Pago Liaño. Polígono catastral 30
Actual suelo no urbanizable que se mantiene en parte en la Revisión y el resto como zona verde		
Que se modifique la situación de su parcela, nº47 y se incluya como suelo urbanizable		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>Contestación</b>		
La finca ya se encuentra incluida en parte en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 04.04 Goyena y permaneciendo el resto como suelo no urbanizable. No se considera justificada la modificación del ámbito del sector y de la calificación propuesta como zona verde vinculante que la afectaría, dado el interés de localizar el corredor verde en esa zona, como objetivo principal de la ordenación del conjunto.		
<b>205 González Gómez, Gabriel</b>		Pago Liaño. Polígono catastral 30
Actual suelo no urbanizable que en la propuesta de Revisión se califica como zona verde		
Que se modifique la situación de su parcela, nº48 y se incluya como suelo urbanizable en su totalidad		
<b>Contestación</b> La finca ya se encuentra incluida en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 04.04 Goyena. Sin embargo no se acepta la modificación de la calificación propuesta como zona verde vinculante que la afectaría, dado el interés de localizar el corredor verde en esa zona, como objetivo principal de la ordenación del conjunto.		
<b>206 Funes Toledo, Eduardo</b>		Finca próxima al Barrio Jarana
Actual suelo no urbanizable que se mantiene en la propuesta de la Revisión		
Que se incluya como suelo urbano de uso terciario, con una edificabilidad de 6.600 m2 y cuatro plantas de altura, dado que ya existe un hostel " Venta el Pinar" y los antecedentes en otros casos del municipio.		
<b>Contestación</b> El mantenimiento de las instalaciones y edificaciones existentes en la finca como actuación aislada en suelo no urbanizable, no justifica la alegación presentada en cuanto a su contenido.		
<b>207 Marie Maury, Jean Bruno</b>	Malasnoches y el Rosal	
Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 09.01 Malasnoches		
Que se modifiquen los parámetros urbanísticos por ser inviable el desarrollo de la actuación. En concreto se refiere a la densidad de viviendas, reserva para dotaciones y zonas verdes. Acompaña propuesta de modificación.		
<b>Contestación</b> Se considera justificada en parte la alegación presentada para proceder, previo estudio de la propuesta, a la revisión de los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en los criterios vinculantes para el desarrollo del sector.		
<b>208 Andrades Benítez, Fco de Paula</b>	Propietarios del Polígono I-A	Polígono I-A
Suelo urbanizable que se mantiene en la propuesta de la Revisión como SU 01.01		
Excesivo suelo destinado a la protección de Las Canteras. Supresión de la reserva de VPO dada la existencia de viviendas ya construidas y que se rebaje la densidad a 14 viv/ha para posibilitarlo. Limitación de las dotaciones al mínimo legal.		
<b>Contestación</b> Una vez reiniciado el expediente del Plan de Sectorización, aprobación provisional II por acuerdo del Pleno celebrado el pasado 3 de mayo de 2007, que establece la ordenación estructural y pormenorizada para dicho sector no sería posible su modificación. En el caso de que se suspendiera de nuevo la tramitación de dicho expediente se podría reconsiderar alguno de los parámetros urbanísticos del sector. No obstante se puede hacer constar que la reserva obligatoria de VPO se hace extensiva a todos los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado de uso residencial, por lo que no caben excepciones como la solicitada.		
<b>209 Romero González, Sebastián</b>	Cairochdale, SL, García Figueras Rodríguez, Raimundo y otros	Finca Miramundo
Actual suelo no urbanizable que en la propuesta de Revisión se califica de especialmente protegido		
Considera no motivada la propuesta de clasificación, considerándola improcedente por varias razones.		
Proponen que se clasifique como suelo urbanizable, y reitera la ordenación de la finca presentada como sugerencia al Avance.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<p><b>Contestación</b> Se considera justificada la clasificación propuesta por las razones ya expuestas con anterioridad a la sugerencia presentada sobre la misma finca al Avance y que se recoge en detalle en la Memoria, apartado 1.3 Participación pública.</p>		
<b>210 Cámara Fernández, Pilar</b>	Pago Torrealta. Finca Mañe	
<p>Actual suelo no urbanizable incluido en el ámbito de suelo urbanizable SU 06.04 Entorno Hospital Considera debe ampliarse el ámbito del sector. Uso exclusivo como Dotacional privado. Cambio del sistema de actuación a Compensación y de iniciativa privada.</p> <p><b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al ámbito del sector y uso global previsto, se considera justificada para el conjunto. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos pormenorizados y compatibles, así como el régimen aplicable. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).</p>		
<b>211 Gil Cebrían, Julián</b>	Pago Torrealta. Finca Mañe	
<p>Actual suelo no urbanizable incluido en el ámbito de suelo urbanizable SU 06.04 Entorno Hospital Considera debe ampliarse el ámbito del sector. Uso exclusivo como dotacional privado. Cambio del sistema de actuación a Compensación y de iniciativa privada.</p> <p><b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al ámbito del sector y uso global previsto, se considera justificada para el conjunto. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos pormenorizados y compatibles, así como el régimen aplicable. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (art.130 de la LOUA).</p>		
<b>212 Cruzado Morilla, Josefa</b>	Pago Torrealta. Finca Mañe	
<p>Actual suelo no urbanizable incluido en el ámbito de suelo urbanizable SU 06.04 Entorno Hospital Considera debe ampliarse el ámbito del sector. Uso exclusivo como Dotacional privado. Cambio del sistema de actuación a Compensación y de iniciativa privada.</p> <p><b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al ámbito del sector y uso global previsto, se considera justificada para el conjunto. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos pormenorizados y compatibles, así como el régimen aplicable. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).</p>		
<b>213 Sánchez Peña, María Dolores</b>	Pago Torrealta. Finca Mañe	
<p>Actual suelo no urbanizable incluido en el ámbito de suelo urbanizable SU 06.04 Entorno Hospital Considera debe ampliarse el ámbito del sector. Uso exclusivo como Dotacional privado. Cambio del sistema de actuación a Compensación y de iniciativa privada.</p> <p><b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al ámbito del sector y uso global previsto, se considera justificada para el conjunto. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos pormenorizados y compatibles, así como el régimen aplicable. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (art. 130 de la LOUA).</p>		
<b>214 Arrabal Velázquez, José</b>	Pago Torrealta. Finca Mañe	
<p>Actual suelo no urbanizable incluido en el ámbito de suelo urbanizable SU 06.04 Entorno Hospital Considera debe ampliarse el ámbito del sector. Uso exclusivo como Dotacional privado. Cambio del sistema de actuación a Compensación y de iniciativa privada.</p> <p><b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al ámbito del sector y uso global previsto, se considera justificada para el conjunto. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos pormenorizados y</p>		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<p>compatibles, así como el régimen aplicable. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).</p>		
<b>215 de la Rosa Fraile, María del Carmen</b>	Hnos. Juan Ramón y Manuel	Pago Torrealta. Finca Mañe
<p>Actual suelo no urbanizable incluido en el ámbito de suelo urbanizable SU 06.04 Entorno Hospital Considera debe ampliarse el ámbito del sector. Uso exclusivo como Dotacional privado. Cambio del sistema de actuación a Compensación y de iniciativa privada.</p> <p><b>Contestación</b> La propuesta del Plan en cuanto al ámbito del sector y uso global previsto, se considera justificada para el conjunto. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos pormenorizados y compatibles, así como el régimen aplicable. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (art.130 de la LOUA).</p>		
<b>216 López Ortega, Lourdes</b>	Dehesa de las Yeguas.	Pago de Benadier
<p>Actual suelo no urbanizable que se clasifica en la Revisión como SNU de protección hidrológica y forestal Que se incluya la finca como suelo urbanizable de la misma forma que las colindantes</p> <p><b>Contestación</b> No se considera justificada la propuesta de clasificación como suelo urbanizable teniendo en cuenta que la afección de la protección hidrológica y forestal aplicable a la zona conlleva su clasificación como suelo no urbanizable.</p>		
<b>217 Martín Arroyal, Jesús Francisco</b>	Dehesa de las Yeguas.	Pago de Benadier
<p>Actual suelo no urbanizable que se clasifica en la Revisión como SNU de protección hidrológica y forestal Que se incluya la finca como suelo urbanizable de la misma forma que las colindantes</p> <p><b>Contestación</b> No se considera justificada la propuesta de clasificación como suelo urbanizable teniendo en cuenta que la afección de la protección hidrológica y forestal aplicable a la zona conlleva su clasificación como suelo no urbanizable.</p>		
<b>218 Guerrero Gallego, Francisco</b>	Lomas del Taraje, SL	Barrio Jarana. Viveros
<p>Actual suelo urbano en parte y suelo no urbanizable ocupado por los Viveros. Incluido como suelo urbanizable SU 07.01</p> <p>Que se excluya de la delimitación del ámbito del SU 07.01 el sector de suelo urbano actual. Que se considere el uso global como residencial, con 40 viv/ha de densidad y compatible el terciario. El sistema de actuación por Compensación.</p> <p><b>Contestación</b> Se estima justificada la alegación presentada en cuanto a la delimitación del ámbito propuesto para el sector SU 07.01. En cuanto a la modificación de los parámetros urbanísticos que se recoge en la alegación dada la inviabilidad económica de la actuación, se considere procedente su nuevo estudio teniendo en cuenta la ordenación del conjunto, antes de proponer su modificación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50% de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).</p>		
<b>219 Bermúdez Chapela, Inmaculada</b>	Dehesa de las Yeguas.	Pago de Benadier
<p>Actual suelo no urbanizable que se clasifica en la Revisión como SNU de protección hidrológica y forestal Que se incluya la finca como suelo urbanizable de la misma forma que las colindantes</p> <p><b>Contestación</b> No se considera justificada la propuesta de clasificación como suelo urbanizable teniendo en cuenta que la afección de la protección hidrológica y forestal aplicable a la zona conlleva su clasificación como suelo no urbanizable.</p>		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>220 Bermúdez Rodríguez, José</b>		Dehesa de las Yeguas. Pago de Benadier
		Actual suelo no urbanizable que se clasifica en la Revisión como SNU de protección hidrológica y foresta Que se incluya la finca como suelo urbanizable de la misma forma que las colindantes
		<b>Contestación</b> No se considera justificada la propuesta de clasificación como suelo urbanizable teniendo en cuenta que la afección de la protección hidrológica y forestal aplicable a la zona conlleva su clasificación como suelo no urbanizable.
<b>221 Herguedas Monge, Pedro</b>		Finca Villanueva - Chacona
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en la propuesta de la Revisión como suelo urbanizable Solicita que se mantenga la clasificación de su finca, polígono catastral 42 parcela 65, como Rústica de regadío.
		<b>Contestación</b> La parcela y la edificación se encuentra incluida en el sector de suelo urbanizable SU 08.04, no considerando que por la situación de la misma respecto al conjunto pueda mantenerse en su actual clasificación como suelo no urbanizable.
<b>222 Hurtado Rosa, Juan Manuel</b>		Centro Comercial Esparraguera
		Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 Oposición a la propuesta, con razones (?)
		<b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogiendo también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.
<b>223 Cañete Alcobre, Gabriela</b>	Armario Prado, Manuel	Centro Comercial Esparraguera
		Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 Propone una modificación de la actuación, dado el evidente perjuicio económico que supondría a los propietarios actuales y plantea como alternativa la creación de un Centro Socio Cultural de Jóvenes, (acompaña memoria).
		<b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogiendo también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento. Se considera también favorablemente la propuesta para el Centro de jóvenes en los locales disponibles.
<b>224 Hurtado Rosa, Juan Manuel</b>		Centro Comercial Esparraguera
		Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 Propone una modificación de la actuación, dado el evidente perjuicio económico que supondría a los propietarios actuales y plantea como alternativa la creación de un Centro Socio Cultural de Jóvenes, (acompaña memoria).
		<b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogiendo también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento. Se considera también favorablemente la propuesta para el Centro de jóvenes en los locales disponibles.
<b>225 Sánchez Pacheco, Juan</b>		Finca en el pago Villanueva
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 10.01 Que se elimine el uso global turístico y se reconozca el uso residencial como en otros sectores de suelo urbanizable del término municipal.
		<b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Como propuesta alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>226 León Colorado, Alfonso</b>	Hnos. León Colorado	Finca en el pago Villanueva
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 10.01 Que se modifique el uso global turístico a uso residencial teniendo en cuenta las características físicas de las fincas de su propiedad, polígono catastral 43 parcela 1,y de la zona en general como justificación.
		<b>Contestación</b> No es posible admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación del uso global previsto, de Turístico a Residencial, para el sector suelo urbanizable donde se encuentra la finca. En el conjunto de la propuesta del Plan General para todo el término municipal, la capacidad potencial en cuanto al número de viviendas y situación de los suelos para el uso residencial no justifica su ampliación o sustitución por los del sector de Villanueva.
		Como propuesta alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado e incluir como uso compatible el residencial para que en su momento se incorporen las viviendas ya existentes en el sector.
<b>227 Fernández García, Fco Javier</b>	Fergasur Investments	Finca en el pago Villanueva
		Actual Sistema general de espacios libres de Villanueva que se mantiene en la Revisión Solicita aclaración del área de reparto donde se incluye su finca de la que acompaña plano de situación
		<b>Contestación</b> La finca se encuentra ya clasificada en el planeamiento vigente como sistema general de espacios libres y afectada por la actuación urbanística "Villanueva - Aldea Real", para llevar a cabo su adquisición.
<b>228 García González, José</b>		Polígono Tres Caminos
		Actual parcela de dotaciones locales del polígono en suelo urbano que se mantiene en la Revisión Que se permita el uso comercial en las naves actuales construidas en la parcela, sin uso todavía. Acompaña antecedentes del tema.
		<b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación presentada teniendo en cuenta los antecedentes así como la propuesta de reforma interior prevista para el polígono Tres Caminos.
<b>229 Dávila Guerrero, Rafael</b>		Finca en Villanueva y Rosal
		Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 08.04 Considera inadecuado el uso terciario previsto para el sector, solicitando el cambio a uso residencial con otra situación y con superficie superior en el sector, reduciendo el Dotacional.
		<b>Contestación</b> En el planeamiento de desarrollo se podrá incluir como uso pormenorizado y compatible con el uso global: Dotacional y terciario, el uso residencial para incluir en la ordenación las edificaciones existentes destinadas a vivienda.
<b>230 Conchas Pérez, Juan Carlos</b>		Marquesado
		Actual suelo no urbanizable, asentamiento diseminado, que se mantiene en la Revisión como SNU Que se considere la situación de su finca de la calle Gaviota, no afectada por expedientes de ilegalidad como los proindivisos vecinos, para que pueda ser incluida en los ámbitos de suelo urbanizable como otros sectores de Arquillos Marquesado.
		<b>Contestación</b> No se considera justificada la ampliación de los sectores de suelo urbanizable en dicha zona, según la información disponible del estado actual de ocupación y uso de las parcelas existentes. Todo ello con independencia de que se reconsidere en su conjunto la propuesta de clasificación del Plan General para toda el área Arquillos - Marquesado, teniendo en cuenta la determinación del POTBC sobre las áreas sub-urbanizadas.



Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>231 Troncoso Ramos, José</b>		Finca en Villanueva y Rosal
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 08.04 Considera inadecuado el uso terciario previsto para el sector, solicitando el cambio a uso residencial con otra situación y con superficie superior en el sector, reduciendo el Dotacional. <b>Contestación</b> En el planeamiento de desarrollo se podrá incluir como uso pormenorizado y compatible con el uso global: Dotacional y terciario, el uso residencial para incluir en la ordenación las edificaciones existentes destinadas a vivienda.		
<b>232 Villar Vicente, Juan Antonio</b>	Rivera Pérez, Noelia	Centro Comercial Esparraguera
Unidad ejecución UE 3.01 La Esparraguera M5 Propone la eliminación de la actuación prevista y el mantenimiento del uso comercial en los locales de la edificación existente. <b>Contestación</b> Se propone la eliminación de la unidad de ejecución UE 3.01, recogiendo también en los planos de calificación el uso residencial y terciario, al estar prevista en la nueva ordenación pormenorizada del sector otra parcela de equipamiento.		
<b>233 Pérez Orihuela, M<sup>a</sup> Ángeles</b>	Asociación Asprodeme Hijuela del Coto.	Centro Ocupacional Luis Benvenutti
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 04.03 Almendral-Pago de Ceuta Solicita la clasificación como suelo urbano de la finca de su propiedad donde se encuentran las instalaciones del Centro Ocupacional, con la delimitación de una unidad de ejecución independiente con mayor edificabilidad, modificando el vial previsto. <b>Contestación</b> Con independencia de que se pueda incluir el estado actual de las instalaciones del actual centro ocupacional, con la calificación concreta de Dotacional, no se considera justificada la alegación presentada en cuanto a la clasificación del suelo como urbano. En el planeamiento de desarrollo del sector se recogería en su momento las características de la edificación existente y las posibilidades de ampliación, ajustando si es posible el trazado de la red viaria.		
<b>234 Macías Canca, J. Antonio</b>	Herederos de María Canca González	Finca El Flamenco
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 10.03 Que no está de acuerdo con la inclusión de su finca, donde se realiza una explotación agrícola, en dicho sector de suelo urbanizable de uso turístico. Solicita que permanezca como suelo no urbanizable. <b>Contestación</b> Se podría atender la alegación presentada tras la comprobación de que por la situación de la finca no se condiciona sustancialmente la ordenación prevista para el conjunto del sector. También y como propuesta alternativa se puede proponer la modificación de la categoría del suelo urbanizable a No sectorizado, lo que permitiría mantener los usos agrícolas actuales de la finca.		
<b>235 López Álvaro, M<sup>a</sup> Teresa</b>		Pago del Algarrobilllo
Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 06.04 Que se modifiquen los ámbitos de los sectores SU 06.02 y SU 06.04, según propuesta en plano y en cuanto a usos se limite al residencial y terciario al sector donde se encuentra su finca. <b>Contestación</b> La ordenación propuesta en el Plan General en cuanto a los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable, según el estado actual y los usos globales previstos se considera suficientemente justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo podrán incorporarse en los usos pormenorizados otros que puedan ser compatibles con los usos globales.		
<b>236 Ramos Oliva, Fco Manuel</b>	Gestión y Finanzas Consultores, SL	Casco Histórico
Normas sobre los usos pormenorizados Que se elimine la restricción a la apertura de oficinas bancarias y agencias inmobiliarias en la calle de la		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
		Plaza, según el acuerdo adoptado por el Pleno el pasado 30 de marzo, en la normativa urbanística que resulte aprobada definitivamente. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación presentada. Por tanto se propone que no se modifiquen las normas de usos pormenorizados en el Casco Histórico en el sentido de prohibir la apertura de oficinas bancarias y agencias inmobiliarias, tal como se recoge en el acuerdo del Pleno de 30.03.07, sobre la aprobación inicial del Plan General.
<b>237 Ramos Oliva, Fco Manuel</b>	Gestión y Finanzas Consultores, SL	Casco Histórico
Normas sobre los usos pormenorizados Que se elimine la restricción a la apertura de oficinas bancarias y agencias inmobiliarias en la calle de la Plaza, según el acuerdo adoptado por el Pleno el pasado 30 de marzo, en la normativa urbanística que resulte aprobada definitivamente. <b>Contestación</b> Se considera justificada la alegación presentada. Por tanto se propone que no se modifiquen las normas de usos pormenorizados en el Casco Histórico en el sentido de prohibir la apertura de oficinas bancarias y agencias inmobiliarias, tal como se recoge en el acuerdo del Pleno de 30.03.07, sobre la aprobación inicial del Plan General.		
<b>238 Olmo González, José</b>	Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, SA	Finca en Casines Norte
Actual suelo no urbanizable incluida en el sector SU 05.01 de uso global Terciario Justificación económica de la alegación, (nº12), presentada el pasado 10 de mayo <b>Contestación</b> Se puede considerar justificada la alegación presentada y reconsiderar los parámetros urbanísticos de la propuesta para dicho sector.		
<b>239 Olmo González, José</b>	Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, SA	Parcela colindante a la actuación del Carpio
Actual suelo no urbanizable, incluida en el sector SU 13.01 de uso global Industrial Justificación económica de la alegación, (nº13), presentada el pasado 10 de mayo. <b>Contestación</b> Se puede considerar justificada la alegación presentada y reconsiderar los parámetros urbanísticos de la propuesta para dicho sector.		
<b>240 Olmo González, José</b>	Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, SA	Actual Campo de fútbol del Puerto Real CF
Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado UE 2.01 Reitera la justificación económica de la alegación, (nº14) presentada el pasado 10 de mayo. <b>Contestación</b> Se puede considerar justificada la alegación presentada y reconsiderar los parámetros urbanísticos de la propuesta para dicho sector. No obstante debe tenerse en cuenta que existe una determinación en el artículo 17.5 de la LOUA donde se limita la densidad de viviendas y la edificabilidad que le sería aplicable en este caso.		
<b>241 Zambrano García Raez, Carlos</b>	Sánchez Alfaro, Manuel Alejandro	Degollada
Fincas en c/. La Línea, 10 y 12, calificadas de zona verde en el Plan vigente que se mantiene en la Revisión Que se modifique esta situación histórica por el perjuicio que esto supone sin haberse resuelto hasta la fecha. Solicita se clasifique como uso residencial y de características similares a las fincas colindantes <b>Contestación</b> Según la situación de las edificaciones respecto al ferrocarril no se considera justificada la modificación propuesta de la calificación como zona verde. Las fincas se encuentran incluidas en la actuación urbanizadora en suelo urbano AUL 3_04 Entorno del ferrocarril, de espacios libres públicos. Por tanto y en su momento para su obtención deberán ser objeto de expropiación o permuta.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>242 Delgado Torres, Miguel</b>		Pago de Carraholá
Actual suelo no urbanizable incluida en la Revisión como suelo urbanizable (?) Reitera la sugerencia presentada el 7.12.2005 sobre su parcela y vivienda, no concretando su emplazamiento y solicitando que se la considere en las mismas condiciones que las colindantes. <b>Contestación</b> Según se comprueba en las sugerencias presentadas al Avance, nº 1119 y nº1121, la contestación se recoge en la Memoria en el apartado 1.3 de Participación Pública.		
<b>243 Fernández de Córdoba e Ybarra, M<sup>a</sup> de los Desamp</b>		Pinar de las Yeguas
Actual suelo no urbanizable de especial protección que se mantiene en la Revisión No considera justificada la clasificación propuesta por su relación con el POTBC que está anulado. Acompaña una propuesta alternativa de clasificación del suelo y de calificación de uso globales en tres áreas diferentes. <b>Contestación</b> Se considera justificada la clasificación propuesta en el Plan General, por las razones ya expuestas con anterioridad a la sugerencia presentada al Avance y que se recoge en el apartado de la Memoria, 1.3 Participación pública.		
<b>244 Barnes Fiscer, M<sup>a</sup> Luisa</b>	Martinez Bautista, Victoriano	Degollada
Finca afectada por el sistema general de comunicaciones: viario y ferrocarriles Eliminar dicha calificación, dado que esta situación persiste del anterior Plan sin que el Ayuntamiento haya realizado actuación alguna para su ejecución. Que se clasifique como parcela de uso residencial y características similares a las colindantes <b>Contestación</b> Según la situación de la edificación respecto al ferrocarril no se considera justificada la modificación propuesta de la calificación como zona verde. La finca se encuentra además incluida en la actuación urbanizadora en suelo urbano AUL 3_04 Entorno del ferrocarril, de espacios libres públicos. Por tanto y en su momento para su obtención deberá ser objeto de expropiación o permuta.		
<b>245 Vega Sifón, Benito Luis</b>		Pago Genaro
Finca en suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.02. Genaro Que se elimine la zona verde vinculante que afectaría a su finca y que no considera justificado. Acompaña plano de situación. <b>Contestación</b> No se considera justificada la modificación propuesta del corredor verde que se incluye con carácter viculante para la ordenación del sector.		
<b>246 Ortiz Guzmán, Nicolás</b>		Casco Histórico
Finca donde se encuentra la Bodega Campuzano Que se elimine el uso hotelero previsto para la finca, Unidad de Ejecución UE 1.01 y se mantenga el actual como bodeguero y residencial. Que también se corrija la ficha nº 83 del Catálogo, que contiene errores. <b>Contestación</b> Se considera justificada la actuación prevista como UE 1.01 con el uso terciario como dominante. El uso de la bodega es compatible y puede integrarse en la propuesta de ordenación, no así el residencial. Previa comprobación se corregirá el contenido de la ficha nº 83 del Catálogo.		
<b>247 Ortiz Guzmán, Nicolás</b>		Meadero de la Reina
Suelo no urbanizable en el actual Plan que se mantiene en la Revisión. Reitera la sugerencia presentada el 7.12.2005 sobre la parcela de su propiedad en el Meadero, solicitando el mismo trato que las fincas colindantes <b>Contestación</b> La propuesta de mantener como suelo no urbanizable a las parcelas situadas en la margen derecha de la vía pecuaria denominada como Cañada Real del Camino de Medina por la pasada de Cádiz, se justifica por encontrarse en la zona de afección del dominio público marítimo terrestre.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>248 Medina Letrán, José Luis</b>	Puerto Real Cogeneración, SA Precosa	Polígono Trocadero
Instalaciones de planta de cogeneración en el Trocadero. (Delphi) Que se aclare la delimitación de la UE 6.2.04 en los planos en lo que afecta a su parcela e instalaciones, y de forma independiente a la ocupada por Delphi, así como las determinaciones que le serían aplicables. <b>Contestación</b> Previa comprobación en planos se puede incluir la delimitación de la zona ocupada por dichas instalaciones y concretar el uso pormenorizado como Infraestructuras y servicios.		
<b>249 Aldayturriaga Alfaro, José</b>	Partido Popular	Término municipal
Antonio Unidades de ejecución en Suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable Propone diferentes características de desarrollo para las Unidades: UE 2.02; UE 2.03; UE 2.05; UE 2.06; UE 2.08; UE 4.1.01 y UE 4.1.02. También respecto a la programación del suelo urbanizable SU 07.02 <b>Contestación</b> Ver informe adjunto con la contestación en detalle según las características urbanísticas ahora propuestas en los documentos del Plan General para cada caso.		
<b>250 Artajo de No, Nieves</b>	Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, SA	Casco Histórico
Actual inmueble de calle de la Plaza calificado para uso Dotacional Dado que Correos no es administración, solicita que se sustituya el uso Dotacional de su finca por el de residencial y terciario en la Zona 1, Casco Histórico. <b>Contestación</b> La calificación de la finca como de uso Dotacional se mantiene desde el planeamiento anterior con independencia del actual régimen jurídico de su propietario. Por tanto no se considera justificada la alegación y propuesta presentada.		

Relación de alegaciones presentadas fuera del plazo de exposición pública.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona	Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>251 Scully, Peter D.</b> Actual suelo no urbanizable especialmente protegido que se mantiene en la Revisión Reitera la sugerencia anterior, presentada con posterioridad a la exposición del Avance, con una propuesta de ordenación de la finca. <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No obstante se debería contestar con la justificación de la propuesta sobre la Zerpla 5, objetivos y nueva delimitación respecto al POTBC.	Efriasa, SA	Cortijo Guerra	<b>258 Romero Tarazona, José</b> Parcela que se incluye en suelo urbano, actual, con parte en zona Verde y que se mantiene en la Revisión Que se modifique la alineación prevista hacia la carretera y la calificación de la parcela. Acompaña documentación. <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No obstante se puede estudiar la propuesta de ordenación pormenorizada en el Barrio Jarana.		Barrio Jarana
<b>252 Ríos Auchel, José</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible. <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera	<b>259 Muñoz Fernández, Bernabé</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera
<b>253 Ríos Calleja, Mª Antonia</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera	<b>260 Muñoz Fernández, Francisco</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible. <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera
<b>254 Ríos Calleja, Manuel</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera	<b>261 Fernández Montero, Josefa</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera
<b>255 Ríos Calleja, José</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera	<b>262 Martínez Bautista, Victoriano</b> Edificación en zona verde de protección del sistema de comunicaciones, ferrocarril, que se mantiene. Ratifica la presentada con anterioridad, nº 244, por su abogada Dña. María Luisa Barnés Físcer <b>Contestación</b> Se considera justificada la modificación propuesta.		Degollada
<b>256 Ríos Calleja, Enrique</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera	<b>263 Moreno Hierro, Manuel y Rosario</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector de suelo urbanizable SU 10.02 Presenta escrito con otras consideraciones para completar la alegación ya presentada, nº180. sobre la situación actual de las fincas colindantes y que se incluyen en el mismo sector de suelo urbanizable donde se encuentra la finca de su propiedad. <b>Contestación</b> Fuera de plazo. No obstante se podría contestar en el mismo sentido que a la alegación presentada con anterioridad.		Sectores de la Chacona
<b>257 Ríos Calleja, Julián</b> Actual suelo no urbanizable que se incluye en el sector SU 03.03 Que se modifique el trazado del Corredor Verde previsto en la ordenación de dicho suelo para que la afección a las fincas sea la menor posible <b>Contestación</b> Fuera de Plazo No se considera justificada la modificación propuesta.		Pedralera	<b>264 Rodríguez Legupín, José</b> Pago Villanueva - Malasnoches Finca rústica nº 116 en polígono 42 que se incluye en suelo urbanizable SU 09.03 Que en la actualidad la finca se encuentra plantada de viñedos no considerando justificado que se califique como corredor verde vinculante, teniendo en cuenta la situación prevista en las fincas colindantes. <b>Contestación</b> Fuera de plazo. Si se mantiene la ordenación prevista para dicho sector la gestión posterior garantizará a los propietarios los mismos derechos y cargas de la actuación.		

	<b>Apellidos, Nombre</b>	<b>Representación</b>	<b>Denominación zona</b>
<b>265</b>	<b>Ortiz Valdés, José Luis y Barrera Allely, Arturo SA</b>	Costa Mediterránea Siglo XXI y Promoval	Polígono Trocadero
	<p>Ordenación de la manzana D Trocadero prevista como UE 6.2.03 Transportes Carrillo</p> <p>A partir de la aceptación de las características previstas para el desarrollo de la Unidad, en cuanto edificabilidad y cesiones, solicita: Constitución de área de reparto independiente. Superficie mínima de parcela de 200 m2. Compatibilidad de usos.</p> <p><b>Contestación</b> Fuera de plazo.</p> <p>Se considera puede estudiarse de nuevo la ordenación teniendo en cuenta las previsiones para todo el conjunto del Polígono Trocadero.</p>		
<b>266</b>	<b>Mariscal Fernández, Manuel</b>		Meadero de la Reina
	<p>Actual suelo urbano. Ordenación pormenorizada del núcleo rural</p> <p>No está de acuerdo con la ordenación propuesta en cuanto a la apertura de calle interior. Acompaña antecedentes y propuesta alternativa.</p> <p><b>Contestación</b> Fuera de plazo.</p> <p>Se estima puede estudiarse de nuevo la propuesta de ordenación pormenorizada de esa zona.</p>		
<b>267</b>	<b>Santos Nieto, Pedro Ángel</b>	ENDESA GAS DISTRIBUCIÓN SAU	Término municipal completo
	<p>Situación actual de los proyectos de gas canalizado</p> <p>Solicita que la red de Gas natural se incluya como infraestructura básica en todas las futuras actuaciones contempladas en el nuevo Plan General</p> <p><b>Contestación</b> Fuera de plazo.</p> <p>Se estima que ya está recogido en los planos los proyectos e instalaciones existentes. En los artículos 6.2.1 y 6.2.15 de las Normas Urbanísticas se hace referencia a dicha instalación. No obstante se puede revisar en concreto las diferentes situaciones actuales: obras en marcha, proyectos aprobados y de nuevas propuestas.</p>		
<b>268</b>	<b>Otero Delfin, Raúl</b>	DIGAVASA	Término Municipal completo
	<p>Normativa sobre las vallas publicitarias.</p> <p>Considera que la normativa actual es restrictiva y poco clara.</p> <p><b>Contestación</b> Fuera de plazo</p> <p>En el título VII de las Normas Urbanísticas se recoge la normativa específica para la regulación con carácter general y en suelo urbano.</p>		

### 1.3.3\_2 ALEGACIONES DE LOS GRUPOS POLÍTICOS MUNICIPALES Y CONCLUSIONES

Nº 167. ALEGACIONES FORMULADAS POR EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA

1. Oposición al traslado del recinto ferial, rechazando la edificabilidad propuesta para las unidades de ejecución: UE 2\_06 y UE 2\_07. Se considera que debe eliminarse toda edificabilidad en el entorno de las Canteras.

**Contestación:**

-El traslado del recinto ferial se estima suficientemente justificado y se explica en detalle en la memoria de ordenación en las propuestas para el suelo urbano.  
 -El argumento expuesto para rechazar todas las actuaciones de reforma interior propuestas para la zona se considera alarmista y no justificado. No se ofrece razones para proceder a la eliminación de la ordenación propuesta para la zona tal como se recoge en esta alegación.  
 -Como es sabido las actuaciones urbanísticas denominadas como proyectos asociados al de la integración urbana del ferrocarril se han ido reconsiderando o eliminando sin más desde las propuestas iniciales del Avance, por lo que la ordenación resultante ha tratado de conciliar la contestación que en la exposición pública se produjo a algunas de las determinaciones entonces planteadas.  
 -La oportunidad de formular desde el Plan una intervención urbanística a partir de las obras de integración urbana del ferrocarril se sigue considerando fundamental para el futuro de Puerto Real y debe mantenerse como objetivo del Plan. En todo caso el concurso de ideas sobre la integración, que promueve la Consejería de Obras Públicas y el Ayuntamiento, puede servir de base de reflexión para una nueva reordenación si se considera conveniente.

2. UE 2\_08 María Auxiliadora. Considera no apropiado que se actúe por el sistema de Compensación. El 100% de la edificación residencial debería ser para VPO.

**Contestación:**

-El sistema de Compensación es el adecuado para este caso por ser el municipio el propietario único.  
 -Las decisiones que se adopten en el planeamiento sobre suelo y vivienda deben justificarse en el conjunto del municipio. Asimismo en cada caso deben responder también a criterios de viabilidad económica antes de adoptarse decisiones de oportunidad que pueden ser muy legítimas pero que son parcialmente subjetivas.

3. Entorno del Hospital Universitario. Considera que la Huerta del Olivar debe ser urbanizable.

**Contestación:**

-La clasificación de suelo no urbanizable propuesta en el Plan se justifica en los antecedentes del medio físico y en los criterios de la ordenación general, tal como se recoge en la Memoria.  
 -Las afecciones por las infraestructuras condicionan de manera importante las posibilidades de ocupación de esa zona tal como se expone en la **contestación** a la alegación formulada por los propietarios.

4. Teatro de Verano. Mantenimiento de la actual edificación, eliminando la propuesta de la sustitución por el centro de ocio.

**Contestación:**

-La propuesta recogida tiene su origen en el acuerdo anterior del Pleno sobre el Centro de ocio, por lo tanto sería preciso adoptar nuevo acuerdo y tratarlo con el concesionario si se procediera ahora a su anulación.

5. Propuestas para los espacios liberados por el soterramiento.

**Contestación:**

Con independencia de lo ya manifestado sobre los resultados del futuro concurso, en la ordenación propuesta

del Plan se concreta ya una solución en la ordenación general suficiente y adecuada a las propuestas que en este asunto se realizan en esta alegación.

6. Oposición a los cambios de uso en el Barrio de Jarana: UE 4.1\_01 y UE 4.1\_02 y el sector de suelo urbanizable SU 07.01. En el Casco Histórico se oponen a la eliminación de la calificación de Equipamiento de la finca de calle San Fernando y Barragán.

**Contestación:**

-La justificación de las propuestas de actuación en el Barrio de Jarana se considera suficiente y no suponen aumento en la edificabilidad del plan vigente para dicha zona.  
 -Respecto al sector de suelo urbanizable SU 07.01 se ha tratado de ordenar la superficie ocupada por los actuales viveros, en suelo no urbanizable, en un entorno ya de suelo urbano consolidado: núcleo urbano de Jarana y la urbanización Villanueva - Aldea Real.  
 -Se considera no justificado el mantenimiento de la calificación dotacional en esa zona del Casco con los antecedentes ya existentes y suficientemente debatidos.

7. Consumo racional del suelo. Viviendas en altura al menos en el 75 % del suelo residencial y VPO en todos los de titularidad municipal.

**Contestación:**

-De acuerdo con carácter general con dicho criterio. Hay que recordar que a tipología propuesta está ya recogida para la reserva del Barrero en suelo urbanizable y en las unidades de ejecución en suelo urbano, donde se prevé el mayor número de viviendas permanentes para los próximos años. Esto no se cumpliría en los sectores de baja densidad, en los asentamientos ya existentes o los de uso turístico.  
 -Respecto a la calificación específica de VPO en todos los suelos residenciales de titularidad municipal, me remito a la contestación anterior en el punto nº 2.

8. Construcción de edificio singular de carácter mixto en los suelos del campo de fútbol Sancho Dávila y conmemorativo de la Constitución de 1812.

**Contestación:**

-Puede asumirse sin problemas esta propuesta. Para ello podría concretarse en un concurso de proyectos, donde se establezcan en las bases dichas consideraciones y objetivos para la actuación.

Nº 186. ALEGACIONES FORMULADAS POR ANTONIO HERNÁNDEZ LEYTON EN REPRESENTACIÓN DE LOS VERDES DE ANDALUCÍA.

1. Alegaciones al modelo territorial: Insostenibilidad por la ocupación indiscriminada y la conurbación.

**Contestación:**

-Se considera suficientemente justificado el modelo territorial que el documento del Plan General establece para Puerto Real, teniendo en cuenta lo ya definido en el POTBC como planeamiento territorial, las características del medio físico y las actuales condiciones de ocupación del término municipal.  
 -Las consideraciones generales que se hacen no dejan de ser una relación de buenas intenciones y el traslado a nuestro caso de algunas propuestas que tienen difícil acomodo con la realidad contrastada de un territorio metropolitano, con sus ventajas e inconvenientes asociados, tal como se ha puesto de manifiesto en el documento.

2. Recinto ferial: ocupación por edificaciones y estrangulamiento de Las Canteras.

**Contestación:**

La oposición manifestada a las actuaciones de reforma propuesta para la zona es alarmista y no justificada. El traslado del recinto ferial formaría parte de las actuaciones urbanísticas denominadas como proyectos asociados al de la integración urbana del ferrocarril y supondría la oportunidad de re-equipar la zona y dotarla de actividad, por supuesto con la adecuada protección del parque urbano de las Canteras. Todo lo contrario a lo que se expone en este apartado de la alegación presentada.

3. Excesiva clasificación de suelo residencial, superior al 100% de las necesidades reales. Incumplimiento de las determinaciones del POTA.

**Contestación:**

-La estimación de la demanda de vivienda a diez años es de 4.631 y en el suelo urbanizable, donde se incluyen las edificaciones ya existentes y destinadas a vivienda, con la intensidad prevista por sectores supone una capacidad potencial de 6.883, lo que supondría el 48,60 % más y sin descontar las existentes. Por tanto es una propuesta razonable teniendo en cuenta el margen que debe aplicarse en previsión de las dificultades de gestión que todo esto supone.

-Respecto al incumplimiento sin más del POTA no deja de ser un titular interesado de la alegación presentada y sobre todo cuando no se hace referencia a la adecuación al planeamiento territorial más inmediato, el POTBC, respecto al que este Plan General tiene su referencia.

-Todo ello con independencia de que se reconozca la falta de ajuste de algunas determinaciones que más en detalle y por usos globales será necesario justificar.

4. Red viaria: debe basarse en el tren y tranvía así como en las Bici - rutas.

**Contestación:**

No deja de ser una apreciación subjetiva y poco realista del transporte y la movilidad, cuando además las propuestas del Plan ya recogen las actuaciones posibles para todas las formas de transporte.

5. Reservar los suelos previstos en las actuaciones de la estación de Aletas para la ampliación de la Universidad y la superficie restante en esa zona para la ampliación del Cementerio.

**Contestación:**

La ordenación de la superficie de la estación de Aletas - Cementerio responde a las propuestas ya realizadas en el Avance, formando parte de los denominados como proyectos de la ciudad, conjuntamente con el frente marítimo y la integración urbana del ferrocarril. Además de las previsiones recogidas en detalle en el recientemente aprobado Plan Especial de la Universidad de las futuras instalaciones docentes, se dispone también del proyecto de ampliación del Cementerio y se trata de completar la ordenación de la zona considerada como puerta de entrada a Puerto Real.

-Por todo lo anterior no se justifica la propuesta sugerida en la alegación, estimándose que la ordenación propuesta en las dos unidades por el Plan responde a las necesidades del municipio de otros espacios de actividad en esa zona.

6. Frente marítimo: recuperación del uso marítimo con varias propuestas y derribos previos de los edificios del Paseo Marítimo.

**Contestación:**

La propuesta de ordenación recogida en el Plan se encuentra suficientemente justificada en base a todos los antecedentes y estudios anteriores para que se mantenga en las determinaciones previstas. La recuperación del frente marítimo que se hace como alegación no deja de ser una opinión fuera de toda realidad en estos momentos.

7. Uso de equipamiento para el convento de la Victoria.

**Contestación:**

Se considera más acertada la propuesta del Plan en cuanto al uso terciario, hotelero, lo que no excluye la posibilidad de incorporar otros usos de equipamiento entre las características urbanísticas de la actuación.

8. Campo de fútbol del Puerto Real. Sólo viviendas de VPO.

**Contestación:**

La actuación prevista en la superficie resultante del traslado del campo de fútbol debe incluir varios objetivos, además del régimen de las viviendas. Las condiciones de edificación se refieren a una de las propuestas posibles y que se definen en los planos y entre las condiciones de gestión no debe olvidarse que la actuación debe ser viable económicamente y se encuentra limitada por la aplicación de las determinaciones del artículo 1.5 de la LOUA, en cuanto a la densidad de viviendas y coeficiente de edificabilidad.

9. Huerta Pley: reducir la edificabilidad y el número de viviendas a 16.

**Contestación:**

No se considera justificada la reducción propuesta de la edificabilidad residencial y número de viviendas por lo que se estima debe mantenerse la propuesta inicial del Plan que se realiza sobre una ordenación concreta y posible.

10. Teatro de Verano: mantener la actual edificación.

**Contestación:**

La propuesta recogida tiene su origen en el acuerdo anterior del Pleno sobre el Centro de ocio, por lo tanto sería preciso adoptar nuevo acuerdo y tratarlo con el concesionario si se decidiera proceder a su anulación.

11. Calle Concepción: mantener las alturas de la edificación actual y realizar un estudio arqueológico.

**Contestación:**

Se considera que puede incluirse en las condiciones de gestión lo relativo al estudio arqueológico específico previo a la actuación.

12. Antiguo INB Manuel de Falla: Aparcamiento en sótano y sólo viviendas de VPO.

**Contestación:**

-Teniendo en cuenta que la ordenación resultante se propondrá en su momento a través de la tramitación de un Estudio de Detalle y con los resultados del Concurso de ideas para la integración urbana del ferrocarril, que podrá concretar otras soluciones, no se considera justificada esta propuesta para modificar las condiciones urbanísticas ya previstas.

-Respecto a la exclusiva dedicación a viviendas de VPO, hay que reiterar que las decisiones que se adopten en el planeamiento sobre suelo y vivienda deben justificarse en el conjunto del municipio y que en cada caso se debe responder también a criterios de viabilidad económica que no se pueden obviar.

13. Recinto Ferial: Eliminación de toda nueva edificación. Ajardinamiento de la superficie.

**Contestación:**

Se reitera la contestación ya realizada a lo expuesto con anterioridad en el apartado nº 2

- 14.** María Auxiliadora: Mantener la superficie como zona verde.

**Contestación:**

No se considera justificada la alegación teniendo en cuenta la ordenación prevista para el conjunto. Asimismo en este caso la actuación urbanística debe responder también a criterios de viabilidad económica antes de adoptar otras decisiones de oportunidad.

- 15.** Esparraguera M5: incoherencia de la propuesta respecto a otras de ocupación de zonas verdes.

**Contestación:**

Según se reconoce en las contestaciones a los propietarios y vecinos en las alegaciones presentadas se considera justificada la eliminación de la unidad de ejecución UE 3\_01 propuesta en el Plan.

- 16.** Calle Verbena en Barrio de Jarana: Limitar la altura a dos plantas.

**Contestación:**

No es posible materializar la propuesta de la UE 4.1\_01 en dos plantas y teniendo en cuenta que la superficie total edificable es incluso inferior a la del planeamiento vigente.

- 17.** Equipamiento comercial en Barrio Jarana: Expropiación de la parcela para la construcción de viviendas de VPO y equipamientos.

**Contestación:**

La reserva de suelo para equipamientos en el Barrio de Jarana, se localizan en Villanueva y ya están disponibles. No obstante una propuesta alternativa para la UE 4.1\_02, tal como la presentada y que es posible, para la construcción de viviendas de VPO necesitaría concretar previamente la edificabilidad total, el tipo de equipamiento y las condiciones de gestión de la actuación.

-Deberá coordinarse con la respuesta a la alegación presentada por la propiedad sobre este tema.

- 18.** Ampliación de AIRBUS: Paseo peatonal en el límite del DPMT.

**Contestación:**

Esta propuesta ya está recogida en la ordenación del Plan para dicho sector, como compensación a la desaparición del primer tramo de la carretera CA 611.

- 19.** Trocadero UE 6.2\_02: Expropiación del suelo y actuación pública, que no se define en el escrito de alegaciones.

**Contestación:**

Se considera que la propuesta del Plan para la ordenación de esa zona está suficientemente justificada para no modificarla.

- 20.** Suelos vacantes DELPHI: Expropiación y actuación pública que no se define.

**Contestación:**

El suelo es ya propiedad pública, en concreto de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

- 21.** Estación Aletas: Reserva para ampliación Universidad.

**Contestación:**

Se reitera lo ya contestado con anterioridad en el apartado nº 5

- 22.** Transcela: Reserva para ampliación del Cementerio.

**Contestación:**

Se reitera lo ya contestado con anterioridad en el apartado nº 5

- 23.** Tres Caminos 2ª fase: Eliminar el acceso a la Carraca. Apeadero del ferrocarril.

**Contestación:**

No se justifica la oposición al acceso viario a la Carraca y se proponga como alternativa un apeadero del ferrocarril que necesitaría un acceso hasta el polígono con un trazado coincidente con la propuesta viaria. Para dicha zona se encuentra ya prevista una parada del tranvía Chiclana - San Fernando, lo que se incluirá con una propuesta complementaria de los accesos.

- 24.** Equipamientos: Biblioteca en la Casa de las Columnas. Piscina de agua salada en la Cachucha. Otras propuestas,...

**Contestación:**

Gran parte de las propuestas y que son viables se encuentran ya recogidas en el Plan General, por lo que nos remitimos a la lectura de la Memoria de Ordenación.

- 25.** Consideraciones y propuestas sobre el desarrollo Turístico de la ZERPLA 5.

**Contestación:**

El desarrollo de la Zerpla 5, como zona de especial reserva para actividades logísticas es un objetivo del planeamiento territorial, el POTBC, que en el Plan General se explica suficientemente para justificar las propuestas. Por tanto no se considera necesario seguir cuestionando dichos objetivos tal como se hace en este apartado de la alegación presentada.

- 26.** Uso del agua: Remodelación de la actual Estación Depuradora de Aguas Residuales. Revisión de la red de pluviales.

**Contestación:**

Se pueden compartir con carácter general las consideraciones formuladas sobre el ciclo completo del agua en el municipio de Puerto Real. Debe resaltarse que esto también ya se han tenido en cuenta en la información y diagnóstico del Plan para justificar las propuestas específicas.

- 27.** La protección de los espacios naturales en el nuevo Plan. Parques Periurbanos. Paisajes protegidos. Reservas naturales. Micro-reservas. Enclaves geológicos. Parques y jardines. (Repite la sugerencia presentada al Avance por Ecologistas en Acción).

**Contestación:**

Además de la descalificación general, cuya contestación nos reservamos, se echa en falta en el escrito que no se haga la menor referencia a los documentos del Plan, Memoria de Información y anexos, apartado 1.2.6 de

la memoria de ordenación sobre la protección del medio urbano y natural, de las Normas urbanísticas, en concreto del título VII, normas de protección y del Estudio de Impacto Ambiental. En todos los documentos se establecen determinaciones concretas sobre la protección de los espacios naturales y en todos los aspectos relacionados. Por tanto la crítica previa podría ahorrarse en gran parte si se estudia el documento con un mínimo de objetividad.

- 28.** Los espacios de interés arqueológicos: Puente de Melchor. El Almendral. Casines - Casa El Gallego. Villanueva.

**Contestación:**

Se puede incorporar al documento los aspectos concretos para dichas zonas en cuanto a información y medidas de protección.

Nº 249. ALEGACIONES FORMULADAS POR JOSÉ ANTONIO ALDAYTURRIAGA, COMO PRESIDENTE DEL PARTIDO POPULAR.

- 1.** UE 2\_06 Recinto Ferial - Mª Auxiliadora: Incluir actividades complementarias relacionadas con el ocio. Ampliar la superficie de espacios libres a 25.000 m2 y reducir la de equipamientos públicos a 18.525 m2.

**Contestación:**

No se considera justificada la propuesta, teniendo en cuenta que la ordenación resultante se propondrá en su momento a través de la tramitación de un Estudio de Detalle y donde deberá tener acogida el programa de equipamientos, a definir previamente.

- 2.** UE 2\_08 María Auxiliadora: Sustituir el uso residencial por el de espacios libres públicos y equipamientos.

**Contestación:**

No se considera justificada la alegación teniendo en cuenta la ordenación prevista para el conjunto. Asimismo en este caso la actuación urbanística debe responder también a criterios de viabilidad económica antes de adoptar otras decisiones de oportunidad.

- 3.** UE 2\_05 Antigua INB M de Falla: En la futura ordenación no debería ser vinculante las aperturas transversales, como la prolongación de la calle San Fernando hasta la Circunvalación

**Contestación:**

No se considera justificada esta propuesta incluida en la alegación, teniendo en cuenta que la ordenación resultante se propondrá en su momento a través de la tramitación de un Estudio de Detalle y con los resultados del Concurso de ideas para la integración urbana del ferrocarril, que podrá concretar otras soluciones.

- 4.** UE 2\_03 Teatro de Verano: Ampliar la edificabilidad hasta los 35.000 m2 con la cesión obligatoria de 3.000 m2 para equipamiento municipal.

**Contestación:**

Se considera aceptable la propuesta para incorporarla a las condiciones urbanísticas de edificación y gestión de la Unidad UE 2\_03, sobre todo para la ampliación prevista en la superficie ocupada por las pistas deportivas.

- 5.** UE 2\_02 Huerta Pley. Aparcamientos: Sustituir los 5.109 m2 de aparcamientos por zonas verdes y equipamiento deportivo.

**Contestación:**

No se considera justificada la eliminación de la edificabilidad residencial y de los aparcamientos para esa zona por lo que se estima debe mantenerse la propuesta inicial del Plan.

- 6.** UE 4.1\_01 c/ Verbena. B. Jarana: Limitar la altura a B+1. Ampliar la superficie de equipamientos públicos a 1.000 m2.

**Contestación:**

Se puede asumir la propuesta de ampliación de la superficie de equipamiento, teniendo en cuenta que en el ámbito se incluyen propiedades municipales.

Deberá coordinarse con la respuesta a la alegación presentada por uno de los propietarios incluidos en el ámbito de esta unidad.

- 7.** UE 4.1\_02 Equipamiento comercial B. Jarana: Sustituir el uso terciario por equipamientos y zonas verdes.

**Contestación:**

La reserva de suelo para equipamientos en el Barrio de Jarana, se localizan en Villanueva y ya están disponibles. Una propuesta alternativa para la UE 4.1\_02, tal como la presentada necesitaría concretar previamente el tipo de equipamiento y las condiciones de gestión.

Deberá coordinarse con la respuesta a la alegación presentada por la propiedad sobre este tema.

- 8.** Suelo urbanizable SU 07.02 Acarigüa: Cambiar la programación al 4º bienio

**Contestación:**

No está justificada la propuesta, sin embargo se considera necesario coordinar con la respuesta a la alegación presentada por la propiedad sobre este tema en cuanto al sistema de actuación y programación.



### 1.3.3\_3 RELACIÓN DE INFORMES SECTORIALES Y CONCLUSIONES

RELACIÓN DE INFORMES SECTORIALES Y OTROS ESCRITOS PRESENTADOS POR ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN AL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLENO CELEBRADO EL PASADO DÍA 30.03.2007

#### 1. **Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz**

Escrito del Sr. Presidente, recibido el 15.05.07 y con número de registro de entrada: 1.229. En el escrito se manifiesta que a la vista del contenido de la Revisión del Plan General, donde se incluye la calificación como sistema general marítimo de todos los suelos de dominio público portuario, correspondientes a la zona de la Cabezuela y Puerto Real ciudad, no consideran necesario presentar alegación alguna al documento.

##### **Contestación**

No ha lugar a contestación.

#### 2. **Servicio Andaluz de Salud. Consejería de Salud**

Escrito del Sr. Director Gerente Hospital Universitario de Puerto Real, presentado el 23.05.07, con el número de registro de entrada: 1.351, donde se expone la situación actual de los aparcamientos y de la urgencia en que se aborde una nueva ordenación en las zonas colindantes para solucionar la necesidad de espacio para dichos aparcamientos y de nuevas instalaciones del centro sanitario.

##### **Contestación**

En la ordenación propuesta se incluyen dos sectores de suelo urbanizable, SU 06.03 Torrebaja y SU 06.04 Entorno Hospital, donde se podrá resolver de manera satisfactoria las necesidades expuestas por la Dirección del Centro de nuevas instalaciones y servicios así como de aparcamientos suficientes. Así mismo se recogen otras propuestas, incluidas en el sistema general de comunicaciones, como el distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, el apeadero del ferrocarril y calle equipada que podrán contribuir a una mejora sustancial del transporte público y a modificar las condiciones de aislamiento que el centro sanitario sufre en la actualidad.

#### 3. **Gerencia Municipal de Urbanismo de San Fernando**

Escrito del Sr. Alcalde Presidente, presentado el 24.05.07 y con número de registro de entrada: 1.421, donde se recogen las alegaciones referidas a:

1. El enlace viario Tres Caminos - Arsenal de la Carraca, cuya inclusión ahora en el Plan General confirma la sugerencia presentada al Avance, pero que no recoge la totalidad del trazado, lo que estiman debería corregirse en los planos de ordenación correspondientes.
2. La regeneración del polígono Tres Caminos y recuperación del Real Carenero. Comprueban que estas actuaciones se encuentran recogidas en la diferente documentación del Plan, tal como se solicitó en las sugerencias al Avance.

##### **Contestación**

Si se confirma la propuesta en la declaración ambiental y en el informe de incidencia territorial, se tendrá en cuenta en los planos de ordenación lo referido sobre el trazado del acceso a la Carraca

#### 4. **Consortio de Transportes. Bahía de Cádiz**

Escrito del Sr. Director Gerente, presentado el 11.06.07 y número de registro: 1.625, con los comentarios / aportaciones que realiza para su posible incorporación al Plan General y con el contenido siguiente:

1. Que se incluya la definición concreta del viario para acceso a las nuevas terminales marítimas en el Río San Pedro y la reserva de suelo para los aparcamientos disuasorios.

#### 2. Otras consideraciones:

- Incluir conexión directa de la N.443 con la Universidad para atender al transporte público.
- Incluir carril bus o plataforma reservada en la sección de la nueva avenida de circunvalación.
- Plataforma reservada de conexión entre el nuevo puente y el ramal ferroviario del Trocadero para el futuro tren - tranvía. Se propone su trazado por el vial central del Río San Pedro.
- Estudiar con modelos futuros de tráfico la capacidad de los enlaces de autovías y autopistas, existentes y propuestos, en concreto: CA 33 y acceso a Aletas y Universidad. Enlaces A 4 y AP 4. Enlace A 4 y Hospital.
- En la propuesta de desarrollo del Área de los Barreros considera necesario incluir un vial central para el transporte público.
- En el apartado de diagnóstico no se incluye la relación de líneas de transporte desde Puerto Real con otros municipios distintos a Cádiz.
- El estudio de tráfico se limita al casco urbano no teniendo en cuenta los nuevos desarrollos, el transporte público y no se hace referencia a los trabajos iniciados para el Plan Director de Fomento del transporte en Bicicleta en la Bahía de Cádiz.

##### **Contestación**

1. La definición concreta de los accesos y aparcamientos para las nuevas terminales marítimas, se tendrá en cuenta en la ordenación pormenorizada, lo que no se ha recogido hasta ahora en espera de que se concretara en los proyectos correspondientes y que no se condicionara las posibles soluciones desde el planeamiento.
2. Las consideraciones realizadas que se refieren al grupo de carreteras del Estado e incluidas en el Sistema General de Comunicaciones: N-443, A-4 y AP-4, se pueden recoger en la Memoria como problemas y ofrecer las soluciones propuestas sobre los enlaces y el tren- tranvía, para que sean estudiadas y en su caso realizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de acuerdo con su exclusiva competencia en estos temas.
3. Respecto al resto de consideraciones se puede contestar lo siguiente:
  - Los criterios adoptados para la ordenación en los Barreros se recogen en la Memoria y como resultado se considera que la solución propuesta de un vial central no es la más apropiada para cumplir los objetivos propuestos, con independencia de que pueda ser la preferida para el transporte colectivo según el Consorcio.
  - Los estudios de tráfico que contiene el Plan recogen los datos conocidos hasta la fecha, entre otros los del Plan Intermodal de Transportes, y se limitan al núcleo urbano principal, ya que otro ámbito debe abordarse evidentemente en otro tipo de documento, como puede ser los relacionados con el desarrollo del citado Plan Intermodal.
  - En el Plan General ya se incluyen propuestas para la Red ciclista en el municipio, resultando anecdótico que se quiera hacer constar que el Consorcio ha iniciado la redacción de un Plan Director del transporte en Bicicleta en la Bahía de Cádiz.

#### 5. **Diputación de Cádiz**

Escrito del Sr. Diputado Delegado del Área de Cooperación Municipal y Patrimonio, presentado el 17.07.07 y número de registro: 1.961, donde se relacionan las carreteras provinciales que discurren total o parcialmente por este término municipal, a partir de la aprobación del catálogo de carreteras de Andalucía, BOJA de 31.08.2006. Se refiere en concreto a las carreteras siguientes: CA 3113, Puerto Real a La Ina 1; CA 3201, Acceso a Miramundo; CA 3202, Acceso al Hospital por Venta Teresa; CA 3203, Sanatorio; CA 3204, La Chacona y CA 3205, Marquesado.

Asimismo se recoge la propuesta del Plan sobre el Distribuidor Marquesado - Puerto Real y su forma de gestión en la que participaría la Diputación. La conclusión del análisis sobre documento del Plan General es favorable, señalando la necesidad de convenir en su momento la actuación anterior.

**Contestación**

No ha lugar a contestación.

**6. Ministerio de Defensa**

Escrito del Sr. Director General de Infraestructura del Ministerio de Defensa, presentado el 27.07.2007 y número de registro: 2.053, donde se considera el informe del documento del Plan General de forma favorable, condicionada a que se consigne de forma expresa en la normativa y planos las superficies afectadas por las zonas de seguridad y radioeléctrica de la Estación de radio de la Armada, aprobadas por la OM 68 / 1981.

**Contestación**

Se ha tenido en cuenta en las Normas Urbanísticas, artículo 10.1.4, 2 lo relativo a las afecciones señaladas. No obstante se incluirá más concretamente en los planos de la ordenación pormenorizada y fichas de características de los suelos urbanizables colindantes, las superficies afectadas por las zonas de seguridad y radioeléctrica de la Estación de radio de la Armada.

**7. Ministerio de Medio Ambiente**

Escrito del Jefe del Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Costas, Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, presentado el 30.07.2007 y número de registro: 2.066. En el citado escrito se realizan las siguientes consideraciones:

1. Falta en algunos planos de ordenación la representación del dominio público marítimo terrestre y zona de servidumbre de protección, así como la zona de influencia de 500 metros. Se deberá evaluar la situación de las edificaciones afectadas y programar las medidas para su reubicación.
  2. Incluir en las Normas de protección determinadas cuestiones sobre la utilización del dominio público, usos en la zona de servidumbre de protección, servidumbres de tránsito y acceso al mar, zonas de influencia y de las condiciones de las instalaciones de la red de saneamiento.
  3. El sector de suelo urbanizable SU 03.01 Carrahola, se encuentra afectado por la zona de servidumbre, lo que deberá tenerse en cuenta para el uso previsto.
  4. De la misma forma para los suelos del polígono industrial Tres Caminos.
  5. Se deberá recoger propuestas para las edificaciones que se encuentran en la zona de la servidumbre de protección en el Meadero y sectores: SU 08.03; SU 07.01 y SU 07.02
  6. En la ampliación del casco hacia el oeste, planos E 10 y F 11 se incluyen viales y rotondas en la zona de servidumbre de protección.
  7. En las proximidades del Hospital, plano E 6, se incluye una parcela calificada como Infraestructuras y Servicios que se encuentra en la servidumbre de protección.
  8. En las determinaciones sobre Las Aletas se deberán recoger las puntualizaciones del informe anterior sobre el establecimiento de la reserva del dominio, en concreto respeto a las trazas esencia les del área y la no afectación al caño principal, así como la incorporación de previsiones para una ocupación gradual o por fases de la zona objeto de la reserva.
  9. Las actuaciones previstas para la Cachucha sólo se consideran de forma indicativa y necesitarán el informe preceptivo y autorización a los proyectos concretos. De la misma forma se manifiesta sobre las propuestas de las terminales marítimas en el río San Pedro.
- Por último recuerda que el expediente completo de la Revisión del PGOU, una vez diligenciado y cumplimentadas las observaciones anteriores, deberá remitirse nuevamente a Costas para su informe antes de la aprobación definitiva.

**Contestación**

En el mismo orden de los apartados del informe se puede contestar lo siguiente:

1. Los deslindes del dominio público marítimo terrestre se encuentran recogidos en todos los planos de ordenación, con independencia de que en algunas hojas no se aprecie en detalle al estar superpuestas las tramas de usos. Todo esto se tendrá en cuenta sobre todo en los planos de ordenación a escala 1: 5000 y 1:2000, y se completará también con las líneas de servidumbre y zona de influencia en los casos de los suelos urbanizables. En la memoria se incluirá un apartado concreto con la evaluación y medidas de reubicación de las edificaciones afectadas por el dominio público marítimo terrestre.
2. Se incluirá en el capítulo del título VII de las Normas Urbanísticas las cuestiones señaladas en el informe sobre usos, utilización del dominio público, etc.
3. Se recogerá en las características para el desarrollo del sector SU 03.01 Carrahola y en los planos de ordenación la zona afectada por la servidumbre de protección y lo referido a los usos.
4. Respecto al polígono Tres Caminos, hay que señalar que se trata de suelo urbano y que en los planos de ordenación a escala 1:2000 ya se incluye la línea de deslinde del DPMT y que también se encuentra recogida la zona de servidumbre, como zona verde o limitada en todo caso la situación de las edificaciones, con un retranqueo mínimo de 20 metros y según la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988.
5. Respecto a las edificaciones situadas en la zona de servidumbre de protección, en las zonas próximas del Meadero y de los sectores SU 08.03; SU 07.01 y SU 07.02, se tratarán en el apartado correspondiente de la Memoria, tal como se indicó en la contestación al punto 1º.
6. Las rotondas y viales situadas al este del casco urbano y que aparecen en los planos de ordenación E 10 y F 11, se corresponde con lo ya existente del polígono Casines en suelo urbano y cuyo Programa de Actuación y Plan Parcial fueron aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo previo informe favorable en su momento de la Demarcación de Costas.
7. Respecto a la referencia al uso de Infraestructuras y servicios de una parcela situada en las proximidades del Hospital, plano de ordenación E 6 y que se encuentra en parte en la zona de servidumbre de protección, hay que señalar que se trata de las instalaciones de la sub-estación de Endesa Sevillana, ya existente y calificada como sistema general y donde además se señala la línea de edificación según la legislación sectorial aplicable.
8. En lo referido a Las Aletas, con independencia de la actuación iniciada por la Junta de Andalucía, se incluirá en la normativa del Plan General las puntualizaciones realizadas por la Dirección General sobre el establecimiento de una reserva en el área de Aletas de fecha 18.04.2007.
9. Por último y sobre las actuaciones concretas para la Cachucha y terminales marítimas del Río San Pedro se incluirá en la normativa y en las características su carácter indicativo a resultados de la autorización previa de Costas a los proyectos concretos de las mismas.

**8. Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Dirección General de Bienes Culturales**

Con fecha 14 de septiembre de 2007 se ha recibido escrito del Jefe del Servicio de Protección del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía por el que se notifica la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales sobre el informe al documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

La citada resolución en base a los hechos que recoge y de los fundamentos de derecho concluye en informar desfavorablemente el documento de aprobación inicial y establece la posibilidad de presentar recurso de alzada, según lo establecido en la legislación vigente.

Según el escrito las observaciones se refieren en el documento del Plan General a los aspectos de la Memoria que no se han tenido en cuenta y sobre los temas siguientes:

- Evolución del Conjunto Histórico desde la aprobación del PEPRICH e integración con los nuevos crecimientos.
- Estudio actual del parque inmueble del Conjunto Histórico para plantear las medidas de conservación y rehabilitación. Aclarar en el PGOU la excepcionalidad de las sustituciones.
- Estudio de movilidad y accesibilidad para el Conjunto Histórico (tráfico y aparcamientos).
- Incentivar la conservación mediante medidas urbanísticas y penalizar la sustitución.
- Protección de los valores paisajísticos y corrección de elementos distorsionantes de la edificación y espacios urbanos del Conjunto Histórico. Incluir en la normativa las medidas para conservación y catalogación de los espacios públicos.
- No inclusión de inmuebles catalogados en el PEPRICH: C/ Amargura 44, C/ Santo Domingo 14, C/ Vaqueros 38.
- No inclusión en el PGOU del Dique de Matagorda como Lugar de Interés Etnológico inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como sus instrucciones particulares.
- No inclusión en el PGOU del Puente Zuazo y fortificaciones anejas como Sitio Histórico inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como sus instrucciones particulares.
- Referencia del PGOU a la necesidad de actuación sobre los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz conforme al Art. 30 de la Ley 1/1991, o la inclusión de normas particulares que considere oportuna.

De la misma forma y respecto a las Normas Urbanísticas:

- Justificación de los parámetros urbanísticos en función del análisis de los elementos tipológicos básicos de las construcciones según el Art. 32.2 de la Ley PHA y garantizar los criterios de conservación.
- Ordenación con parámetros genéricos, considerándose insuficiente. Reflexión sobre tipologías y ocupación tradicionales. Precisar actuaciones de demolición, ruina, dimensiones de patios, elementos y huecos de fachada...
- La renovación arquitectónica, según Art. 21.3 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, debe plantearse en parámetros y ocupación de acuerdo a un estudio volumétrico del Conjunto Histórico.

Respecto al documento del Catálogo:

- Confusión entre Fichas y Memoria. No se define tipo de protección Tipológico o Ambiental ni sus valores a conservar. Se introduce un nuevo nivel de protección: el integral.
- Por último y en cuanto a la Protección Arqueológica:
  - No se garantiza la protección, conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico de Puerto Real.
  - No aparecen los yacimientos arqueológicos inventariados e inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
  - La normativa confunde figuras de cautela arqueológica, como son las zonas de servidumbre arqueológicas con las figuras de protección.
  - Contradicción entre el régimen urbanístico del subsuelo y la edificación con la conservación del patrimonio arqueológico, al permitir sótanos.
  - El PGOU debe establecer ordenanzas urbanísticas generales y particulares con delimitación de áreas de protección arqueológica, estableciendo los momentos y procedimientos administrativos correspondientes.

### Contestación

En primer lugar y sobre los Hechos relacionados se puede manifestar lo siguiente:

El Plan General Municipal fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1993 y publicadas las Normas Urbanísticas en el B.O.P. del día 18 de marzo de 1994. Desde esta fecha se considera para su plena vigencia y es este documento el que ahora se revisa y adapta a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. En el expediente consta el informe entonces favorable de la Consejería de Cultura.

Por tanto esto no se corresponde con lo recogido en el hecho Segundo sobre el planeamiento general que

ahora se revisa y adapta a la LOUA. También falta en el hecho Cuarto que este Ayuntamiento remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, el Avance de Planeamiento del documento que ahora se trata, aprobado en octubre de 2005.

Quizás si se hubiera tenido en cuenta toda esta información y donde puede constatarse que en el tratamiento del Patrimonio Histórico del municipio de Puerto Real no se está modificando, en especial en el Casco Histórico donde se convalida todo lo ya aprobado en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, las conclusiones podrían ser diferentes.

Respecto a lo expuesto en los Fundamentos de Derecho, donde parece bajo nuestro punto de vista que se está refiriendo a otro documento, se contestan a continuación los mismos en el mismo orden de los apartados del informe y también se reconocen los aspectos a completar en el documento para la siguiente fase de tramitación.

-En el documento de Memoria, en el punto 1.1.4\_1 "El Núcleo Principal. El Centro Histórico y las Extensiones", concretamente en los sub-apartados 1, 2 y 3, se hace un recorrido histórico de la evolución del Núcleo Principal hasta el momento.

-El documento de Aprobación Inicial del PGOU recoge las determinaciones del PEPRICH donde se recogen las edificaciones catalogadas y con los grados de protección de las subzonas 1 y 2 así como las medidas de conservación y rehabilitación. En el Título III de las Normas Urbanísticas, en el Capítulo 4 "El deber de conservar y rehabilitar", en el Título VII - Capítulo 4 "Normas de protección del Patrimonio Histórico", así como en el documento del Catálogo en el apartado 3.3 "La regulación del Conjunto y elementos Catalogados", se recogen los criterios de conservación y rehabilitación.

-En el apartado de la Memoria 1.1.7\_2, "El tráfico", se hace un estudio pormenorizado de la movilidad y accesibilidad para el Conjunto Histórico y su integración con las zonas de extensión, donde se recogen aspectos como el entramado de calles del Centro Histórico, zonas peatonales, sentido de circulación de las calles, aparcamientos y estudio de viabilidad de aparcamiento subterráneo en las proximidades del Centro Histórico para descongestionar el mismo, zonas de carga y descarga, señalizaciones, itinerarios peatonales, carril bici, transporte urbano....

-En el Título III de las Normas Urbanísticas, en el Capítulo 4 "El deber de conservar y rehabilitar", en el Título VII - Capítulo 4 "Normas de protección del Patrimonio Histórico", así como en el documento del Catálogo en el apartado 3.3 "La regulación del Conjunto y elementos Catalogados", se recogen los criterios de conservación y rehabilitación.

-En el Título VII "Normas de Protección" del documento de Normas Urbanísticas, tanto en el Capítulo 2 - Sección 5ª "La protección del Paisaje Urbano y Natural", como en el Capítulo 4 "Normas de protección del Patrimonio Histórico" se hace referencia a lo anteriormente expuesto.

-La finca catalogada de la C/ Amargura sería en todo caso la 44-A, que al conformar esquina con la calle Cruz Verde, se recoge en la ficha número 23 del Catálogo como C/ Cruz Verde nº 11, al tener acceso a la finca por dicha calle. La finca de C/ Santo Domingo 14 no estaba catalogada en el PEPRICH ni ahora en el Documento de Aprobación inicial. La finca de la C/ Vaqueros 38 no estaba catalogada en el PEPRICH ni ahora en el Documento de Aprobación inicial, aunque sí tiene el grado de protección de la Subzona-2.

-El Dique de Matagorda con la descripción de sus áreas, así como su clasificación jurídica de Lugar de Interés Etnológico, se recoge en el punto 6 del apartado 3.4 del Catálogo.

-El Puente Zuazo y su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Sitio Histórico se recogen en el apartado 1.2.6\_2.1. del documento de Memoria, en la ficha número 105 del Catálogo, así como en el apartado 3.2.1 de este documento junto con documentación gráfica del ámbito de la zona en la página 18, y en el apartado 3.2.3 "Las Fortificaciones".

-En las Normas Urbanísticas el articulado al que se refiere es el 32.3 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía. En el Título VIII - Capítulo 3 - Sección 1 "Zona de Ordenanza 1. Casco Histórico" se recogen los parámetros urbanísticos para esta zona de ordenanza que, junto con un detallado análisis para los informes de licencias, regulan las actuaciones en dicha zona. En el Título III - Capítulo 4 "El deber de conservar y rehabilitar", en el Título VII - Capítulo 4 "Normas de protección del Patrimonio Histórico", así como en el documento del Catálogo en el apartado 3.3 "La regulación del Conjunto y elementos Catalogados", se recogen los criterios de conservación y rehabilitación.

-En el Título VIII - Capítulo 3 - Sección 1 "Zona de Ordenanza 1. Casco Histórico" se recogen los parámetros urbanísticos para esta zona de ordenanza que, junto con un detallado análisis para los informes de licencias, regulan las actuaciones en dicha zona.

-En el documento del Catálogo, La protección Ambiental hace referencia a la denominación en la memoria del Catálogo a "Otros Edificios o Elementos de Interés", concepto que sí se define así como su protección determinada, si bien es cierto que se debería corregir este aspecto. El nivel de Protección Integral se define en la protección del Patrimonio de carácter Arqueológico en el apartado 3.3.3. de la memoria del Catálogo.

Respecto a la protección arqueológica, los yacimientos inventariados e inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz aparecen en la Memoria en el apartado 1.2.6\_2.4., en el Catálogo en el apartado 3.2.6., y en la documentación gráfica en el plano i03-Áreas Relevantes, de los planos de información del Medio Físico.

-Por último se completará la normativa sobre la cautela arqueológica, sobre el régimen urbanístico del subsuelo y la edificación con la conservación del patrimonio arqueológico, y la delimitación de áreas de protección arqueológica en los suelos urbanizables.

## 9. Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras

Escrito del Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía, con fecha de registro de entrada el 18.12.2007 y número de registro: 3.267, en el que comunica que el Sr. Director General de Carreteras, con fecha 15.10.2007 ha resuelto informar desfavorablemente el Plan General en lo referente a su afección a la red de carreteras del Estado, debiendo subsanarse los siguientes aspectos:

1. Incluir en la normativa y planos, las zonas de protección, según la ley 25/1998 y reglamento.
2. Actualizar en los planos el enlace entre la AP-4 y la A-4
3. Suprimir el acceso desde el nuevo enlace en proyecto de Tres Caminos a la Carraca

### Contestación

En el título VII de las Normas Urbanísticas ya se recoge lo relativo a las zonas de protección y se incluirá en los planos de clasificación a escala 1:4000 y de ordenación pormenorizada, a escala 1:2000, los límites correspondientes en cada caso.

Se va a eliminar el acceso a la Carraca desde el enlace de Tres Caminos, propuesto en su día desde el Ayuntamiento de San Fernando, a la vista también del informe desfavorable de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Por último y respecto a lo informado en el punto 2, en los planos de clasificación de suelo, hoja B6 y de ordenación, hojas A11 y B11, se recoge el estado actual y según el archivo que se nos facilitó en su día por la Demarcación de Carreteras. Al no conocerse otro proyecto no se puede actualizar dicho enlace por lo que se va a requerir de nuevo dicha información.

### 1.3.3\_4 INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL Y CONCLUSIONES

#### Informe de Incidencia Territorial del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real

Con fecha 4 de julio de 2007 se ha recibido escrito del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía al que acompaña el Informe de Incidencia Territorial del Plan General, según se había solicitado por este Ayuntamiento en cumplimiento de lo previsto en la LOUA. Dicho informe según establece el Decreto 220 / 2006 le corresponde a la persona titular de la Delegación y se regula por lo dispuesto en la Orden de 3 de abril de 2007.

#### CONTENIDO RESUMIDO DEL INFORME

##### 1. Introducción, donde se incluyen los apartados siguientes:

- Planeamiento urbanístico en vigor
- Propuesta de planeamiento. Que incluye el resumen de la clasificación del suelo
- Planeamiento territorial
- Caracterización del municipio

##### 2. Procedencia del trámite ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Al concurrir los supuestos del artículo 23.2 del Decreto 220/2006 y en concreto al ser el crecimiento propuesto en cuanto a suelo superior al límite de referencia del 30% de la superficie de suelo urbano; contemplarse dos grandes superficies comerciales y tres campos de golf, se traslada la propuesta de informe a la Comisión que procede a su valoración en la sesión celebrada el pasado 25 de junio. Las Conclusiones se incluyen en el último apartado de este informe.

##### 3. Valoración de la incidencia territorial, que se realiza en los siguientes apartados:

###### 3.1 El sistema de asentamientos y modelo de ciudad.

###### a. Incremento de suelo urbanizable, según el informe:

Total suelo urbano (SUC y SUNC)	10.670.878,63 m <sup>2</sup>
Total suelo urbanizable	12.833.442,00 m <sup>2</sup>

Esto supondría un crecimiento urbanístico del 120%, superior en tres veces a los límites fijados con carácter general para todos los municipios en el POTA, establecido en el 40% de la superficie del actual suelo urbano.

###### b. Crecimiento del número de viviendas. Según el documento del Plan serían 4.631 total establecido en el cálculo de la demanda. La propuesta en los sectores de suelo urbanizable más las unidades en SUNC alcanzaría las 7.339 viviendas. De ellas el 44% corresponden a la Reserva del Barrero, prevista en el POTBC como extensión de las áreas urbanas. A esta cantidad se podrían sumar las posibles 1.553 viviendas turísticas, según el factor de conversión de 3 plazas hoteleras / 1 vivienda turística.

###### c. Incremento de población: Según el incremento medio anual del 1,6% y la población de 2006 de 38.354 habitantes, se alcanzaría en 2016 el total de 44.735 hab. Por otra parte y teniendo en cuenta el nº de viviendas propuesto de 4.084, (no considerándose las previstas en la Reserva del Barrero, al estar ya previstas en el POTBC y las posibles turísticas), el incremento de población sería, a razón de 2,7 personas / vivienda, de

11.027 habitantes. Esta cifra resultaría ser del 28,75 %, crecimiento que no supera el 30% contemplado como máximo y con carácter general en el POTA para todos los municipios.

###### d. La reserva de viviendas protegidas: en la propuesta del Plan se reserva el 30% de la edificabilidad para la construcción de VPO.

###### e. Sobre los crecimientos y el POTBC. A partir de una síntesis - resumen de lo previsto en el Plan, se manifiesta el acuerdo con la propuesta del Barrero. Refiriéndose a las directrices del POTBC para el desarrollo de los suelos Hospital - Jarana - Marquesado y respecto al tratamiento de las áreas suburbanizadas. Con todo ello y al considerar el consumo excesivo de suelo, los elevados costes de movilidad, multiplicación de las redes de infraestructuras y servicios básicos,... , se concluye que el modelo de ciudad resultante del Plan General contraviene los criterios y objetivos establecidos en el POTA.

###### 3.2 Sistema de comunicaciones y transportes.

###### a. Red viaria: Las propuestas del Plan como acceso central a la Bahía, que sustituiría a la A - 408 y el acceso a la Carraca a través del polígono Tres Caminos, que se adscribirían a la red autonómica, no se encuentran previstas en el POTBC.

###### b. Red ferroviaria y las Instalaciones portuarias: De acuerdo con el POTBC y el Plan Especial.

La valoración global de las propuestas se considera aceptable, recomendando la actualización de los datos sobre el transporte y la reserva de aparcamientos en los nodos de transporte, en colaboración con el Consorcio Metropolitano.

###### 3.3 Equipamientos y sistemas de espacios libres de alcance supramunicipal:

- En los espacios libres se reconoce el ajuste de las propuestas del Plan General a las determinaciones del POTBC.
- De la misma forma respecto a los equipamientos de ámbito metropolitano: el campus de la Universidad y el Hospital comarcal con las propuestas de los sectores colindantes de suelo urbanizable para completar dicho equipamiento, en este último.

###### 3.4 Ordenación de los usos productivos de base urbana:

- Suelo industrial: Aletas y Carpio. Se resumen las propuestas del Plan y la situación actual, señalando que para las Aletas su clasificación debería ser de Sistema General de Interés Autonómico.
- Suelos terciarios en Entrevías y Casines Norte, calificando este último como centro comercial - lúdico, de rango metropolitano, lo que no considera justificado según el POTBC y que en todo caso deberían resolver y garantizar su integración de forma autónoma en las infraestructuras de conexión con la Bahía. Se refiere también a los usos terciarios previstos para otros sectores que considera deben condicionarse en función de los límites de crecimiento establecidos en el POTA.
- Sectores turísticos. La previsión total de 7.764 plazas turísticas, (20 plazas/ha), que pueden convertirse en 3.105 plazas hoteleras y 1.533 viviendas turísticas. Se refiere a lo previsto en el POTBC para la Zerpla 5 en cuanto a la modificación propuesta en el Plan sobre el ámbito y los espacios libres, así como a los usos y actividades previstas.

### 3.5 Infraestructuras y servicios básicos

- Las propuestas del Plan se consideran de acuerdo con el POTBC. Se hace una referencia errónea a una planta de generación eléctrica en Cabezuela y a los condicionamientos y afecciones de los pasillos de infraestructuras desde la subestación de puente Melchor - Hospital respecto al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que se proponen en su entorno.

### 3.6 Protección del territorio y prevención de riesgos

- Según el informe el 65% de la superficie del término municipal se encuentra protegida, del total un 27% en espacios naturales y el 38 % se propone como suelo no urbanizable de especial protección. No se incluyen los riesgos de actividades productivas y tecnológicas.

## 4. Conclusiones

- Previsiones de crecimiento urbanístico no justificado, incumpliendo el Art. 45 del POTA. El crecimiento poblacional se ajusta al POTBC.
- Inadecuada integración de las áreas sub-urbanas.
- Instalación de dos centros lúdico - comerciales no contemplados en el POTBC y con impacto sobre la movilidad y estructura comercial de la Bahía.
- Modificaciones del sistema de comunicaciones y transportes previsto en el POTBC.
- Coherencia con las previsiones de infraestructuras del POTBC.
- Desarrollo de equipamientos y espacios libres de alcance metropolitano de acuerdo con el POTBC, sin perjuicio de lo señalado respecto al pinar de Villanueva, (apartado 3.3).

Por las razones expuestas, pese a que el incremento poblacional y otros extremos mencionados se atienen al POTBC, persisten circunstancias que determinan que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística adopte el acuerdo de valorar negativamente la incidencia territorial del Plan General de Puerto Real.

### CONTESTACIÓN AL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL Y CONCLUSIONES

Con carácter previo y del informe de incidencia territorial del Plan General, y la reunión celebrada en la Delegación de la C.O.P.T. el pasado día 24.07.2007, pueden extraerse conclusiones cuya consideración o no supondría la modificación de las determinaciones de la ordenación estructural establecida en el documento del Plan aprobado inicialmente y en todo caso para tratar en el próximo documento de Aprobación Provisional.

Debería valorarse la apuesta por el empleo del Plan en cuanto a la disposición de suelos para usos terciarios y turísticos que cumpliendo las determinaciones del POTBC evidentemente superan el límite de crecimiento de suelo urbanizable según la lectura del Art. 45 de la normativa del POTA. No sólo debería excluirse el suelo industrial del cómputo de las superficies de posible crecimiento, ya que en el caso del municipio de Puerto Real, donde se concentra gran parte del suelo industrial de los municipios de la Bahía, los de uso global terciario también deben traducirse por su incidencia en la actividad económica general.

No obstante y para poder comprobar de forma real el cumplimiento de lo previsto en el citado Art. 45 del POTA y de acuerdo con la aplicación del POTBC, se deberían deducir de la superficie de suelo urbanizable las correspondientes a lo siguiente:

-Las áreas sub-urbanizadas, (ver plano en pág. 13 del apartado 1.2.2 de la Memoria de Ordenación):

- ZS 3 carretera del Portal, de 432.599 m<sup>2</sup>
- ZS 4 carretera de Paterna, de 188.727 m<sup>2</sup> y 268.038 m<sup>2</sup>
- ZS 5 Marquesado, de 1.135.171 m<sup>2</sup>

- La superficie de suelo de la actuación SU 13 El Carpio, ya que se trata de un uso industrial.
- Las superficies correspondientes a las reservas del Barrero, sectores SU 02.01 y SU 02.02, si se mantiene su consideración como reserva de suelo residencial ya prevista en el planeamiento territorial, tal como se recoge para el cómputo del número de viviendas.
- La superficie de los sectores de suelo urbanizable ordenado en los casos de Entrevías y del polígono 1-A, dado que se está promoviendo expedientes de planeamiento de innovación del plan general vigente y plan de sectorización respectivamente, por lo que podrían concluir en su transformación en suelo urbano.
- En la Zerpla 5, Jarana - Marquesado se debería tener en cuenta las superficies correspondientes a los suelos ya considerados en el POTBC como áreas urbanas, casco y ensanche, y que se refieren a los sectores SU 07.03 Pinar del francés y todos los sectores incluidos en el área de reparto AR 08 Meadero - Rosal: SU 08.01; SU 08.02; SU 08.03 y SU 08.04 (superficies completas según planos). Hay que hacer constar que la incorporación de estos enclaves al ámbito de la Zerpla 5 que ahora se propone se encuentra justificada en las propias determinaciones y directrices de la ficha correspondiente en el POTBC.
- Teniendo en cuenta lo anterior y como resultado de la nueva suma de las superficies previstas como suelo urbanizable sería preciso únicamente modificar la categoría de los suelos urbanizables a No sectorizado. Esto afectaría de los previstos con carácter inicial a los sectores que a continuación se expone, aplazando su desarrollo y las posibles soluciones a medio plazo, entre 4/6 años como mínimo, en los sectores siguientes:
  - + SU 03.03 Pedralera
  - + SU 09.02 Chacona
  - + Los sectores de uso turístico: SU 10.01; SU 10.02 y SU 10.03, con otras características incluyendo otros usos complementarios como el residencial y el terciario, según las directrices y recomendaciones del POTBC. La elección de la propuesta definitiva se justificaría en primer lugar por la proximidad a las infraestructuras, a la disponibilidad para su acceso viario, en concreto del Distribuidor Marquesado - Puerto Real y la relación con los espacios libres. Se deberá tener en cuenta en la ordenación las posibilidades de obtención de la red de espacios libres públicos, según la previsión sobre los espacios libres de carácter metropolitano y otros. Por último se podrá concretar también la posibilidad de construcción de los campos de golf, según el futuro Decreto.

En los sectores de la reserva del Barrero el 40 % como mínimo debe ser para VPO, (Art. 56.2 D de la normativa del POTBC). Se actualizará el estudio específico de la demanda de Vivienda y de las propuestas de programación.

Sobre las propuestas relacionadas con el Sistema General de Comunicaciones, a reconsiderar lo siguiente:

- En la Red viaria, el acceso central a la Bahía, A-408, y el acceso a la Carraca por Tres Caminos ya se justificaban en el documento como alternativas a considerar en el POTBC. Si ahora no se consideran necesarias por la COPT, podría al menos mantenerse como alternativas sin programar, en la documentación gráfica y en la memoria de ordenación, con todas las reservas que se quieran incorporar.

-En los Atracaderos marítimos en el río San Pedro se incluirá la ordenación pormenorizada y de la misma forma respecto al Apeadero del ferrocarril en el Hospital.

Respecto a la calificación propuesta en el informe como Sistema General de Interés Autonómico para Las Aletas, debería concretarse según el documento del Plan Especial y teniendo en cuenta las determinaciones del Plan General.

Se considera necesario la Incorporación de las precisiones suficientes para que no existan dudas sobre la actuación propuesta para el sector de Casines Norte SU 05.01, de uso terciario y como parque de medianas superficies y su consideración en el informe de incidencia como gran centro lúdico - comercial de ámbito metropolitano.

Por otra parte y según los informes sectoriales: Costas, Defensa, Cultura,... y de las alegaciones presentadas al acuerdo de aprobación inicial, (Ver relación y comentarios), debería tenerse en cuenta lo siguiente:

- En las unidades de ejecución eliminar las que pueden considerarse como innecesarias: UE 3.01; UE 4.02 y U6.1.01. Previa revisión confirmar o modificar las características de las restantes.
- Completar el título X de las Normas Urbanísticas sobre el suelo no urbanizable.
- Modificar y completar el título IX de las Normas sobre el suelo urbanizable. En especial concretar características y condiciones de gestión de los ámbitos del No sectorizado.
- Completar y modificar los planos de ordenación, según los temas anteriores.
- Aclarar las propuestas sobre la Integración del ferrocarril y proyectos asociados.

### 1.3.3.5 CONCLUSIONES DEL PROCESO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA A PARTIR DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE 30.03.2007

La Comisión Municipal para el Seguimiento y Control de la Revisión del Plan General, presidida por D. Antonio Noria, del grupo municipal de IU y de la que forman parte: D. Pedro Romero del PSOE; D. Juan Carlos Martínez del PA; D. José Antonio Aldayturriaga del PP y D. Antonio Hernández Leyton de Los Verdes; así como por D. Juan Bosco Rodríguez, Gerente y técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y del equipo redactor, se reunió los pasados días 16.11.07 y 23.11.07, al objeto de analizar los escritos de alegaciones presentados al acuerdo de aprobación inicial, de fecha 30.03.2007, del documento del Plan General.

Con carácter previo los miembros de la misma recibieron una copia completa del documento de contestación a los escritos de alegaciones, así como de los informes sectoriales recibidos y del informe de incidencia territorial, según las determinaciones de la normativa del POTa.

En las reuniones celebradas se solicitaron por los miembros de la misma, la aclaración del contenido de determinados escritos presentados por los particulares y de la contestación en su caso recogida en el informe del equipo redactor.

A partir de su análisis se adoptaron conclusiones, por unanimidad o por mayoría en otros casos, respecto a los temas planteados en los escritos de alegaciones e informes de contestación y que de forma resumida se exponen a continuación:

- Eliminar la unidad de ejecución del Centro comercial en la Esparraguera
- Estudiar de nuevo las condiciones de los suelos turísticos y la compatibilidad del uso residencial
- Estudiar de nuevo las condiciones de las unidades de ejecución del Barrio Jarana, eliminando la del Centro comercial de calle Verbena
- Estudiar la posible integración de la Huerta del Olivar a los suelos turísticos, aunque no considerar viable la propuesta presentada de suelo residencial
- Estudiar las características de los suelos urbanizables SU 07.01 y 07.03 en Jarana
- Mantener las condiciones del sistema general de equipamiento deportivo en el Rosal
- Recoger en el suelo urbanizable del Marquesado la superficie incluida como asentamiento en el POTBC
- Regular las condiciones de uso en el Casco Histórico, en concreto de las oficinas bancarias en la calle de la Plaza

En el estudio de las alegaciones presentadas por los grupos políticos municipales, se reiteraron las propuestas en cada caso, y que por D. José Antonio Aldayturriaga, del PP, fueron las siguientes:

- Plazo superior en la programación de la SU 07.03 Acarigüa
- Incluir los posibles apeaderos en el ramal del ferrocarril a la Cabezuela
- Estudio de la alegación presentada fuera de plazo sobre la posibilidad de actuación turística en el Cortijo Guerra, (escrito nº 251)

Por D. Pedro Romero, del PSOE; se expusieron las siguientes:

- Sobre el traslado del recinto ferial puede estar de acuerdo, pero con la eliminación de las edificaciones previstas en las unidades UE 2.06 y UE 2.07
- Respecto a la propuesta en la UE 2.08, estaría de acuerdo si la edificabilidad residencial se destina a VPO, al menos el 50%
- Incluir mayor proporción de uso terciario en la SU 07.01. Vivero

Por último por D. Antonio Hernández Leyton, de Los Verdes, se reiteraron las presentadas, y expresamente las siguientes:

- Rebaja la edificabilidad en la Unidad de ejecución UE 2.02 Huerta Pley. Aparcamientos

- Oposición a las propuestas en el actual recinto ferial
- Respecto al sistema de comunicaciones y transportes, potenciar el ferrocarril, tranvía y carril - bici
- Reservar suelo en el entorno del Cementerio para la ampliación de la Universidad
- Conservar la antigua bodega existente en calle Cruz Verde y Amargura, incluida en el UE 1.01 Convento de la Victoria
- Incluir en las condiciones de la UE 2.04 c/Concepción la investigación arqueológica previa
- En la UE 2.01 Campo de fútbol, sólo VPO en la edificabilidad residencial
- Incluir en la UE 2.05 Antiguo Instituto M Falla, un aparcamiento disuasorio y de residentes de la mayor capacidad posible

Por otra parte se analizaron los contenidos de los informes sectoriales y en más detalle el Informe de incidencia territorial, remitido por la Consejería de Obras Públicas el pasado 4 de julio de 2007, y su especial repercusión respecto a la dimensión del suelo urbanizable y a determinadas propuestas del Plan General sobre la red viaria: acceso central a la Bahía y acceso a la Carraca, no incluidas en el POTBC.

Como conclusión final y a partir de su análisis se aceptó la propuesta presentada de modificación y adaptación del documento del Plan General, aprobado inicialmente el 30.03.07, a los citados informes y en concreto a las modificaciones sobre la categoría de determinados suelos urbanizables y otros ajustes para su cumplimiento.

Por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, de fecha 20.05.2008, se procedió a la nueva Aprobación del documento de aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística a las disposiciones reglamentarias y del Estudio de Impacto Ambiental.

A partir de entonces se inició un nuevo período de exposición pública del expediente, según los anuncios publicados en el B.O.P. de fecha 30.05.2008 y en el Diario de Cádiz, el 30.05.2008 y el 4.06.2008. Asimismo se remitió el documento a los organismos de las administraciones con competencias sectoriales y concurrentes en el territorio para los informes preceptivos. De todo ello se da cuenta en el apartado siguiente.



### 1.3.4 LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE FECHA 20.05.2008

#### 1.3.4\_1 ALEGACIONES PRESENTADAS Y SU CONTESTACIÓN

- | 1 | <b>Gómez Candón, Pedro Antonio</b>  | Pedralera         |
|---|---|-------------------|
|   | <i>Antecedentes:</i> Suelo urbanizable no sectorizado   |                   |
|   | <i>Resumen:</i> Señala error en los límites de su finca en la cartografía del Plan General  |                   |
|   | <b>Contestación:</b> La cartografía utilizada para el Plan General no recoge la división catastral en el término municipal por lo que no puede atenderse la alegación presentada.   |                   |
| 2 | <b>Gutiérrez Gutiérrez, Antonio</b>   | Pinar del Francés |
|   | <i>Antecedentes:</i> Suelo urbanizable sectorizado SU 07.03   |                   |
|   | <i>Resumen:</i> - Situación desequilibrada en cuanto a la ocupación del sector y la de su finca, lo que imposibilitaría la gestión en los plazos establecidos<br>- Propone la división del sector en dos unidades independientes<br>- Presenta ficha y datos del documento anterior<br>- Error en la edificabilidad asignada y que propone revisar.   |                   |
|   | <b>Contestación:</b> La ordenación propuesta para este sector de suelo urbanizable y que forma parte del área de reparto AR SU 07 se considera suficientemente justificada por lo que se propone su confirmación. No existe error en la edificabilidad máxima y otros parámetros urbanísticos recogidos en la ficha de planeamiento, tal como se manifiesta en la alegación, no obstante con carácter general y como aclaración de los cálculos realizados se explicarán en la memoria y normativa. La división de unidades independientes para facilitar la gestión urbanística podrá incorporarse en su caso al planeamiento de desarrollo. En conclusión no se considera procedente estimar la alegación presentada. |                   |
| 3 | <b>Pinto Fuentes, José</b>  | Pago Carrahola    |
|   | <i>Antecedentes:</i> Finca en suelo urbanizable en tres sectores SU 03.01; SU 04.01 y SU 04.03  |                   |
|   | <i>Resumen:</i> Considera un perjuicio el desarrollo urbanístico propuesto en tres sectores, por lo que propone que se modifique la delimitación de los ámbitos para que la finca se incluya en uno sólo.   |                   |
|   | <b>Contestación:</b> La delimitación de los ámbitos de suelo urbanizable propuesta en el Plan General se considera justificada por lo que se estima que no debe ser aceptada la alegación presentada.   |                   |
| 4 | <b>Ortega Vázquez, Antonio</b>  | Casco Histórico   |
|   | <i>Antecedentes:</i> Manzana de Correos   |                   |
|   | <i>Resumen:</i> Reitera las quejas y denuncias anteriores a la calificación como patio de manzana - zona verde de la superficie interior de la manzana delimitada por las calles Cruz Verde, de la Plaza, Sagasta y Real.   |                   |
|   | <b>Contestación:</b> Las alegaciones presentadas y denominadas como "denuncias y quejas" no se justifican. Se trata de propiedades privadas y de la aplicación en su caso de la normativa urbanística vigente en cuanto a la edificabilidad, ocupación de parcela y altura máxima permitida. Hay que recordar que se trata de la normativa aplicable a las fincas del Casco Histórico (R.Decreto 631/1984) por lo que se estima debe mantenerse la calificación de patio de manzana del planeamiento general vigente.   |                   |

- | 5 | <b>Borrego Sánchez, Consuelo</b>  | Casco Histórico               |
|---|---|-------------------------------|
|   | <i>Antecedentes:</i> Actuación de urbanización Red viaria, B.1.1.20 Prolongación calle Soledad  |                               |
|   | <i>Resumen:</i> Reitera su oposición a dicha actuación que entiende no justificada y lesiva para su propiedad. Manifestando también su oposición a esta actuación no realizada pero ya prevista en el planeamiento general desde 1992.  |                               |
|   | <b>Contestación:</b> Se considera justificada la actuación y por tanto que debe mantenerse la propuesta del Plan General, con independencia de que se concreten más en detalle las condiciones de gestión.  |                               |
| 6 | <b>Lechuga Sánchez, Jerónimo</b>  | Casco Histórico               |
|   | <i>Antecedentes:</i> Actuación de urbanización Red viaria, B.1.1.20 Prolongación calle Soledad  |                               |
|   | <i>Resumen:</i> Reitera su oposición a dicha actuación que entiende no justificada y lesiva para su propiedad.  |                               |
|   | <b>Contestación:</b> Se considera justificada la actuación y por tanto que debe mantenerse la propuesta del Plan General, con independencia de que se concreten más en detalle las condiciones de gestión.  |                               |
| 7 | <b>Ruiz Aragón, Antonio</b>   | Casco Histórico               |
|   | <i>Antecedentes:</i> Manzana de Correos   |                               |
|   | <i>Resumen:</i> Contenido idéntico al escrito de alegaciones nº 4   |                               |
|   | <b>Contestación:</b> Las alegaciones presentadas y denominadas como "denuncias y quejas" no se justifican. Se trata de propiedades privadas y de la aplicación en su caso de la normativa urbanística vigente en cuanto a la edificabilidad, ocupación de parcela y altura máxima permitida. Hay que recordar que se trata de la normativa aplicable a las fincas del Casco Histórico (R.Decreto 631/1984) por lo que se estima debe mantenerse la calificación de patio de manzana del planeamiento general vigente.   |                               |
| 8 | <b>Cejudo Gómez, Agustín</b>  | Cañada de la Loca y Pedralera |
|   | <i>Antecedentes:</i> Fincas en el actual suelo no urbanizable que se clasifican como suelo urbanizable, SU 03.02  |                               |
|   | <i>Resumen:</i> Expone la situación actual de la finca y edificación existente, solicitando se mantenga como SNU o deforma alternativa que se incluya la totalidad de la superficie en el sector SU 03.02, modificándose los parámetros urbanísticos a 12 viv/ha y no se reserve suelo para VPO   |                               |
|   | <b>Contestación:</b> La ordenación propuesta para esta zona es la que se considera más justificada para atender la determinación del POTBC de integración de las superficies sub-urbanizadas, con los parámetros urbanísticos ajustados al estado actual y a los criterios adoptados para la ordenación general. Por otra parte la situación de la construcción existente se reconocerá en su momento en el planeamiento de desarrollo. En conclusión se estima que no procede admitir la alegación presentada en cuanto a la modificación propuesta de la intensidad de viviendas y a la eliminación de la reserva de suelo para las viviendas protegidas. |                               |

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>9 Cejudo Gómez, Agustín</b> <i>Antecedentes:</i> Fincas en el actual suelo no urbanizable que se clasifican como suelo urbanizable, SU 03.02 <i>Resumen:</i> El contenido del escrito presentado coincide prácticamente con el anterior (alegación nº8)  <b>Contestación:</b> La misma que la anterior (nº8)		Cañada de la Loca y Pedralera
<b>10 Márquez Estévez, Pilar</b> <i>Antecedentes:</i> Cumplimiento de la normativa sobre las condiciones de la edificación <i>Resumen:</i> Solicita la revisión de las condiciones de la edificación: altura mínima de los pretilos, según las actuales ordenanzas, art.4.4.3 apartados 2 y 3.  <b>Contestación:</b> Se trata de un asunto que tiene su solución constructiva de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación. No es tema que necesite modificar nada de la normativa urbanística del Plan General, en cuanto a las condiciones de seguridad en la edificación, para su solución.	Presidenta de la Cdad. Prop. Navicoas 1ª fase	Casines
<b>11 Ortega Vega, Juan (+5 )</b> <i>Antecedentes:</i> Parcelas (6) incluidas en el área de reparto SU 06 y calificadas como sistema gral de espacios libres SGEL 06.01 <i>Resumen:</i> No encuentran justificada la calificación y el aprovechamiento medio que le correspondería. Solicitan la modificación del Aprovechamiento Medio y la inclusión de las fincas en el sector SU 06.02  <b>Contestación:</b> A las parcelas calificadas como sistema general le corresponderán el aprovechamiento medio del área de reparto AR SU 06, por tanto no se considera justificada la modificación de los ámbitos de los sectores que forman parte de la misma para incluirlas en ellos. En su momento y para la obtención de los suelos propuestos como sistemas generales se aplicarán de acuerdo con la legislación urbanística los sistemas de actuación previstos. Por tanto y considerando justificada la ordenación propuesta en el Plan General se estima que no debe aceptarse la alegación presentada.	Asoc. de parcelistas "El Arroyo"	Pago de Quijada
<b>12 Vargas Basadre, José Antonio</b> <i>Antecedentes:</i> Parcela afectada por la apertura de calle hacia la antigua salina "San José y Ánimas" <i>Resumen:</i> Que se anule la citada afección por no considerarla justificada  <b>Contestación:</b> Se trata de una finca segregada de la antigua salina y por donde ha existido el acceso histórico a la misma y que ahora se pretende consolidar, ya que se considera necesario mantener en la ordenación de la zona dicho paso entre las dos zonas. Por tanto no se considera aceptable la alegación presentada, con independencia de que la propuesta se incluya como actuación directa de urbanización, red viaria en suelo urbano, AUV, y a obtener el suelo por expropiación.		Barrio Jarana

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>13 León Vera, María del Carmen</b> y hermanos: Antonio, José y Ana Mª <i>Antecedentes:</i> Finca agrícola incluida en parte en suelo urbanizable SU 06.04 y resto en SNU <i>Resumen:</i> Que se incluya la totalidad de la superficie en el suelo urbanizable, modificándose la situación de la zona verde y un nuevo vial que la conecte al sistema viario general de forma independiente. Que se incluya el uso terciario, con un ámbito autónomo ajustado a su propiedad y por Compensación.  <b>Contestación:</b> La ordenación propuesta del Plan General en cuanto al ámbito y usos globales se considera justificada y la más adecuada para el sector. En el planeamiento de desarrollo se pueden concretar los usos a partir de los parámetros previstos y completar en la ordenación pormenorizada los trazados de la red viaria. Respecto al cambio de sistema de actuación a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA). En conclusión se considera que no debe estimarse la alegación presentada.	Entorno del Hospital Universitario	
<b>14 Romero Artigas, Pedro</b> <i>Antecedentes:</i> <i>Resumen:</i> 1, Oposición al traslado del recinto ferial a las Aletas y a los usos previstos para dicha superficie 2, Urbanización del entorno del Hospital Universitario 3, Oposición al nuevo uso y edificabilidad propuesto para el Teatro de verano 4, Oposición a cambios de uso en el Barrio de Jarana: calle Verbena, unidad de ejecución UE 4.1.02 y sector SU 07.01 Viveros. 5, Propuesta de nuevos usos para el sector 2 del Paseo Marítimo  <b>Contestación:</b> Ver informe con la contestación a las alegaciones de los grupos políticos municipales.	Grupo Municipal Socialista	Término municipal
<b>15 Sánchez Heredia, Joaquín</b> <i>Antecedentes:</i> Fincas en suelo clasificado como No urbanizable <i>Resumen:</i> Manifiesta que no se ha tenido en cuenta las alegaciones anteriores sobre la situación actual de las parcelas y edificaciones. Que no considera justificada las servidumbres de la vía pecuaria por no estar aprobado el deslinde de la Cañada Real de Arcos a Puerto Real y del dominio público marítimo terrestre según la Ley de Costas, que se incluyen en los planos del Plan General. Solicitando en resumen la modificación de la clasificación del suelo propuesta a suelo urbanizable y las referencias a las servidumbres del dominio público marítimo terrestre y de la vía pecuaria.  <b>Contestación:</b> La situación de las diferentes fincas situadas en la margen izquierda de la carretera del Portal con la afección de la servidumbre de costas, se considera que justifican mantener la actual clasificación como suelo no urbanizable de las mismas. El trazado en los planos de las citadas servidumbre de costas y de la vía pecuaria se remiten a los deslindes conocidos y documentación de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. En conclusión se debe confirmar la clasificación propuesta ya con anterioridad y considerar como no procedente la alegación presentada.	Asociación de propietarios Antiguo Camino de Jerez	Fincas de la margen izquierda de la carretera del Portal

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>16 Sánchez Coronil, Antonia</b>	de Falcón Salcedo, Antonio y de Falcón Berenguer, Luis	Finca de la margen izquierda de la carretera del Portal
<i>Antecedentes:</i>	Finca en suelo clasificado como No urbanizable con igual calificación que la Dehesa de las Yeguas.	
<i>Resumen:</i>	Que no se han atendido las alegaciones anteriores sobre esta zona en cuanto a la clasificación del suelo como no urbanizable, servidumbres de protección de Costas y Vía Pecuaria. Solicita que se modifique la clasificación a suelo urbanizable, se delimiten correctamente las servidumbres de protección y se suprima la calificación de especial protección, como monte público, ya que no forma parte de las Yeguas. (Acompaña planos).	
<b>Contestación:</b>	La propuesta de mantener como suelo no urbanizable a las parcelas situadas en la margen derecha de la vía pecuaria "Cañada Real del camino de Medina por la pasada de Cádiz" se justifica totalmente dada su afección por la servidumbre del dominio público marítimo terrestre. Por tanto se debe confirmar la clasificación propuesta ya con anterioridad y considerar como no procedente la alegación presentada.	
<b>17 Fernández de Jódar, José Ignacio</b>	FADESA INMOBILIARIA SA	Cortijo Carvajal, Tejarejo y El Castaño
<i>Antecedentes:</i>	Fincas incluidas en suelo clasificado como no urbanizable	
<i>Resumen:</i>	Reitera las propuestas incluidas en las sugerencias al Avance sobre la clasificación del suelo en base al proyecto presentado y que también se presentaron durante la información pública del documento anterior del Plan General, de aprobación inicial 30,03,07.	
<b>Contestación:</b>	La clasificación propuesta en el Plan General como suelo no urbanizable, manteniendo la del planeamiento actual y por las razones ya expuestas con anterioridad a la sugerencia presentada al Avance y que se recogen en el documento de Participación pública, se estima suficientemente justificada. En conclusión debe considerarse como no procedente la alegación ahora de nuevo presentada.	
<b>18 Sánchez Mellado, Pedro</b>	Gerente de la Asociación Provincial de Autismo Cádiz	Polígono III-A Esparraguera
<i>Antecedentes:</i>	Calificación como zona verde de la zona entre calle Rosadas y Sol	
<i>Resumen:</i>	Solicita la modificación de una parcela de 700 m2 de superficie de la actual concesión de la calificación de zona verde a equipamiento asistencial.	
<b>Contestación:</b>	Según el escrito presentado no se concreta la parcela a la que se refiere. Por otra parte y según la ordenación establecida para dicha zona no se considera justificada la modificación ahora propuesta, al estar prevista superficie de suelo suficiente para las dotaciones de la zona.	

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>19 González Gómez, Gabriel</b>	en su nombre y otros propietarios de Pago Liaño	Pago Liaño
<i>Antecedentes:</i>	Fincas incluidas en parte en el sector SU 04.04	
<i>Resumen:</i>	Solicita la modificación del ámbito del sector para que se incluya la totalidad de la superficie de las fincas, según plano que acompaña. Como alternativa se adjunta propuesta más reducida en cuanto a superficie	
<b>Contestación:</b>	La finca ya se encuentra incluida en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 04.04 Goyena. Sin embargo no se acepta la modificación de la calificación, propuesta en la ordenación como zona verde vinculante y que afectaría a la parcela, dado el interés de localizar el corredor verde en esa zona y que se trata de un objetivo principal de la ordenación general.	
<b>20 Ortiz Guzmán, Nicolás</b>		Casco Histórico
<i>Antecedentes:</i>	Finca de la Bodega Campuzano incluida en la UE 1.01	
<i>Resumen:</i>	Reitera el contenido de la alegación presentada con anterioridad, respecto a la ficha nº 83 del Catálogo y manifiesta su desacuerdo con los usos previstos para la unidad de ejecución UE 1.01, solicitando que se mantengan los usos actuales como vivienda y bodega.	
<b>Contestación:</b>	Se considera justificada la actuación prevista como UE 1.01 con el uso terciario como dominante. El uso de la bodega es compatible y puede integrarse en la propuesta de ordenación, no así el residencial. Por otra parte ya se ha corregido la ficha del Catálogo, por lo que en conclusión no se considera procedente aceptar la alegación ahora de nuevo presentada.	
<b>21 Ortiz Guzmán, Nicolás</b>		Meadero de la Reina
<i>Antecedentes:</i>	Suelo no urbanizable en el Plan vigente que se mantiene en la Revisión a hora aprobada	
<i>Resumen:</i>	Reitera el contenido de la alegación presentada con anterioridad respecto al tratamiento dado a su parcela respecto a las colindantes	
<b>Contestación:</b>	La propuesta de mantener como suelo no urbanizable a las parcelas situadas en la margen derecha de la vía pecuaria "Cañada Real del camino de Medina por la pasada de Cádiz" se justifica totalmente dada su afección por la servidumbre del dominio público marítimo terrestre. En conclusión se debe confirmar la clasificación propuesta ya con anterioridad y considerar como no procedente la alegación ahora de nuevo presentada.	
<b>22 Dávila Guerrero, Rafael</b>		Pagos del Rosal y Villanueva
<i>Antecedentes:</i>	Finca incluida en el sector de suelo urbanizable SU 08,04	
<i>Resumen:</i>	Inadecuación del uso terciario previsto para el sector SU 08.04 y propuesta de modificación a uso residencial, teniendo en cuenta la indemnización que le correspondería para la demolición de la edificación existente destinada a vivienda	
<b>Contestación:</b>	En el planeamiento de desarrollo se podrá incluir como uso pormenorizado y compatible con el uso global previsto: Dotacional y terciario, el uso residencial, para incluir en la ordenación las edificaciones existentes destinadas a vivienda. Por tanto y considerando justificada la ordenación propuesta en el Plan no debe estimarse la alegación presentada.	

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>23 Troncoso Ramos, José</b> <i>Antecedentes:</i> Fincas incluidas en el sector de suelo urbanizable SU 08,04 <i>Resumen:</i> Inadecuación del uso terciario previsto para el sector SU 08.04 y propuesta de modificación a uso residencial, teniendo en cuenta los parámetros de los sectores colindantes.		Pagos del Rosal y Villanueva
<b>Contestación:</b> En el planeamiento de desarrollo se podrá incluir como uso pormenorizado y compatible con el uso global previsto: Dotacional y terciario, el uso residencial, para incluir en la ordenación las edificaciones existentes destinadas a vivienda. Por tanto y considerando justificada la ordenación propuesta en el Plan no debe estimarse la alegación presentada.		
<b>24 Marroquín Travieso, Miguel</b> <i>Antecedentes:</i> Finca incluida en parte en el sector SU 06.04 Entorno Hospital <i>Resumen:</i> Manifiesta su conformidad con las determinaciones del Plan General para ese sector de suelo urbanizable SU 06.04 pero incluyendo en el ámbito la superficie restante de la finca de 57.642 m2	Otros propietarios de la finca	Pago del Algarrobillo
<b>Contestación:</b> No se considera justificada la alegación presentada en cuanto a que se revise la delimitación del ámbito del sector SU 06.04, ya que la superficie de suelo urbanizable que se propone para el uso previsto se estima como suficiente.		
<b>25 García Gonzalez, José</b> <i>Antecedentes:</i> Parcelas y edificio en calle Mojarra calificadas como Dotación local según el Plan anterior y que se mantiene <i>Resumen:</i> Que se reconozca el uso comercial para las citadas edificaciones de la misma forma que el resto del polígono ya edificado		Polígono Tres Caminos
<b>Contestación:</b> Con independencia de que pueda estar justificada la alegación presentada, teniendo en cuenta los antecedentes no se estima procedente admitirla hasta tanto no se concrete la propuesta de reforma interior prevista para el polígono Tres Caminos o se disponga de una superficie de suelo que compense la reserva de terrenos para los equipamientos públicos prevista en el anterior Plan Parcial.		
<b>26 Hacha de Sousa, Isabel</b> <i>Antecedentes:</i> Unidad de Ejecución UE 6.1.01 Depósitos Astilleros <i>Resumen:</i> Reitera el contenido de la alegación presentada con anterioridad para que se suprima la unidad de ejecución propuesta y se mantenga el uso industrial de la superficie (27.525 m2) sin otras contraprestaciones para la ampliación de las instalaciones.	NAVANTIA SA	Polígono Astilleros
<b>Contestación:</b> La justificación de la alegación presentada no se considera suficiente teniendo en cuenta la situación de la ordenación propuesta para el conjunto. La afección a dicha superficie del futuro ramal de ferrocarril a la Cabezuela obligará forzosamente a la reforma de las actuales instalaciones de la factoría y de las parcelas colindantes de la ordenación de la UE 7.1, del suelo vacante de Astilleros. Por tanto se estima debe mantenerse la ordenación propuesta en el Plan General y no considerar la alegación presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>27 Martínez Bautista, Victoriano</b> <i>Antecedentes:</i> Zona verde de protección al sistema ferroviario <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito de la alegación anterior por la calificación de zona verde que afecta a la finca donde se encuentra su actual vivienda. Solicita la modificación de la calificación a uso residencial	Barnés Físcer, Maria Luisa (Letrada)	Degollada
<b>Contestación:</b> Según la situación de la edificación respecto al ferrocarril no se considera justificada la modificación propuesta de la calificación como zona verde. La finca se encuentra además incluida en la actuación urbanizadora en suelo urbano AUL 3_04 Entorno del ferrocarril, de espacios libres públicos. En conclusión se estima debe confirmarse la calificación propuesta, con independencia de que en su momento y para la obtención de la finca deberá ser objeto de un expediente concreto para su expropiación.		
<b>28 Alvarez Piñero, José María</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo urbanizable No sectorizado, de uso global turístico <i>Resumen:</i> Consideraciones sobre los criterios del POA y POTBC que deberían haberse tenido en cuenta para no modificar la categoría de sectorizado propuesta en el anterior documento. Solicita el cambio de categoría del suelo urbanizable a sectorizado o de forma subsidiaria que se incluyan condiciones específicas para la sectorización que permitan su desarrollo cuando exista un proyecto urbano concreto.	Zoilo Ruiz-Mateos S.L.	Finca El Flamenco
<b>Contestación:</b> La justificación de la propuesta de clasificación del suelo que ahora se hace en el documento del Plan General, se considera suficiente y ajustada para cumplir, entre otras, las determinaciones del informe de incidencia territorial. Por tanto no es posible atender la alegación ahora presentada incluyendo de nuevo más superficie de suelo urbanizable como sectorizado, ya que se sobrepasaría el 40% máximo de suelo urbanizable que se establece como determinación vinculante en el citado informe y sobre la base de la normativa aplicable. Por otra parte en la ficha de planeamiento correspondiente a las fincas incluidas en el área del Flamenco, así como en la normativa urbanística, se concretan las condiciones para la sectorización. No obstante y en esta última se pueden precisar dichas condiciones para el uso global turístico y en función de un proyecto concreto, dado que no se recogen propuestas de clasificación en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>29 Bohórquez Torres, Manuel y Vasco Bustos, María Ángeles</b>	Asoc. Propietarios Junta de Compensación Sector 2 Zerpla 5	Villanueva Norte
<i>Antecedentes:</i>	Fincas incluidas en el área de suelo urbanizable No sectorizado de Villanueva Norte, de uso turístico	
<i>Resumen:</i>	Reiteran las alegaciones formuladas al documento anterior y sobre el archivo del expediente de deslinde del Cordel Segundo de Servidumbre, solicitando la eliminación de las referencias a este último como innecesario. También que se modifique la categoría del suelo urbanizable a Sectorizado de la superficie propuesta por la Asociación de Propietarios, se permita hasta un 20% del aprovechamiento a usos residenciales y se concreten las posibles afecciones arqueológicas de la zona.	

**Contestación:** La justificación de la propuesta de clasificación del suelo que ahora se hace en el documento del Plan General, se considera suficiente y ajustada para cumplir, entre otras, las determinaciones del informe de incidencia territorial. Por tanto no es posible atender la alegación ahora presentada incluyendo de nuevo más superficie de suelo urbanizable como sectorizado, ya que se sobrepasaría el 40% máximo de suelo urbanizable que se establece como determinación vinculante en el citado informe y sobre la base de la normativa aplicable. En su momento y cuando se tramite un Plan de Sectorización se podría justificar la modificación de la proporción de los porcentajes de usos previstos además del uso global turístico, teniendo en cuenta el desarrollo de otras áreas y los plazos. Por otra parte y de la información obtenida de la Consejería de Medio Ambiente se sigue considerando necesaria la vía pecuaria del Cordel Segundo de Servidumbre. En la relación de fichas del Catálogo, tomo 3, de los yacimientos arqueológicos, se concretan los que se recogen como afecciones de la zona.

<b>30 Martínez Sánchez, José Antonio</b>	VERINSUR S.A.	Finca el Carpio
<i>Antecedentes:</i>	Suelo incluido en el sector de suelo urbanizable SU 11.01 El Carpio	
<i>Resumen:</i>	Reitera el contenido del escrito de alegaciones al anterior documento con algunas modificaciones: La clasificación del suelo de la finca donde se encuentra en ejecución el Complejo medioambiental a Urbano, por haberse realizado prácticamente las obras de urbanización. El cambio del sistema a Compensación y la delimitación de dos unidades de ejecución que tengan en cuenta la actual propiedad. En las conclusiones ahora se solicita: La clasificación del suelo del sector SU 11.01 El Carpio como Urbano No consolidado. La delimitación de las unidades de ejecución independientes. La modificación del sistema de actuación a Compensación.	

**Contestación:** En base a las actuaciones iniciadas hasta la fecha, obras de urbanización correspondientes a un Plan de Actuación en suelo no urbanizable, no se justifica la modificación propuesta de la clasificación directa a suelo urbano. La clasificación como suelo urbanizable y el sistema de actuación por Cooperación, se considera como lo más procedente en este caso, con independencia de que se acuerde mediante un convenio de gestión las condiciones para la ejecución completa de la urbanización, cesiones de suelo para dotaciones, etc., teniendo en cuenta la situación de ejecución en la primera fase. En conclusión se considera que no procede aceptar la alegación ahora presentada.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>31 Mesa Gutiérrez, Teresa, y otros (5)</b>		Fincas en Torre Baja
<i>Antecedentes:</i>	Suelo urbanizable sectorizado SU 06.03	
<i>Resumen:</i>	Se propone una nueva sectorización, división del sector en dos: SU 06.03 Oeste de 116.804 m2 y SU 06.03 Este de 78.000 m2. Respecto a este último se propone la modificación del uso global a Terciario, con la proporción de 60% de uso terciario y 40% de uso dotacional. La edificabilidad bruta de 0,35m2/m2. Sistema de actuación por Compensación. No vinculación de los usos propuestos en la ordenación gráfica, conservando la edificación ya existente de Francisco López Aguilar y la posibilidad de adquisición del 10 % del aprovechamiento resultante al municipio.	

**Contestación:** La propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real, se considera justificada. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA). En conclusión no procede estimar la alegación ahora presentada.

<b>32 García Prieto, Francisco</b>		Polígono I-A Avda de la Constitución
<i>Antecedentes:</i>	Suelo urbanizable ordenado. Finca calificada como zona verde Sistema General de Espacios Libres	
<i>Resumen:</i>	Reitera escritos anteriores sobre la situación de la finca en la exposición pública del Plan de Sectorización del Polígono I-A y al anterior documento del Plan General. En concreto solicita la regularización de las edificaciones que resulten como fuera de ordenación, se exima de la reserva de VPO al sector y se equilibren los parámetros en la manzana 5 respecto al resto.	

**Contestación:** Una vez reiniciado el expediente del Plan de Sectorización, con la aprobación provisional II por acuerdo del Pleno celebrado el pasado 3 de mayo de 2007, se establece la ordenación estructural y pormenorizada para dicho sector, por lo que no es posible alterar la calificación, que ya se encuentra recogida en el vigente Plan General. Todo ello con independencia de que no se considera justificada la modificación tal como se solicita en la alegación presentada.

<b>33 Funes Toledo, Eduardo</b>		Finca la Asaetada, carretera N-IV
<i>Antecedentes:</i>	Suelo no urbanizable y parte en suelo urbanizable no sectorizado	
<i>Resumen:</i>	A partir de la exposición de la situación actual de la parcela y edificación actual dedicada a hostel y venta, reitera el contenido de las alegaciones formuladas con anterioridad y que resume ahora en que se clasifique la totalidad de la finca como suelo urbano, con el uso terciario y de servicios y una edificabilidad de 6.600 m2, en la parcela de 6.000 m2 y altura de baja más tres plantas.	

**Contestación:** Las instalaciones y edificaciones existentes en la finca pueden considerarse como procedentes de una actuación aislada en suelo no urbanizable. Esto no justifica en absoluto el contenido de la alegación presentada para que se modifique la clasificación del suelo a urbano directamente y se establezcan además unas condiciones de edificación determinadas no justificadas e incumpléndose además los deberes de los propietarios previstos en la legislación urbanística vigente. En conclusión se considera que nuevamente debe rechazarse la alegación presentada.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>34 Romero Tarazona, José</b> <i>Antecedentes:</i> Calificación como zona verde pública de una parte de la parcela de su propiedad <i>Resumen:</i> A partir de los antecedentes manifiesta la imposibilidad de materializar la edificabilidad que le corresponde según la normativa. Solicita la eliminación de la zona verde para que se pueda equiparar al resto de las parcelas del núcleo rural de Jarana.		Barrio Jarana
<b>Contestación:</b> Se considera justificado el contenido de la alegación, según los antecedentes conocidos, por lo que puede proponerse la modificación de las alineaciones y calificación de una parte de la superficie de la parcela.		
<b>35 Romero Tarazona, José</b> <i>Antecedentes:</i> Diferencias entre los aprovechamientos del asentamiento histórico de Jarana y las parcelas de edificación aislada <i>Resumen:</i> Entiende no justificada la inclusión de determinadas parcelas y edificaciones situadas entre las calles Salero, Verbena y Romería, dado el tratamiento diferente en cuanto a los aprovechamientos previstos y en especial respecto a la unidad de ejecución UE 4.1.01. Solicita la eliminación de la ampliación de la zona de ordenanza de asentamiento histórico y las mismas condiciones de edificación de la UE 4.1.01 al resto de las parcelas.		Barrio Jarana
<b>Contestación:</b> En la propuesta de ordenación se ha considerado necesario modificar el ámbito del denominado asentamiento histórico, como subzona de ordenanza, con objeto de recoger la situación actual de la edificación del núcleo urbano de Jarana. No se considera justificado comparar la situación de las parcelas ya consolidadas por la edificación, por tanto de ordenanza directa en su caso, con la propuesta del Plan de la reforma interior que supone la unidad de ejecución UE 4.1.01 con los derechos y deberes que ello comporta. Por último si se considera justificado revisar las condiciones de edificación del núcleo de Jarana, previa confirmación de las mismas, en el documento de aprobación provisional.		
<b>36 Rodríguez Legupín, José</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo urbanizable SU 09.02 Malasnoches E4 <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito presentado como alegación al documento anterior, en cuanto a que se elimine la vinculación como zona verde que afecta a su finca y se ajuste el deslinde de la cañada a lo ya aprobado.		Pago de Villanueva
<b>Contestación:</b> La ordenación prevista para dicho sector se sigue considerando la más adecuada para dicha zona. En su momento y a partir del planeamiento de desarrollo, (3 er bienio de la programación), con la gestión posterior se garantizará a los propietarios los mismos derechos y deberes de la actuación, por lo que no se considera justificada la alegación ahora presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>37 Mesa Gutiérrez, Teresa y otros (5)</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo urbanizable sectorizado SU 06.03 Torrebaja, de uso global Dotacional <i>Resumen:</i> Como propietarios de dos fincas en Torrebaja, de 1,32 ha y 0,82 ha, solicitan la modificación del uso global a residencial de baja densidad, del trazado de la red viaria distribuidor Marquesado - Puerto Real y el cambio del sistema de actuación a Compensación.	Hnos. Mesa Amaya	Torrebaja
<b>Contestación:</b> Se considera justificada la propuesta del Plan en cuanto al uso global previsto y al trazado del distribuidor viario Marquesado - Puerto Real. No obstante en el planeamiento de desarrollo se puede concretar entre los usos pormenorizados y compatibles el residencial para incluir las edificaciones de vivienda existentes en la futura ordenación. Respecto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse, en su momento, si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA). En conclusión se considera que no debe aceptarse la alegación ahora presentada.		
<b>38 González Pérez, Joaquín</b> <i>Antecedentes:</i> Finca de 55,6 ha que se califica en parte en suelo urbanizable no sectorizado y el resto en suelo no urbanizable <i>Resumen:</i> Reitera la improcedencia de la clasificación propuesta, ya manifestada con anterioridad, sobre todo por la inadecuación y arbitrariedad de su adscripción al suelo no urbanizable. Solicita la modificación de la clasificación de la finca como suelo urbanizable sectorizado, con las determinaciones urbanísticas siguientes: uso global residencial, densidad de 22 viviendas/ha y edificabilidad 0,35 m2/m2. Acompaña una propuesta de ordenación gráfica.	"Innovación en desarrollos urbanos del Sur SA"	Huerta del Olivar
<b>Contestación:</b> Con independencia de que no se recoge la situación real de la propuesta del Plan, la clasificación como suelo no urbanizable de una parte importante de la superficie de la finca, manteniendo la del planeamiento actual, se considera justificada por las razones ya expuestas con anterioridad a la sugerencia presentada al Avance y que se recoge en el documento de Participación pública. De forma más detallada se puede contestar lo siguiente: - En primer lugar y en la exposición de los antecedentes del escrito de alegaciones, no se recoge la situación real de la ordenación propuesta en el Plan General en la finca de la Huerta del Olivar. De la superficie total, 15,00 ha se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado; 5,25 ha como sistema general de equipamientos, SGEQ 06.01; y 1,38 ha, para el sistema general viario, Distribuidor Marquesado - Puerto Real, SGC_e2. El resto de la superficie, aproximadamente 34 ha, se mantienen como suelo no urbanizable, con las afecciones conocidas de las infraestructuras. Como remate de las alegaciones incluso se critica que no se haya previsto el apeadero del ferrocarril en el Hospital, SGC_e4, según las propuesta del Plan General. - Para justificar el contenido principal de la alegación: la clasificación del suelo de la Huerta del Olivar, únicamente se refiere, pero no se aplica, la circunstancia descrita en el apartado h) del artículo 46.1 de la LOUA, para la clasificación de un suelo como no urbanizable: "...sea necesario mantener sus características actuales para proteger la integridad o funcionalidad de infraestructuras, servicios,...". También parece que se olvida que la clasificación del suelo urbanizable es potestativa de la planificación urbanística y que no es un derecho adquirido por los propietarios del suelo no urbanizable. - No se puede argumentar a su favor los criterios del POTA en este tema, ya que la Huerta del Olivar no es el crecimiento urbano natural de Puerto Real. En el Plan General y siguiendo el modelo territorial del POTBC se plantea con el desarrollo de la Zerpla 5 la formación de un nuevo núcleo en el Barrio de Jarana, separado del resto pero que complete el sistema urbano de la Bahía de Cádiz. Por tanto se trata de impedir la urbanización continua del frente de la Bahía como modelo contrario a lo pretendido en el planeamiento territorial.		

- Es también sorprendente como se interpreta la determinación del artículo 45 de la normativa del POT, en cuanto a la aplicación de las directrices para el modelo de ciudad y a los criterios de los crecimientos urbanísticos, no sobrepasando el 40% de la superficie del suelo urbano o del 30% del número de viviendas y población. Esto en el documento del Plan General aprobado inicialmente se cumple y sin embargo ocurriría lo contrario si se incorporan las 56 ha de la Huerta del Olivar como suelo urbanizable de uso residencial, para 1.232 viviendas, tal como se solicita, lo que supondría sumar el 30% más a las viviendas propuestas, según el informe de incidencia territorial.

- Tampoco es el único suelo no urbanizable del término, o que responda a un criterio de clasificación urbanística no justificado y arbitrario, tal como se expone en la alegación. Esto llega a asegurarse de forma tan rotunda como falsa al llegar a decir que se está renunciando a la consecución de objetivos de interés general en la mejora del transporte público por la implantación de un apeadero en las proximidades del Hospital. Esta propuesta del Plan General que expresamente se olvida mencionar, igual que la relación con el Hospital a través de la calle equipada, lo que ya se ha referido al comienzo de esta contestación.

- En la página 14 del escrito de alegaciones parece concluirse que la única decisión posible es la clasificación como suelo urbanizable para uso residencial o como alternativa la calificación como sistema general de espacios libres adscrita a las áreas de reparto colindantes. A esto último puede contestarse lo injusto que sería una decisión de ese tipo que premiara a los propietarios del suelo, de muy difícil encaje con otros usos, con la clasificación pretendida a cargo del bolsillo de los propietarios de fincas colindantes que formen parte del área de reparto o de los intereses generales del municipio. La segunda opción como sistema general de espacios libres, afecto al régimen de suelo no urbanizable y a obtener por expropiación no debería descartarse en todo caso.

- En conclusión se pretende justificar la "necesidad" de la clasificación como suelo urbanizable de la Huerta del Olivar e incluso "dictar", los parámetros de uso e intensidad que le corresponderían a la zona según la propuesta que acompañaba al anterior escrito de alegaciones. En definitiva se está tratando de confundir los intereses particulares, ya conocidos desde el inicio del proceso de redacción del Plan General por las propuestas presentadas por distintos operadores para la misma finca, con los generales del municipio. Por cierto y según la propuesta que acompaña, dejando fuera las restantes fincas del frente a la antigua carretera de la N-IV y no teniendo en consideración que ya se encuentra previsto el apeadero del ferrocarril para el Hospital.

- Por otra parte se ha justificado suficientemente en la Memoria de ordenación, el modelo territorial y urbanístico: El núcleo principal del municipio de Puerto Real queda delimitado por su lado este por la autovía A-4 y por la subestación eléctrica, líneas de alta tensión y obligadas servidumbres, también de las conducciones generales de agua y gas canalizado, así como la existencia de una superficie afecta a la relación de los yacimientos arqueológicos. Todo ello con independencia de las condiciones topográficas: valle que une el medio rural de la campiña y el medio marítimo, no aconsejan la ocupación de la finca tal como se pretende. En definitiva que no se trata del crecimiento urbano natural del municipio tal como se expone, remitiéndonos a la situación de la finca en el territorio y a la ordenación general establecida para Puerto Real para su comprobación.

Como conclusión de todo lo anterior se estima debe rechazarse el contenido de la alegación presentada y mantener la propuesta del Plan General para esta zona.

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>39 Gómez Romero, Diego</b> <i>Antecedentes:</i> Calificación como patio de manzana de una parte de la finca de c/ San José 45 <i>Resumen:</i> No considera justificada la propuesta por lo que solicita la modificación de la calificación de patio de manzana, excluyendo la superficie destinada en la actualidad a jardín privado de la finca.		Casco Histórico
<b>Contestación:</b> El actual patio de manzana del que forma parte la finca procede de la ordenación de un Estudio de Detalle, aprobado en octubre de 1989, por lo que no se considera justificada la modificación parcial que ahora se propone.		
<b>40 Montava Gandía, Vicente</b> <i>Antecedentes:</i> Alturas resultantes en las calle Real y Angel. Subzona de extensión <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito presentado al anterior documento del Plan General, que fue estimado favorablemente pero que no se ha recogido en la ordenación gráfica.	Promociones Santa Justa S.L.	Casco Histórico
<b>Contestación:</b> A partir de la altura de 3 plantas y 75% de ocupación máxima podría aceptarse la propuesta presentada sin sobrepasar la superficie máxima edificable resultante.		
<b>41 Gómez Martínez, Vidal</b> <i>Antecedentes:</i> Alturas en la zona de extensión derivadas del E. de Detalle aprobado para la zona <i>Resumen:</i> Solicita la modificación de la altura recogida en la zona, en base a lo ya manifestado en el escrito presentado en la anterior exposición pública. Acompaña propuesta de usos y edificabilidad para las parcelas resultantes.	González Ortiz, Luis y Fernández Canca, José Manuel	Zona de la Degollada
<b>Contestación:</b> Las alturas recogidas en el plano de calificación proceden de la ordenación establecida con anterioridad en un Estudio de Detalle no materializado en su totalidad hasta la fecha. La modificación solicitada supondría un aumento no justificado de la edificabilidad aprobada, por tanto se considera no aceptable la alegación ahora presentada.		
<b>42 Ruiz Sola, José Luis</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo clasificado como no urbanizable <i>Resumen:</i> En base a los antecedentes que expone, solicita la inclusión de la parcela y edificación existente en la calle Gaviota en el sector de suelo urbanizable más próximo.		Marquesado
<b>Contestación:</b> La clasificación del suelo urbanizable se ajusta exclusivamente a la superficie considerada por el POTBC como superficie suburbanizada a integrar, ZS-5 Marquesado. Por tanto no se considera justificada su ampliación, tal como se solicita y todo ello con independencia de los expedientes en curso de parcelaciones irregulares existentes en la zona.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>43 Laví Díaz, José Luis</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal que se encuentra vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		
<b>44 Rosendo Moreno, Juan</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo no urbanizable <i>Resumen:</i> A partir de la situación de su finca y antecedentes que acompaña, solicita que se incluya la parcelación y edificación existente en el nuevo Plan General		Zona El Almendral. Liaño. Asociación ABEA
<b>Contestación:</b> La finca ya se encuentra incluida en el sector de suelo urbanizable SU 04.03, Almendral - Pago de Ceuta. En la cartografía de base no se representa las divisiones catastrales.		
<b>45 Laví Díaz, Francisco</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal que se encuentra vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		
<b>46 Díaz Sánchez, Josefa</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal que se encuentra vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>47 Laví Díaz, Milagros</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal que se encuentra vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		
<b>48 Laví Pulido, Manuel</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal que se encuentra vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		
<b>49 Canca Piñero, Manuel</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita la rectificación de alineaciones en base a los antecedentes y situación de las edificaciones existentes		Núcleo de la Ceferina, calle Dalia
<b>Contestación:</b> La ordenación ahora establecida para la Ceferina mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal, vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		
<b>50 Fernández Martínez, Francisco</b> <i>Antecedentes:</i> Edificabilidad y usos de la manzana E9 del polígono I-A RSP <i>Resumen:</i> Solicita la modificación de la edificabilidad correspondiente a la parcela A de dicha manzana E9, destinada a uso comercial según el Estudio de Detalle aprobado, de 3.733 m2 construibles para realizar una residencia de personas mayores, reformando y ampliando la edificación ya existente.	Afanas El Puerto Bahía S.L.	Polígono Río San Pedro
<b>Contestación:</b> No existe inconveniente en aceptar la alegación presentada, en cuanto a las condiciones de edificación para que se pueda realizar el equipamiento proyectado, ya que la calificación como uso terciario también lo permitiría como uso pormenorizado, por aplicación de las condiciones de uso previstas en la normativa urbanística.		



Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>51 Valverde Espinar, Francisco</b> <i>Antecedentes:</i> Fincas y edificaciones (29) incluidas en el sector de suelo urbanizable SU 04.01 <i>Resumen:</i> Solicita en base a la situación consolidada de las parcelas y edificaciones la modificación de las zonas verdes y del trazado del vial denominado SGC 04.01 que se incluyen en el sector SU 04.01, ya que la propuesta del Plan supondría, además del perjuicio a los afectados, importantes indemnizaciones económicas. Proponen alternativa al trazado del vial en dicho sector.	Asociación de vecinos AVEA	El Almendral Pago de Ceuta
<b>Contestación:</b> El trazado del vial propuesto es el que se considera más adecuado con independencia de que se proceda a su reajuste con el proyecto correspondiente. Por otra parte la ordenación establecida se justifica con la propuesta conjunta para todo el área, debiendo tenerse en cuenta en el planeamiento de desarrollo la situación de las edificaciones existentes para tratar de integrarlas en las parcelas resultantes sin menoscabo de los objetivos propuestos para el sector. En conclusión no se considera procedente la alegación ahora presentada.		
<b>52 García González, José</b> <i>Antecedentes:</i> Usos pormenorizados en las naves existentes <i>Resumen:</i> Solicita en concreto el cambio de uso de las naves 14 y 15, manzana I, parcelas 5 y 14 de Tres Caminos a uso comercial		Polígono Tres Caminos
<b>Contestación:</b> Con independencia de que pueda estar justificada la alegación presentada, teniendo en cuenta los antecedentes no se estima procedente admitirla hasta tanto no se concrete la propuesta de reforma interior prevista para el polígono Tres Caminos o se disponga de una superficie de suelo que compense la reserva de terrenos para los equipamientos públicos, ya previstos en el Plan Parcial anterior.		
<b>53 Jiménez Sánchez, María del Carmen</b> <i>Antecedentes:</i> Uso dotacional del inmueble existente en calle Sagasta y de la Plaza. <i>Resumen:</i> Reitera el contenido de los escritos anteriores, al Avance y documento de aprobación inicial, solicitando el cambio de uso de la finca de dotacional a uso residencial y terciario	Sociedad Estatal de Correos y Telegrafos, S.A.	Casco Histórico
<b>Contestación:</b> Los actuales usos del inmueble, oficinas del servicio de Correos en planta baja y viviendas en planta alta ya conviven con la calificación de la finca como de uso dotacional que se mantiene desde el planeamiento anterior, todo ello con independencia del actual régimen jurídico de la propiedad del inmueble. Por tanto no se considera justificada la alegación y propuesta de calificación ahora de nuevo presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>54 Romera Rodríguez, Miguel</b> <i>Antecedentes:</i> Parcela y edificación incluida en el sector 08.04 Ampliación del Rosal de uso dotacional y terciario <i>Resumen:</i> Manifiesta su disconformidad con el uso previsto para el sector SU 08.04 y solicita la modificación a uso residencial con una intensidad de 12 viv/ha, suprimiendo la reserva de VPO.		Pago de Villanueva y Rosal
<b>Contestación:</b> En el planeamiento de desarrollo se podrá incluir como uso pormenorizado y compatible con el uso global previsto para el sector: Dotacional y terciario, con el uso residencial, para incluir en la ordenación las edificaciones existentes destinadas a vivienda. Por tanto y considerando justificada la ordenación propuesta en el Plan General no debe estimarse la alegación presentada.		
<b>55 Sánchez García, Josefa</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal, vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		
<b>56 Marín Jiménez, Francisco</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal, vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		
<b>57 Marín Jiménez, Antonio</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones y otros parámetros de la ordenación <i>Resumen:</i> Solicita que se respete el Plan General de 1976 en la Ceferina, (acompaña un plano)		Núcleo rural de la Ceferina
<b>Contestación:</b> Con independencia de que en el primer Plan General de Puerto Real, de 1976, el asentamiento existente en la Ceferina se encontraba clasificado como suelo rústico, debe contestarse que ahora en el nuevo Plan General la ordenación establecida mantiene en cuanto a las condiciones de edificación las correspondientes a las edificaciones existentes, con la excepción de la alineación en el frente a la Avenida de la Constitución, modificándose por tanto las alineaciones previstas en el Plan General Municipal, vigente desde marzo de 1994. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada. En conclusión no se entiende procedente o justificada la alegación ahora presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>58 Valverde Espinar, Francisco</b> <i>Antecedentes:</i> Parcela y edificación incluida en el sector de suelo urbanizable SU 04.03 <i>Resumen:</i> Solicita en base a la situación consolidada de la parcela y edificación la modificación del trazado del vial denominado SGC 04.01 que se incluyen en el sector SU 04.03, proponiendo alternativa al trazado del vial en dicho sector. Solicita también explicación de la situación de edificaciones en una parcela anexa y respecto a la fotografía aérea de la zona.		El Almendral. Pago de Ceuta
<b>Contestación:</b> Previa comprobación del estado actual de la zona y de la que ha servido como base para la información urbanística, se puede revisar la situación de las edificaciones ya existentes para incluirlas en los planos. Respecto al trazado del vial SGC 04,01 se considera más justificado mantenerlo tal como se recoge en la ordenación de la zona. No obstante y en el proyecto correspondiente podrá ajustarse adecuadamente para tratar de que se afecte al menor número de edificaciones sin que esto suponga un riesgo a la funcionalidad de la red viaria propuesta.		
<b>59 Serrano Aranda, Antonio</b> <i>Antecedentes:</i> Parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado UE 6.5.01 <i>Resumen:</i> En base a los antecedentes solicita la eliminación de la unidad de ejecución	Polígono Industrial Tres Caminos S.A.	Polígono Tres Caminos
<b>Contestación:</b> La situación actual del polígono Tres Caminos cuando todavía se encuentran pendientes la obtención de las cesiones previstas de suelo para dotaciones y zonas verdes y la ejecución de las obras de reurbanización, entre otras las del sistema de saneamiento y depuración es conocida por todos para justificar las decisiones de planeamiento adoptadas y que se concretarían en la actuación urbanizadora AUV 3_02. También debe recordarse que se ha recogido el uso terciario como básico del polígono para ajustar las condiciones de uso a la realidad y que para las parcelas incluidas en la unidad de ejecución se modifican también las condiciones de edificación, respecto al resto ya consolidado. Por tanto y para la eliminación de la unidad de ejecución UE 6.5.01, tal como se propone se debería haber ofrecido una alternativa concreta para la resolución de los problemas pendientes y que hasta la fecha sigue sin plantearse por los interesados.		
<b>60 Serrano Aranda, Antonio</b> <i>Antecedentes:</i> Suelos calificados como sistemas generales: SGEL 07.01, SIGS 07.01 y SIGS 07.02 <i>Resumen:</i> Formula diferentes propuestas de ordenación para los terrenos afectados	Sedeño y Cerrudo S.L.	Finca Villanueva, polígono catastral 43 parcela 75
<b>Contestación:</b> La calificación como sistemas generales en dicha zona es la que se ha considerado más conveniente en la ordenación general prevista para la zona. El aprovechamiento que le correspondería a la finca se incluye en el área de reparto AR SU 07, según las determinaciones que resulten y en el desarrollo de los diferentes sectores que se incluyen en dicha área de reparto. En conclusión no se considera justificada ni procedente la alegación ahora presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>61 Chanfreut Rodríguez, Gregorio</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo urbano consolidado, resultante de la actuación urbanística Villanueva - Aldea Real <i>Resumen:</i> A la vista de las condiciones de edificación y densidad de uso según el Plan Parcial y de la situación actual del mercado inmobiliario, solicita la modificación de la densidad de viviendas	Galia Grupo Inmobiliario	Villanueva Aldea Real
<b>Contestación:</b> No se justifica la alegación presentada ya que en aplicación de la normativa vigente ya es posible modificar el número de viviendas asignado a las parcelas residenciales de la Unidad Villanueva - Aldea Real, excepto las de vivienda unifamiliar, para convertirlas en apartamentos y en mayor número, manteniendo en todos los casos la superficie máxima edificable.		
<b>62 Aragón López, Juan José</b> <i>Antecedentes:</i> Normativa de uso y de condiciones de edificación <i>Resumen:</i> Solicita la modificación de las normas para que se permita la construcción de un hotel - restaurante en la parcela ocupada en la actualidad por la estación de servicio	Servitrans Bahía SL	Polígono Tres Caminos
<b>Contestación:</b> La normativa urbanística en cuanto a las condiciones de uso excluye expresamente el uso de hospedaje del básico terciario que ahora se recoge para las parcelas y edificaciones ya existentes en el polígono Tres Caminos. Por tanto no se considera justificado aceptar la alegación presentada.		
<b>63 Benítez Mota, Rita</b> <i>Antecedentes:</i> Finca calificada como sistema general de equipamientos <i>Resumen:</i> Solicita se refleje en la cartografía la delimitación concreta de la finca del carril del Mirlo carretera del Marquesado km 4,50 y que se ocupa en la actualidad por ERA, Laboratorio de arqueología experimental.		Marquesado
<b>Contestación:</b> La calificación concreta es la que en su momento se ajustaba a la actuación, con independencia de que las ampliaciones puedan tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en la LOUA para actuaciones singulares en suelo no urbanizable.		
<b>64 Betanzos Vidarte, Luisa</b> <i>Antecedentes:</i> Finca incluida en el suelo urbanizable sectorizado SU 08.02 Malasnoches E3 <i>Resumen:</i> La finca se encuentra afectada en parte por la zona verde de protección de la carretera de Malasnoches, lo que supondría un nuevo perjuicio dada las expropiaciones ya realizadas para la ampliación de la carretera. Solicita la modificación de la citada zona verde.		Carretera de Malasnoches
<b>Contestación:</b> Según la ordenación propuesta la consideración como sistema general de comunicaciones, red viaria, de la carretera de Malasnoches supone también el establecimiento de la zona verde de protección ajustada también a la legislación sectorial de carreteras. No se considera justificada la alegación presentada ya que la totalidad de la superficie de la finca se encuentra incluida en el sector de suelo urbanizable SU 08.02, para el que se establece como sistema de actuación el de Compensación.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>65 Tamayo Martín, Miguel Angel</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo clasificado como Sistema general de espacios libres, SGEL 06.01 <i>Resumen:</i> Solicita que se modifique la clasificación del suelo de la finca de su propiedad, de 35.373 m2 de superficie, a suelo urbanizable	Vega Letamendi S.L.	Pago cañada Quijada, Torrecillas o Torre baja
<b>Contestación:</b> Los derechos que le corresponderán a la propiedad de la citada finca, calificada como sistema general SGEL 06.01, se concretarán en su momento por aplicación del aprovechamiento medio del área de reparto AR 06. En conclusión se considera que no debe aceptarse la alegación ahora presentada.		
<b>66 Moreno Hierro, Manuel</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo calificado como sistema general de equipamientos SGEQ 02.01 <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito de alegaciones presentado en la anterior exposición pública del documento del Plan General. Solicita la declaración expresa en el documento de que dicho suelo forma parte del área de reparto AR SU 02 y que se compense con los aprovechamientos de la misma		El Barrero. finca La Arriaga
<b>Contestación:</b> Tal como se recogió en la contestación al escrito de alegaciones presentado al anterior documento del Plan General de marzo de 2007, el aprovechamiento urbanístico se concretará en la gestión de las actuaciones urbanísticas incluidas en el área de reparto AR SU 04, no siendo posible en esta fase su determinación tal como se solicita.		
<b>67 Moreno Hierro, Manuel y Rosario</b> <i>Antecedentes:</i> Finca incluida en el suelo clasificado como urbanizable No sectorizado <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito de alegaciones presentado en la anterior exposición pública del documento del Plan General. No obstante manifiesta su interés en participar en la programación de dichos suelos y a ser posible en un ámbito propio.		Villanueva Norte
<b>Contestación:</b> La propuesta del Plan General de clasificación en la categoría del suelo urbanizable No sectorizado de la finca permitiría con posterioridad llevar a cabo gran parte de las cuestiones planteadas en el escrito presentado como alegación. Es posible entonces que se pueda recoger los usos compatibles con el global turístico y concretar las condiciones para su desarrollo. Todo ello se encuentra recogido en la ficha de características previstas para el área donde se encuentra la finca y en la normativa urbanística aplicable a dicha categoría de suelo.		
<b>68 Pérez Dorao, Juan Manuel</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo incluido como urbanizable sectorizado SU 09.01 Malasnoches W1 <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito de alegaciones presentado con anterioridad en cuanto a los parámetros urbanísticos, en especial la baja densidad y la excesiva proporción de zonas verdes vinculantes. Solicita además que que no se afecte al área de reparto el sistema general SGEL 09.01 y que el otro sector SU 09.02 pase a urbanizable no sectorizado dadas sus actuales características y formar parte de la misma propiedad en gran parte.		Pago de Villanueva y Rosal
<b>Contestación:</b> Los parámetros urbanísticos y condiciones de ordenación recogidas para el desarrollo del sector SU 09.01 Malasnoches W1 se consideran ajustados a los criterios generales del Plan General para esta área del término municipal. En conclusión se considera que no debe aceptarse la alegación ahora presentada.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>69 Fernández Fernández, Antonio</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo incluido como urbanizable sectorizado SU 09.01 Malasnoches W1 <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito de alegaciones presentado con anterioridad en cuanto a los parámetros urbanísticos, en especial la baja densidad y la excesiva proporción de zonas verdes vinculantes. Solicita además que que no se afecte al área de reparto el sistema general SGEL 09.01 y que el otro sector SU 09.02 pase a urbanizable no sectorizado dadas sus actuales características y formar parte de la misma propiedad en gran parte.		Pago de Villanueva y Rosal
<b>Contestación:</b> Los parámetros urbanísticos y condiciones de ordenación recogidas para el desarrollo del sector SU 09.01 Malasnoches W1 se consideran ajustados a los criterios generales del Plan General para esta área del término municipal. En conclusión se considera que no debe aceptarse la alegación ahora presentada		
<b>70 López Domínguez, Rosario</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo urbano consolidado. Afección por la nueva alineación <i>Resumen:</i> Solicita la modificación de la nueva alineación o como alternativa la revisión de las alturas permitidas		Núcleo rural Barrio de Jarana
<b>Contestación:</b> Se estima justificada la modificación de la alineación de la finca tal como se solicita.		
<b>71 Moreno Corona, Francisco</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo incluido como urbanizable sectorizado SU 09.01 Malasnoches W1 <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito de alegaciones presentado con anterioridad en cuanto a los parámetros urbanísticos, en especial la baja densidad y la excesiva proporción de zonas verdes vinculantes. Solicita además que que no se afecte al área de reparto el sistema general SGEL 09.01 y que el otro sector SU 09.02 pase a urbanizable no sectorizado dadas sus actuales características y formar parte de la misma propiedad en gran parte.		Pago de Villanueva y Rosal
<b>Contestación:</b> Los parámetros urbanísticos y condiciones de ordenación recogidas para el desarrollo del sector SU 09.01 Malasnoches W1 se consideran ajustados a los criterios generales del Plan General para esta área del término municipal. En conclusión se considera que no debe aceptarse la alegación ahora presentada		
<b>72 Hercberg, Philippe</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo incluido como urbanizable sectorizado SU 09.01 Malasnoches W1 <i>Resumen:</i> Reitera el contenido del escrito de alegaciones presentado con anterioridad en cuanto a los parámetros urbanísticos, en especial la baja densidad y la excesiva proporción de zonas verdes vinculantes. Solicita además que que no se afecte al área de reparto el sistema general SGEL 09.01 y que el otro sector SU 09.02 pase a urbanizable no sectorizado dadas sus actuales características y formar parte de la misma propiedad en gran parte.		Pago de Villanueva y Rosal
<b>Contestación:</b> Los parámetros urbanísticos y condiciones de ordenación recogidas para el desarrollo del sector SU 09.01 Malasnoches W1 se consideran ajustados a los criterios generales del Plan General para esta área del término municipal. En conclusión se considera que no debe aceptarse la alegación ahora presentada		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>73 Olmo González, José</b>	Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real S.A.	Casines Norte
<i>Antecedentes:</i>	Suelo clasificado como urbanizable sectorizado SU 05.01 con uso global terciario	
<i>Resumen:</i>	Según el estudio de viabilidad económica y acuerdos previos con una parte de la propiedad de los terrenos solicita la modificación del coeficiente de edificabilidad a 0,50 m2/m2	
<b>Contestación:</b>	En el escrito presentado no se justifica la modificación solicitada de la edificabilidad respecto al índice de 0,369 m2/m2 previsto para el sector, que se estima suficiente según las características de la zona donde se encuentra y de los parámetros urbanísticos de la actuación respecto a otras similares del entorno para la viabilidad de la misma.	
<b>74 Olmo González, José</b>	Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real S.A.	El Carpio
<i>Antecedentes:</i>	Suelo clasificado como urbanizable sectorizado SU 11.01 con uso global industrial	
<i>Resumen:</i>	Según el estudio de viabilidad económica y acuerdos previos con una parte de la propiedad de los terrenos solicita la modificación del coeficiente de edificabilidad a 0,50 m2/m2	
<b>Contestación:</b>	En primer lugar puede recordarse que el índice de edificabilidad según el Plan Especial en SNU, aprobado para la 1ª fase de Verinsur que se incluye en la actuación resulta ser de 0,30 m2/m2. En el escrito presentado no se justifica la modificación solicitada de la edificabilidad respecto al 0,35 m2/m2 previsto para el sector y que se estima suficiente según las características de la zona donde se encuentra y de los parámetros urbanísticos de la actuación para la viabilidad de la misma.	
<b>75 Olmo González, José</b>	EPSUVI y de propietarios del sector (4).	El Barrero
<i>Antecedentes:</i>	Suelo clasificado como urbanizable sectorizado SU 02.02 con uso global residencial	
<i>Resumen:</i>	En base a la representación que tiene concedida de los propietarios reseñados en el escrito, reitera con el contenido de los anteriores escritos la rectificación del documento del Plan General para la delimitación de un único sector de suelo urbanizable a ejecutar por el sistema de cooperación y aumento de la edificabilidad. Como alternativa que se modifique la edificabilidad a la prevista para el sector SU 02.01 y se reduzcan los espacios libres interiores, así como los parámetros urbanísticos previstos para su desarrollo.	
<b>Contestación:</b>	No se encuentra justificación alguna a la modificación propuesta en el escrito de alegaciones presentado con anterioridad y que ahora se reitera, todo ello con independencia de que se debería informar con más detalle de las determinaciones del Plan General para dicho sector. Debe recordarse que el aprovechamiento medio propuesto es el mismo en los dos sectores ya que forman parte de un mismo área de reparto, AR SU 02, en la que se incorporan las fincas calificadas como sistemas generales y que también forman parte de la citada área de reparto. El sistema de actuación previsto es el de Cooperación y se ha incluido como determinación la reserva del 60% de las viviendas para VPO ampliando la exigencia del POTBC para esta zona del municipio.	

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>76 De Mier Guerra, José J. y Olmo González, José</b>	Consorcio Zona Franca de Cádiz y EPSUVI de Puerto Real	Zona de extensión. Núcleo Principal
<i>Antecedentes:</i>	Unidad de ejecución UE 2.01 Campo de fútbol	
<i>Resumen:</i>	Que según el Protocolo de colaboración para actuaciones urbanísticas en Puerto Real formalizado el pasado 2 de abril de 2007 y acuerdo de compraventa posterior sobre derechos de edificabilidad de la actuación en el Campo de fútbol del Puerto Real, solicitan la modificación de los parámetros urbanísticos de la unidad UE 2.01 para poder materializar los acuerdos económicos y que según el porcentaje de VPO (50%) debería ser de 43.177 m2 construidos.	
<b>Contestación:</b>	La reconsideración de los parámetros urbanísticos de la propuesta para dicha unidad de ejecución tal como se solicita en el escrito de alegaciones presentado sólo sería posible, tal como ya se contestó al anterior escrito de alegaciones, modificando el ámbito de la unidad de ejecución con la superficies colindantes, teniendo en cuenta que existe una determinación en el artículo 17.5 de la LOUA donde se limita la densidad de viviendas y la edificabilidad que resultaría de aplicación en este caso.	
<b>77 Pérez Acua, Manuela</b>		La Arriaga
<i>Antecedentes:</i>	Suelo afectado por zona verde vinculante. Sector SU 03.01	
<i>Resumen:</i>	No considera justificada la calificación a la totalidad de la superficie de la finca, (45.927 m2), por lo que solicita se reparta proporcionalmente en el sector o con carácter subsidiario se elimine la afección de la zona verde a la actual vivienda y se incluya el resto de la superficie como suelo urbanizable ordenado.	
<b>Contestación:</b>	Con independencia de la calificación como zona verde, prevista con carácter vinculante en el desarrollo del sector SU 03.01, los derechos y deberes que le corresponden se concretarán en dicho sector incluido en el área de reparto SU 03. Por otra parte se considera que en el planeamiento de desarrollo se podrá establecer la afección concreta a la edificación existente. En conclusión no se considera procedente aceptar la alegación ahora presentada.	
<b>78 Fernández García, Ismael</b>	Fergasur Investment, S.L.	Pago de Villanueva
<i>Antecedentes:</i>	Suelo calificado como sistema general de espacios libres, según el Plan General vigente	
<i>Resumen:</i>	Solicita aclaración del área de reparto a la que se adscriben dichos terrenos	
<b>Contestación:</b>	La calificación como sistema general de espacios libres es la que le corresponde en el Plan General vigente y para su obtención dichos terrenos se encuentran adscritos a la Unidad Villanueva - Aldea Real.	

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>79 Hernández Leyton, Antonio</b> <i>Antecedentes:</i> Modelo territorial propuesto, ordenación pormenorizada, Catálogo <i>Resumen:</i> Reitera el escrito de alegaciones, presentado con fecha 22.05.07 al anterior documento e incluye otras nuevas como propuestas alternativas al Modelo urbanístico: viviendas en el suelo urbanizable no sectorizado, plan director de la bicicleta con planos de itinerarios, viviendas libres y VPO, a la terminología confusa, a la usurpación de zonas verdes y del dominio público marítimo terrestre y soterramiento de líneas aéreas de AT. En detalle sobre la ordenación pormenorizada: en el parque natural respecto al nuevo acceso a Aletas y ampliación de la Universidad. Ámbito del polígono I-A en las Canteras. Almendral y zonas anexas del Barrero, lagunas de Casines. Al Catálogo: incluyendo nuevas figuras de protección a los yacimientos, casas salineras, inmuebles del Casco, la estación del ferrocarril y propuestas de estudios especiales y de zonas concretas para su protección.	Portavoz del grupo municipal Los Verdes	Término municipal
<b>Contestación:</b> En primer lugar se reitera la contestación al anterior escrito que fue respondido en detalle, teniendo en cuenta además que fueron también recogidas algunas de las cuestiones planteadas en el documento ahora aprobado y que parece ser no se reconocen por el alegante. ( Ver informe con la contestación a las alegaciones de los grupos políticos municipales.)		
<b>80 Pérez Dorao, Juan Manuel</b> <i>Antecedentes:</i> Situación de las parcelas incluidas en la UE 6.5.01, como suelo urbano no consolidado <i>Resumen:</i> En base a los antecedentes donde justifica que todo el suelo incluido en el polígono es urbano consolidado solicita la eliminación de la unidad de ejecución y se mantenga las condiciones de edificabilidad y usos del planeamiento vigente y subsidiariamente se habilite otro tipo de instrumento de planeamiento para la modificación de usos y edificabilidades diferentes.	Comunidad de propietarios del polígono Tres Caminos	Polígono Tres Caminos
<b>Contestación:</b> La situación actual del polígono Tres Caminos cuando todavía se encuentran pendientes la obtención de las cesiones previstas de suelo para dotaciones y zonas verdes y la ejecución de las obras de reurbanización, entre otras las del sistema de saneamiento y depuración es conocida por todos para justificar las decisiones de planeamiento adoptadas y que se concretarían en la actuación urbanizadora AUV 3_02. También debe recordarse que se ha recogido el uso terciario como básico del polígono para ajustar las condiciones de uso a la realidad y que para las parcelas incluidas en la unidad de ejecución se modifican también las condiciones de edificación, respecto al resto ya consolidado. Por tanto y para la eliminación de la unidad de ejecución UE 6.5.01, tal como se propone se debería haber ofrecido una alternativa concreta para la resolución de los problemas pendientes y que hasta la fecha sigue sin plantearse por los interesados.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>81 Guerrero Gallego, Francisco</b> <i>Antecedentes:</i> Suelo urbanizable sectorizado SU 07.01 Viveros, de uso básico residencial <i>Resumen:</i> Solicita dada la situación de la finca y de las instalaciones allí existentes, las siguientes propuestas: La redelimitación del ámbito. La clasificación como suelo urbano no consolidado. Eliminar la vivienda protegida y ampliar la densidad a 40 viv/ha. Dejar de forma opcional el uso terciario. Cambio del sistema a Compensación y programar en el primer bienio.	Lomas del Taraje S.L.	Viveros del Barrio de Jarana
<b>Contestación:</b> Reitera en gran parte el contenido de la alegación presentada al anterior documento y que no fue estimada. Por tanto se considera que debe mantenerse la propuesta del Plan General ya que no se han modificado las circunstancias para su revisión. En cuanto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).		
<b>82 Pérez Ramos, Luis</b> <i>Antecedentes:</i> Alineaciones en las calles Teresa de Calcuta y Real <i>Resumen:</i> Por motivos de seguridad viaria, dados los antecedentes conocidos, solicita la modificación de las alineaciones en las esquinas para achafanarlas		Casco Histórico
<b>Contestación:</b> No se considera justificado modificar las alineaciones de la edificación del Casco Histórico para solucionar un problema de tráfico que debe tener otro tipo de solución		
<b>83 Ramos Varela, Lourdes</b> <i>Antecedentes:</i> Propuesta de ampliación del Teatro Principal <i>Resumen:</i> En base a los antecedentes urbanísticos y de los expedientes sobre la ampliación del Teatro Principal en la finca de calle Amargura 61 D y Ribera del Mar 40, solicita que se restituya en el nuevo Plan la legalidad urbanística, anterior a 1990, permitiendo el uso comercial y residencial con dos plantas de altura, 75% de ocupación y la prohibición de nuevo uso dotacional público. Como 2º alegación que para la ampliación del Teatro se recondujera la situación actual y se iniciara de nuevo la expropiación. Completa el escrito con otras consideraciones.		Casco Histórico
<b>Contestación:</b> No se considera justificada la alegación presentada en cuanto a la modificación de la calificación como sistema general de la finca, de propiedad municipal y encontrándose ya en ejecución las obras de ampliación del Teatro Principal.		

Apellidos, Nombre	Representación	Denominación zona
<b>84</b> <b>Sánchez Benítez, Antonio</b>	Novo Royal Garden, S.L. y Viveros Inversur, S.A.	Viveros del Barrio de Jarana
<i>Antecedentes:</i>	Suelo urbanizable sectorizado SU 07.01 Viveros, de uso básico residencial	
<i>Resumen:</i>	Solicita dada la situación de la finca y de las instalaciones allí existentes, las siguientes propuestas: Cambio del sistema a Compensación y programar en el primer bienio. La clasificación como suelo urbanizable ordenado, para lo que aportaría propuesta de desarrollo. Ampliar la densidad a 40 viv/ha, con 147 viviendas como máximo. Aprovechar la situación de los terrenos entre el campo de golf y como ensanche del Barrio de Jarana.	
<b>Contestación:</b>	Reitera el contenido de la alegación presentada al anterior documento y que no fue estimada. Por tanto se considera que debe mantenerse la propuesta del Plan General ya que no se han modificado las circunstancias para su revisión. En cuanto al cambio de sistema a Compensación podría estimarse en su momento si se solicita por los propietarios afectados de más del 50 % de la superficie, (artículo 130 de la LOUA).	
<b>85</b> <b>Fernández de Córdoba Ybarra, Joaquín y Consuelo</b>	EGADY, Dehesa de las Yeguas S.L.	Dehesa de las Yeguas
<i>Antecedentes:</i>	Suelo clasificado como no urbanizable de especial protección	
<i>Resumen:</i>	Reitera contenido del escrito de alegaciones presentado con anterioridad sobre el trazado del Acceso central a la Bahía.	
<b>Contestación:</b>	Fuera de plazo: ( La fecha que figura de registro en la Subdelegación del Gobierno en Cádiz es la del día 7.07.2008). No obstante debe contestarse que se ha eliminado la propuesta anterior sobre el acceso central a la Bahía y la determinación como sistema general de comunicaciones. En el documento del Plan General sólo se mantiene de forma indicativa el trazado y como alternativa a la propuesta del POTBC denominada como ARV 1 para su consideración cuando se inicie la actuación por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.	

### 1.3.4\_2 LAS ALEGACIONES DE LOS GRUPOS POLÍTICOS MUNICIPALES Y SU CONTESTACIÓN

#### Nº 14. ALEGACIONES FORMULADAS POR EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA

**1.** Oposición al traslado del recinto ferial a Las Aletas. Eliminación de toda edificabilidad en el entorno de las Canteras, incluso la propuesta para equipamiento deportivo, para lo que se sugiere el traslado al sector SU 02.02 Almendral.

##### Contestación:

- En la contestación a este asunto ya realizada con anterioridad, se consideraba que el argumento principal expuesto, la conservación del parque de las Canteras, era suficiente para rechazar todas las actuaciones de reforma propuestas para la zona, es alarmista y no justificado. Pero además y como es sabido las actuaciones urbanísticas denominadas como proyectos asociados al de la integración urbana del ferrocarril se han ido reconsiderando o eliminando sin más, desde las propuestas iniciales del Avance. Ahora se vuelve a insistir para que se mantenga el recinto ferial en su actual emplazamiento y se elimine la propuesta de traslado así como de los equipamientos deportivos, reurbanización y ajardinamiento de la superficie ahora ocupada, sin nuevas razones para justificarlo. Ante esto se entiende que la opción más coherente y que ya ha sido suficientemente explicada es la de mantener la propuesta de ordenación tal como se recoge en el documento aprobado con carácter inicial.

**2.** Entorno del Hospital Clínico - Universitario. Considera que la Huerta del Olivar debe ser urbanizable.

##### Contestación:

- Las afecciones por las infraestructuras condicionan de manera importante las posibilidades de ocupación de esa zona tal como se recoge en la documentación gráfica del Plan y se ha expuesto en la contestación a la alegación anterior formulada por los propietarios.

- No obstante y para dicha superficie se ha recogido en la ordenación la formación de la calle equipada en el actual acceso desde la antigua carretera y futuro apeadero del ferrocarril del Hospital. Esto se completa con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado de la zona más próxima a Jarana pero como zona verde vinculante y se mantiene el resto de la superficie que se encuentra con las afecciones por las infraestructuras y arqueológicas como suelo no urbanizable.

- Por tanto la propuesta para la Huerta del Olivar se considera la más adecuada y suficientemente justificada en los antecedentes del medio físico y que responde a los criterios de la ordenación general y modelo territorial, tal como se recoge en la Memoria.

- Por último y sobre este tema se puede completar la contestación con la realizada al escrito de Alegaciones nº 38, del representante de empresa promotora interesada en la urbanización de la finca.

**3.** Teatro de Verano. Mantenimiento de la actual edificación, eliminando la propuesta de la sustitución por el centro de ocio.

##### Contestación:

- Tal como se expuso en la contestación a este asunto en la anterior alegación, la propuesta recogida tiene su origen en el acuerdo anterior del Pleno de la Corporación sobre el Centro de ocio, por lo que sería preciso adoptar nuevo acuerdo y tratarlo en su caso con el concesionario, si se procediera a su anulación.

**4.** Oposición a los cambios de uso en el Barrio de Jarana, en concreto a la UE 4.1\_01 en la calle Verbena y al uso residencial propuesto para el sector de suelo urbanizable SU 07.01.

**Contestación:**

- La Unidad de Ejecución UE 4.1\_01 en el Barrio de Jarana y las alturas en la calle Verbena, manteniendo la edificabilidad del Plan vigente para dicho núcleo urbano, supone una propuesta de reforma suficientemente justificada como mejora para la ordenación de la zona.
- En el sector SU 07.01 se ha considerado también justificada la mayor proporción de superficie edificable para uso residencial respecto al terciario, para que se completen las tipologías residenciales y que puedan ofrecer también una oferta para la vivienda permanente de la población del núcleo de Jarana hasta ahora prácticamente inexistente.

**5.** Propuesta de reforma y usos en el sector 2 del Paseo Marítimo, al considerar insuficiente la propuesta de reurbanización del Plan.

**Contestación:**

- La propuesta del Plan es la que se ha considerado más adecuada para todo el frente marítimo desde los primeros estudios de ordenación tras el concurso de ideas celebrado en el 2003 y que se incorporaron con posterioridad al documento del Avance. Esto no es incompatible con la posibilidad de usos e instalaciones de carácter provisional lo que deberá contemplarse teniendo en cuenta el régimen jurídico del suelo afecto al dominio público marítimo terrestre y las limitaciones que ello supone.

**Nº 79. ALEGACIONES FORMULADAS POR A. HERNÁNDEZ LEYTON EN REPRESENTACIÓN DE LOS VERDES DE ANDALUCÍA.**

El escrito ahora presentado desarrolla nuevas alegaciones que deben sumarse a las presentadas con anterioridad al documento aprobado el pasado 30.03.07 y que según manifiestan no se ha tenido en cuenta en su mayor parte en el documento de aprobación inicial según el acuerdo del Pleno de fecha 20.05.08, por lo que se reiteran de nuevo como segunda parte del mismo. Por tanto la contestación a la segunda parte del escrito de alegaciones es la misma que la realizada con anterioridad y a la que nos remitimos, ya que se encuentra recogida en el documento de la Memoria: 1.3\_el proceso de participación pública.

De todo ello las que pueden considerarse como nuevas alegaciones o que completan las anteriores, con la contestación correspondiente, son las siguientes:

**1.** Alegaciones al modelo urbanístico.

- Considera incoherente el modelo territorial por incluir en la clasificación más superficie como suelo urbanizable no sectorizado y para más viviendas que no están justificadas por las necesidades de la población.
- Propuesta de un Plan Director de la Bicicleta. Para lo que acompañan planos con itinerarios de carriles bici.
- Viviendas de protección oficial. Se considera que el porcentaje propuesto es modesto, para lo que se propone por una moratoria de la construcción de viviendas de renta libre hasta que no se resuelva la demanda de jóvenes y otros colectivos necesitados.
- Terminología confusa en las determinaciones del Plan, ya que se proyectan carreteras en zonas verdes.
- Usurpación de espacios en los bordes de zonas verdes, en el dominio marítimo y de espacios naturales.
- Soterramiento de líneas de alta tensión en el río San Pedro.

**Contestación:**

- El suelo urbanizable no sectorizado que se propone, en su mayor parte con el uso global turístico, corresponde

a la Zerpla 5 según el POTBC y trata de ordenar los futuros desarrollos de esa importante área del término municipal para su integración en la ciudad Bahía. No se entiende por tanto el contenido de la alegación presentada sin otros razonamientos que la oposición a todo lo que signifique algo de planificación territorial y urbanística, como argumento.

- Se reitera también como suficientemente justificado el modelo territorial y urbanístico que el documento del Plan General establece para Puerto Real, teniendo en cuenta lo ya definido en el planeamiento territorial, las características del medio físico y las actuales condiciones de ocupación del término municipal.
- La propuesta de itinerarios ciclistas denominada como "Plan Director de la Bicicleta" podrá hacerla como sugerencia cuando se expongan los estudios en curso que se realizan por el Consorcio de Transportes. No se considera justificado que unilateralmente se realice una propuesta, aunque bien intencionada, para los ciclistas y no se contemplen los restantes medios de transportes, y sobre todo a los peatones por ejemplo en las calles del Casco Histórico. Por otra parte la propuesta del Plan General, incluida la normativa urbanística, se considera más que suficiente, por ahora, para el tratamiento correcto de este asunto.
- La alegación referida a las viviendas de protección oficial considerando la propuesta del Plan como modesta y que no resuelve la demanda, se contesta por sí sola, con independencia de su contenido por desconocimiento de la realidad en Puerto Real, de los aspectos concretos de la demanda de vivienda y de las posibles soluciones en su conjunto.
- La ordenación establecida se considera suficientemente definida en los planos, normativa urbanística y en la memoria, por lo que se estima que la confusión terminológica es más de desconocimiento del alegante.
- La alegación denominada como usurpación de espacios naturales o del dominio público marítimo terrestre, puede considerarse absolutamente incierta en su contenido.
- Por último el soterramiento de las líneas de alta tensión en el río San Pedro, no deja de ser una propuesta que por todos puede aceptarse pero de difícil materialización.

**2.** Alegaciones en detalle por planos pormenorizados.

- Enlace propuesto para las Aletas que invade el parque natural de la Bahía de Cádiz y ordenación de la ampliación del Polígono Universidad, (planos A7, B7 y C7)
- Límite del suelo urbanizable en la zona norte del parque de las Canteras, (planos B9 y C9)
- El Almendral
- Cinturón lagunar de Casines

**Contestación:**

- La propuesta de enlace para Las Aletas, trazado que puede considerarse como provisional hasta que no se concrete en el proyecto correspondiente, es el que se recoge en el Plan Especial de interés supramunicipal del Área de actividades logísticas, empresariales, tecnológicas, ambientales y de servicios de la Bahía de Cádiz, "Las Aletas" en el término municipal de Puerto Real, aprobado con carácter definitivo y que se incorpora con sus determinaciones al Plan General. De la misma forma también se incorporan las determinaciones del Plan Especial de ordenación de la Universidad de Cádiz en Puerto Real.
- El límite del suelo urbanizable en la zona norte de las Canteras es el del Plan General vigente para el polígono I - A.
- La ordenación establecida para el Almendral y lagunas de Casines, incluida en el suelo urbanizable ya protege e integra convenientemente y en algunas determinaciones de forma vinculante, para el futuro planeamiento de desarrollo de la zona.

**3.** Alegaciones al Catálogo del Patrimonio Histórico

**Contestación:**

- En las alegaciones generales el alegante se arroga la representación de la administración autonómica competente según la vigente Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía sobre los bienes que integran el Catálogo para dictaminar sobre el mismo. Es al menos sorprendente que se establezcan nuevas determinaciones sobre todo para la relación de yacimientos arqueológicos, remitiéndonos únicamente al informe ya realizado por la Dirección General.
- Por otra parte y respecto a las alegaciones referidas al núcleo urbano parece olvidarse que el Catálogo es también un instrumento complementario desde el punto de vista de la normativa urbanística en el Casco Histórico y que en el resto del término municipal ha recogido lo más significativo de interés, sin que deba olvidarse que se trata de un documento que puede completarse en el futuro.

**1.3.4\_3 LOS INFORMES SECTORIALES Y OTROS ESCRITOS PRESENTADOS POR ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN Y SU CONTESTACIÓN.****01 Ministerio de Defensa**

Escrito del Sr. Subdirector General de Infraestructura del Ministerio de Defensa, recibido el día 30.06.2008 con el número 1.553 de registro de entrada, donde se hace referencia al informe anterior de fecha 25.06.2007, sobre el documento del Plan General y donde se condicionaba el pronunciamiento favorable a que se consignase de forma expresa en la normativa y planos las superficies afectadas por las zonas de seguridad y radioeléctrica de la Estación de radio de la Armada, aprobadas por la OM 68 / 1981. Respecto al documento del Plan General ahora aprobado, sigue considerando pendiente que se haga referencia a la zona afectada por las servidumbres radioeléctricas en la normativa y documentación gráfica.

**Contestación**

En contestación a dicho informe se ha remitido con fecha 17.07.08, un escrito donde se recoge en detalle las referencias concretas en la ordenación general y en la ordenación pormenorizada a las afecciones derivadas las zonas de seguridad y radioeléctrica de la Estación de radio de la Armada situada en la carretera de Malasnoches, por lo que se estima que se ha dado cumplimiento al condicionado para el informe favorable del Ministerio de Defensa al documento del Plan General.

**02 Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz**

Escrito del Sr. Presidente, presentado el pasado 30.06.08 y con número 1.569 de registro de entrada. En el escrito se manifiesta que a la vista del contenido de la Revisión del Plan General, donde se incluye la calificación como sistema general marítimo de todos los suelos de dominio público portuario, correspondientes a la zona de la Cabezuela y Puerto Real ciudad, no considera presentar alegación alguna al documento. Acompaña información gráfica sobre el viario estructurante definido para la zona portuaria para que se incorpore al documento.

**Contestación:** Nada que contestar, de acuerdo con el informe.

**03 Diputación de Cádiz**

Escrito de la Sra. Diputada Delegada de Planificación de Infraestructuras, presentado el pasado día 23.07.08 y con número 1.817 de registro de entrada, donde se relacionan las carreteras provinciales que discurren total o parcialmente por este término municipal, a partir de la aprobación del catálogo de carreteras de Andalucía, BOJA de 31.08.2006. Se refiere en concreto a las carreteras siguientes: CA 3113, Puerto Real a La Ina 1; CA 3201, Acceso a Miramundo; CA 3202, Acceso al Hospital por Venta Teresa; CA 3203, Sanatorio; CA 3204, La Chacona y CA 3205, Marquesado. Asimismo se recoge la propuesta del Plan General sobre el Distribuidor Marquesado - Puerto Real y su forma de gestión en la que participaría la Diputación al 50%, sobre lo que se señala la necesidad de conveniar en su momento dicha actuación. La conclusión del análisis sobre documento del Plan General es favorable.

**Contestación:** Nada que contestar, de acuerdo con el informe.

**04 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio**

Escrito del Sr. Delegado Provincial presentado el pasado día 25.07.08 y con el número 1.843 de registro de entrada, al que acompaña informe del Consorcio Aletas relativo a la posible innovación de la ordenación establecida en el Plan Especial de Ordenación de Interés Supramunicipal de Aletas, a través del Plan General, con motivo del posible traslado del nuevo recinto ferial al Área AF-2.

**Contestación:** Sin ánimo de que se dificulten las buenas relaciones institucionales, que deberían haber presidido desde su inicio una actuación como la que se pretende llevar a cabo con el Ayuntamiento del municipio que la acoge, se considera desproporcionado y fuera de lógica que ya se dictamine sobre si es posible conveniar la cesión temporal durante 2 / 3 semanas al año, para que se pueda celebrar la feria de Puerto Real en los terrenos del área funcional AF-2, o que se disponga de la superficie necesaria en parte de la destinada a los espacio libres de Aletas.

Las Aletas no es una isla y más temprano que tarde los responsables de su ordenación y gestión van a tener que tratar como cualquier otra actuación urbanística con este municipio para coordinar los accesos, infraestructuras y servicios. ¿Hasta cuando va a durar la confiscación de la mínima capacidad de decisión municipal sobre esta zona y que se inició en Diciembre de 2004?

**05 Consejería de Gobernación**

Escrito del Sr. Delegado en Cádiz del Gobierno de la Junta de Andalucía, presentado el pasado día 29.07.08 y con número 1.858 de registro de entrada, en el que se solicita la calificación como Equipamiento de carácter general del inmueble sito en la calle Chile 8 del polígono industrial I-A Río San Pedro, para que puedan construirse en el futuro las instalaciones del Servicio de emergencias 112 y dependencias de la Unidad del Cuerpo Nacional de Policía adscritas a la Junta de Andalucía.

**Contestación:** Se considera que no existe inconveniente en la modificación del uso actual de la parcela: industrial y usos compatibles, al de Equipamiento general tal como se solicita.



## 06 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

Escrito del Sr. Delegado Provincial, presentado el pasado día 01.08.08 y con número 1.901 de registro de entrada, al que acompaña el Informe de Incidencia Territorial del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, según el acuerdo adoptado por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística en la sesión celebrada el 23 de julio de 2008.

El informe se realiza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1 regla 2ª y en la disposición adicional octava de la LOUA, todo ello en referencia a lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía. En los siguientes apartados del informe se describe el contenido del Plan General, en relación con las observaciones del informe anterior, de fecha 2.07.07, sobre la incidencia territorial y de acuerdo a las disposiciones legales antes referidas. El resumen es el siguiente:

### 1. Introducción

- 1.1 Antecedentes y objeto del informe
- 1.2 Planeamiento urbanístico en vigor
- 1.3 Planeamiento territorial de aplicación
- 1.4 Caracterización del municipio

2. Procedencia del trámite ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística. Se ha apreciado la concurrencia de los supuestos recogidos en el artículo 23 del Decreto 220/06 y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden de 3.04.07, por lo que el documento del Plan General debe someterse a la consideración de la Comisión.

Viviendas existentes: 16.338  
 Viviendas propuestas: 3.576 (Crecimiento propuesto 22%)  
 Suelo urbano consolidado: 9.961.213,71 m<sup>2</sup>  
 Suelo urbanizable propuesto: 3.819.054,00 m<sup>2</sup> (Crecimiento propuesto 38%)

- Se han excluido del cómputo las viviendas previstas en el Barrero y las superficies de suelo del Barrero, de las áreas suburbanizadas, (ZS-3, carretera del Portal; ZS-4, carretera de Paterna y ZS-5, Marquesado) y de las zonas ya consideradas como urbanas en Jarana, Meadero (Z1, Z2 y Z3), todo ello según las determinaciones del POTBC.

### 3. Valoración de la incidencia territorial:

3.1 Sistema de asentamientos: Según el cómputo anterior se concluye que las previsiones del Plan General se encuentran en consonancia con lo dispuesto en la norma 45.4 del POTA. Respecto a las reservas de suelo para vivienda protegida se hace referencia a la memoria de ordenación y a las fichas de planeamiento de los sectores del Barrero, señalando que la reserva prevista del 60% del aprovechamiento es superior al 40% previsto en el POTBC. En el conjunto la reserva supondría el 42% del total, cumpliéndose lo previsto en la LOUA. Sin embargo se indica la no correspondencia con la edificabilidad de uso residencial de las fichas, lo que deberá modificarse en el documento del Plan General, así como incluir la reserva correspondiente a los sectores de uso residencial de baja densidad (6 viv/ha) que pudieran excepcionarse de la obligación del 30% de la edificabilidad residencial en otros sectores y ajustando además la edificabilidad para dicha reserva en el resto.

3.2 Sistemas de comunicación y transportes: Se señala la coherencia del modelo urbanístico con las previsiones sobre infraestructuras de comunicaciones y transportes, así como el interés de que se ejecute el apeadero del ferrocarril en el Hospital.

3.3 Ordenación de los usos productivos de base urbana: Se hace referencia al Plan Especial de interés supramunicipal de Aletas y a la clasificación como sistema general recogida en el documento del Plan General, así como a los suelos de uso industrial del Carpio.

3.4 Equipamientos y sistemas de espacios libres de alcance supramunicipal: Se señala la superficie prevista como sistemas generales de espacios libres, 86 ha y los sectores de suelo urbanizable de uso dotacional, del entorno del Hospital, para completar dicho equipamientos metropolitano.

4. Conclusiones: Como conclusión el acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en la sesión celebrada el día 23.07.08, considera que el Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real no presenta incidencia territorial negativa, debiendo no obstante ajustar sus determinaciones respecto a la vivienda protegida a las consideraciones establecidas en el informe.

**Contestación:** Para dar cumplimiento al condicionado sobre la vivienda protegida se modificarán los parámetros referidos a las superficies edificables de uso residencial, para reserva de VPO, en las fichas de planeamiento y se completará la normativa urbanística y en la Memoria de Ordenación, capítulo 1.2.7, instrumentos para la ejecución del plan, el suelo y la vivienda protegida, las determinaciones sobre dicho tema para su correcta definición y posterior ejecución.

## 07 Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras

Escrito del Sr. Ingeniero Jefe de la Unidad de Carreteras, con fecha 07.08.08 y con el nº 1.942 de registro de entrada. En el escrito se notifica que previamente a proceder a emitir el Definitivo informe sectorial de carreteras y con respecto al informe desfavorable emitido por resolución del Director General de Carreteras de fecha 15.10.07 que no se han subsanado los aspectos concretos en la normativa urbanística y recogido en los planos las zonas de protección de las carreteras, según lo previsto en la Ley 25/1988 y tampoco se ha actualizado en la cartografía el enlace entre la AP-4 y la A-4. Que si se ha suprimido el proyecto del acceso a la Carraca desde Tres Caminos y que se ha incluido un nuevo acceso a Las Aletas que no se encontraba definido con anterioridad.

A la vista de todo ello se sigue emitiendo informe en sentido desfavorable y se insta al Ayuntamiento para que en el plazo de un Mes se aporte nueva documentación subsanando lo anterior antes de que por resolución de la Dirección General se emita informe desfavorable al documento de aprobación del Plan General.

**Contestación:** En la contestación al informe que se remitirá a la Demarcación de Carreteras con la documentación complementaria requerida se hace referencia expresa al cumplimiento de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y su desarrollo reglamentario, así como a las Zonas de Protección de las mismas en los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General: Art. 1.3.5. La red viaria; Art. 7.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación; Art. 10.1.3. Suelo no urbanizable afectado por legislación sectorial.

Respecto a la documentación gráfica en los planos de ordenación se señala que el límite del dominio público viario es el de la zona tramada como sistema general de carreteras. También se ha representado la línea límite de la edificación en los suelos urbanizables por ser una restricción relevante urbanísticamente, considerándose que la delimitación de las zonas de servidumbre y afección se reconocerá por la aplicación de la normativa y que cualquier actuación en las mismas estará sometida a la autorización con carácter previo del Ministerio de Fomento.

Se procede también a la actualización de la cartografía de base en el enlace entre la AP-4 y la A-4, recogiendo en todos los planos de ordenación y fichas de planeamiento que afecten a dicha zona. Por último en el acceso al Polígono de las Aletas se recoge el enlace esquemático que plantea el Plan Especial de interés supramuni-

cial del Área de Actividades logísticas, empresariales, tecnológicas, ambientales y de servicios de la Bahía de Cádiz, aprobado con carácter definitivo por la Orden de 25.01.08 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. No se trata por tanto de una propuesta municipal independiente a dicha actuación.

## 08 Consejería de Obras Públicas y Transportes

Escrito del Sr. Delegado Provincial, presentado el pasado día 11.08.08 y con el número 1.960 de registro de entrada, al que acompaña el Informe de Carreteras, en sentido favorable al documento del Plan General, con las siguientes matizaciones: - Recoger en el plano 05. Sistemas generales de comunicaciones y transportes, que la titularidad de la carretera A-408 es de la Junta de Andalucía y se señalen las líneas de protección, 50 metros, según especifica la ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. - Deberá tenerse en cuenta lo legislado sobre las zonas de protección en los proyectos de las infraestructuras que discurran en paralelo o atraviesen a la carretera A-408.

**Contestación:** Se considera que no existe inconveniente en modificar dicho plano tal como se señala en el informe.

## 09 Consejería de Cultura

Escrito del Jefe de Servicio de Protección del Patrimonio Histórico, presentado con fecha 12.08.08 y con el nº 1.978 de registro de entrada, al que se adjunta la Resolución de fecha 1.08.08 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se informa el documento de aprobación inicial del Plan General.

La citada resolución en base a los hechos que recoge y de los fundamentos de derecho concluye en informar favorablemente el documento de aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, a efectos de lo establecido en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo ser subsanadas en el documento que se someta a aprobación provisional, las observaciones efectuadas en el apartado quinto de los fundamentos de derecho.

### Contestación:

Se recoge a continuación el informe que fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, una vez conocido el informe del Departamento de Protección y que fue conocido en la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico en la sesión celebrada el día 15.07.08. En este informe se entiende que se contestan los aspectos concretos citados en el apartado quinto y que a continuación se exponen, conforme al esquema del mismo.

### 1. MEMORIA

Respecto a la ausencia detectada con respecto al PGOU vigente en el que se especifican elementos a conservar en fachada hay que constatar que, o bien se refieren a fincas incluidas en el catálogo general con accesos a las mismas numerados diferentes, o bien son fincas denominadas como Subzona 2, las cuales poseen la protección de su fachada como se recoge en el artículo 8.3.6 de las Normas Urbanísticas.

La unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado del Convento de la Victoria se desarrolla en la ficha SUNC UE 1\_01, además de completarse con la ficha del catálogo nº 83 al tener nivel de protección monumental y con la ficha nº 35 del catálogo de Yacimientos Arqueológicos. Con su desarrollo mediante Estudio de Detalle y debido a su catalogación, la actuación estará sometida tanto a control municipal como por parte de la Consejería de Cultura, estimando suficientes garantías de protección de la misma.

## 2. NORMAS URBANÍSTICAS

En el apartado de Normas Urbanísticas no existe inconveniente en realizar las oportunas correcciones que se indican en el informe para el articulado siguiente:

- Título I / Capítulo 1 / Art. 1.1.6.4.
- Título III / Capítulo 4 / Art. 3.4.8., Art. 3.4.10.1., Art. 3.4.11.
- Título V / Capítulo 3 / Sección 5
- Título VII / Capítulo 4 / Sección 1 / Art. 7.4.4. y Art. 7.4.16
- Título VIII / Capítulo 3 / Sección 1 / Art. 8.3.5.

Con respecto a las fichas incluidas en el Anexo de las Normas Urbanísticas la justificación referente al Convento de la Victoria se desarrolla en la ficha SUNC UE 1\_01 se ha expresado en el apartado anterior de la Memoria.

La denominación del sector de suelo urbanizable SU.14 a la que se hace referencia en su informe ha sido sustituida por SU 12.01\_Entrevías. Al igual que se reconoce en su informe, reiteramos que dicha ubicación no se encuentra dentro de los límites del conjunto histórico ni del PEPRICH. No obstante, en la ficha de este nuevo documento, se han apuntado más detalles de la ordenación del sector con respecto al anterior.

## 3. CATÁLOGO

En la Memoria Descriptiva se aclarará la interpretación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007. Cabe destacar que el punto 3.2.5. Elementos aislados de interés en inmuebles de la subzona 2 del Casco Histórico, al que hace mención el informe, corresponde al documento anterior de Aprobación inicial.

Respecto a las medidas en materia de contaminación visual, aparte de las mencionadas en el punto 3.3.1. del catálogo al que hace referencia el informe, se completan, precisan y restringen en las Normas Urbanísticas en el apartado.8.3.5. D. Condiciones estéticas.

En cuanto a la regulación de las obras de intervención en edificios catalogados se introducirán detalles para separar conceptualmente la rehabilitación de la reforma. Asimismo se hará mención a la libre consulta de cualquier interesado a la Consejería de Cultura.

Las fichas del Catálogo sí han sido actualizadas y completadas, no sólo en fotografías como declara el informe, siguiendo directrices de ese organismo. El hecho de la catalogación de inmuebles y su referencia a la no demolición total en las Normas Urbanísticas es lógico y evidente.

En relación al listado de deficiencias en las fichas, según el informe, cabe mencionar lo siguiente:

Ancha nº 3: La escalera del inmueble debe protegerse de forma explícita ya que la intervención permitida puede alterarla. Al igual se echan en falta fotos de la misma. Se añade en el nivel de protección la escalera de forma explícita. Las fotos que se incluyen a la ficha corresponden al alzado principal y al techo de escalera.

Ancha 52 y 54: Determinar de forma clara la eliminación del transformador como elemento distorsionante cuando sea posible. Se incluye en la ficha correspondiente indicaciones sobre el transformador.

Ancha 58: Parece edificada la parcela. No se corresponde la ficha con los alzados y las fotos. La operación del patio iba contra catálogo. Los alzados y planos corresponden a la documentación gráfica del PEPRICH 1989 como se refleja en el texto. En la ficha se indica que la finca ha sido rehabilitada recientemente con licencia de obras L.O. 503/98.

Ancha 60 y 62: Incluir el dato histórico que explica la división del inmueble original en el siglo XIX. No se han encontrado datos históricos explicando la posible división del inmueble original en el siglo XIX.

El Molino: Tras la rehabilitación del edificio se mantienen los elementos a conservar o no. Falta estudio más profundo de la finca antes de catalogar. En la última rehabilitación se ha conservado la tipología de la finca según el catálogo del PEPRICH vigente. No se han encontrado datos históricos de la finca antes de su catalogación.

Teresa de Calcuta 66: Debe protegerse en especial la tipología de organización simétrica con zaguán-patio-escalera central al ser éste un elemento raro en el Conjunto Histórico tal y como se establece en el antiguo catálogo. Por otro lado el patio merece su conservación o no, se necesita una mayor aportación de fotografías del interior del inmueble. Se hará mención a la tipología de organización simétrica con zaguán-patio-escalera central. Se incluye el patio en la protección de la finca.

Cruz Verde 11: dentro de la fachada se deben conservar los elementos originales especificando cuales son los mismos. El resto deberá responder a una recuperación de la fachada. Se protege la fachada. Se elimina de la protección los elementos singulares por no ser significativos.

Inmuebles en los que se deben acotar más las obras permitidas y si se permite en ellos la rehabilitación con reforma:

Cruz Verde 13 y 15, Cruz Verde 17 y 19, Nueva 29, 31, 33, Nueva 77, Palma 65. Dado el estado de las fincas es necesario permitir la rehabilitación con reforma para que las obras que se realicen doten a la finca de condiciones mínimas de habitabilidad.

Palma 67: ocupaciones en el patio a eliminar. Añadida la segunda planta en el siglo XIX. Se añade en la intervención la eliminación de ocupaciones en patio.

Casa de las Columnas, calle San Francisco 24 y 26: Para permitir la rehabilitación con reforma se deberá acotar más las obras permitidas así como estudiar más detalladamente el inmueble tanto exteriormente como interiormente. Aclarar los elementos "demolidos parcialmente". Faltan datos del patio ya que tanto su composición como los materiales son de gran calidad. Por otro lado se pierde el dato del reloj de sol datado en 1720. En la ficha se expresa el mal estado de conservación de la finca, sin forjados, abandonada y con vegetación, quedando del patio sólo los pórticos de arcos de medio punto y columnas sencillas de mármol. El dato del reloj de sol se recoge en la ficha en los datos históricos.

Nueva 81: Marcar aplacado de fachada como actuación contemporánea a eliminar. Por otro lado la vivienda actualmente se encuentra dividida. Tal como se indica en la ficha, la finca está dividida en dos viviendas. Se hará mención al aplacado de piedra ostionera.

Palma 17: La división del patio es posterior a la vivienda, debe especificarse este dato para comprender mejor la vivienda y prever posibles actuaciones futuras. Se indica en la ficha que el patio está dividido actualmente.

Plaza 37: Posada Espada: La planimetría no se corresponde con el estado actual. El edificio ha sufrido una fuerte transformación. Antes de catalogar debería visitarse a fin de comprobar que los valores a mantener se conservan. Los alzados y planos corresponden a la documentación gráfica del PEPRICH 1989 como se refleja en el texto. Se reformó en 1995, se ha visitado y se protege como arquitectura notable de interés arquitectónico. GRADO B. Protege apariencia exterior, volúmenes, cubiertas, patio.

Plaza 38: La construcción de la cubierta debe datarse y hacerse el alzado compositivo a fin de ver claramente los elementos a proteger y su relación con Sagasti 30. El nuevo patio consolida una antigua construcción de fibrocemento. El jardín pertenece al inmueble o no. Fotos del interior. No es posible acceder al interior de la finca. No tenemos datos de la construcción de la cubierta.

Plaza 47, 49, 51: La planimetría muestra, parece ser, el edificio original no el actual. Bien determinada la protección de la fachada, no obstante deben especificarse los elementos originales a proteger y los que no. La finca ha sido reformada y no se han conservado los elementos originales, conservando sólo la composición general por lo que se protege como Arquitectura notable de interés arquitectónico, GRADO B, protegiendo la apariencia exterior, volúmenes y situación de cubiertas y patio.

Plaza 145: Fotografía completa del edificio. Parece que un cierre ha sido eliminado contra catálogo. Por otro lado el frontón de la entrada también es ajeno al inmueble. Se hará mención a estos datos.

Plaza 168, 170: Es un edificio de interés arquitectónico y tipológico, la documentación no establece si interiormente se conserva o ha sido reformado. La ficha en este caso debe aportar una mayor información sobre éste. La finca ha sido reformada en 1995 tal como se indica en la ficha, manteniendo el aspecto arquitectónico y tipológico de la finca.

Sagasta 49: Debe corregirse la ficha ya que se establece lo mismo que para Sagasta 51 y no se corresponde. Este es un ejemplo de arquitectura popular con patio adosado a medianera. Se modificará en la ficha la descripción del patio.

Sagasta 65: se necesita la fotografía de la fachada del inmueble. La característica principal de esta finca es la situación del jardín delantero dando a la calle, no obstante se adjuntará a la ficha.

Posada Bello: Se necesitan más fotografías al encontrarse el inmueble alterado en las fachadas y en el interior. Se trata de una obra de nueva planta por lo que no se puede proteger el interior, sólo se ha mantenido la tipología de fachada.

San José 54, 56, 58: Edificio de vecinos el cual debe ser descrito tipológicamente a fin de entender y dirigir de una forma más clara las posibles actuaciones sobre el mismo. Se trata de una finca que no cumple una tipología clara, estando formada por ampliaciones y modificaciones a lo largo del tiempo, por lo que no es posible realizar una descripción tipológica.

Soledad 39 y 41: Aclarar que el número 41 fue demolido inicialmente y que actualmente se encuentra rehabilitado. Planimetría no se corresponde. Tanto el número 39 como el 41 son de nueva planta conservando fachada. Las planimetrías corresponden a la documentación gráfica del PEPRICH 1989 tal como se indica en el texto.

Como conclusión general no obstante se recogerá en la medida de lo posible las deficiencias detectadas en las fichas del Catálogo.

Por otra parte y tal como se expresó en el apartado de la Memoria, cabe decir que respecto a la ausencia detectada con respecto al PGOU vigente en el que se especifican elementos a conservar en fachada hay que constatar que, o bien se refieren a fincas incluidas en el catálogo general con accesos a las mismas numerados diferentes, o bien son fincas denominadas como Subzona 2, las cuales poseen la protección de su fachada como se recoge en el artículo 8.3.6 de las Normas Urbanísticas.

#### 4. PLANIMETRÍA

Respecto a la planimetría cabe mencionar que la escala referida a los planos que se centran en el ámbito del núcleo urbano (1/3000) se considera suficiente para tener una visión global de conjunto. En los planos de calificación y usos pormenorizados se aumenta la escala a 1/2000. Ampliando la información sobre el casco histórico, cabe mencionar que se ha introducido un nuevo plano en el punto 1.1.4\_1 de la Memoria que refleja la evolución del Plan Especial desde el año 1.990 al 2.007 aportando información sobre las intervenciones realizadas. Asimismo se revisará el límite del ámbito del conjunto histórico artístico conforme a la delimitación que establece el Real Decreto 631/1984.

#### 5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Respecto al Informe Arqueológico, cabe mencionar que existe un error de actualización en los Anexos a la Memoria en el apartado 1.1.10\_4.2. Yacimientos paleontológicos o arqueológicos. Se actualizará la tabla y el número de los yacimientos conforme a los 64 recogidos en las fichas del Catálogo, así como en el punto 4.2 Estudio y Análisis Ambiental del Territorio Afectado por el Planeamiento, del tomo de Estudio de Impacto Ambiental.

En lo referente a las Normas Urbanísticas se realizarán las correcciones que establece el informe para el artículo 7.4.18 La protección del Patrimonio de Carácter Arqueológico, estando conforme con los niveles de protección propuestos así como con su contenido, según declara dicho informe. En este sentido se recogerá la corrección en el apartado a) del Art.7.4.7.5, así como se hará mención al Art. 7.4.18 en el Art. 3.3.1. Las Licencias de Obra.

#### 6. PROTECCIÓN ETNOLÓGICA

Respecto al Dique de Matagorda se recoge con la ficha nº 95 en el nuevo Catálogo como un solo bien tal y como viene declarado en el BOJA de 12 de febrero de 2002. No obstante se profundiza en cada zona mediante las fichas subordinadas 95.1, 95.2, 95.3, 95.4, 95.5, 95.6, 95.7, 95.8, 95.9. Se introducirá en las fichas las coordenadas del conjunto poligonal con su entorno así como las consideraciones expresadas en el informe.

Los jardines de El Porvenir y de la calle Sagasta se encuentran recogidos en el punto 3.2.3 Espacios libres de interés cultural, histórico, botánico o urbano del Catálogo.

Los cortijos reflejados en el informe no están incluidos debido a que no se consideran de relevancia, estando recogidos sólo a nivel de visita, aunque sin desarrollar, en la publicación de la Junta de Andalucía "Haciendas, cortijos y lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía". Asimismo existen algunos no localizables como la Casa del Agostado o ya desaparecidos como el Cortijo de Villanueva.

### 10 Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino

Escrito de la Jefe del Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Secretaría General del Mar, recibido el 17.09.2008 y número de registro: 2.202. En el citado escrito se realizan

las siguientes consideraciones respecto al documento del Plan General ahora aprobado y teniendo en cuenta el informe anterior de fecha 24.07.2007.

A. Falta en algunos planos de ordenación, B6, D5 y G7, entre otros, la representación de la zona de servidumbre de protección, así como la representación de la ribera del mar en aquellos tramos donde no coincide con el deslinde, planos E1, E2, F1, entre otros. En otros caso existe discordancia entre lo representado en los planos de ordenación a escala 1/4000 y los correspondientes de calificación a escala 1/2000, (B6 y A11, G7 y L14, entre otros). Faltan también los planos C3, C4, D3 y D4, (1:4000) y el M14 (1/2000). Estas deficiencias deberán subsanarse en la documentación presentada, señalando en todo caso la prevalencia de los planos de deslinde respecto a los del planeamiento urbanístico y la conveniencia de recoger las denominaciones de la Ley de Costas para nominar las servidumbres legales.

B. Respecto a la contestación al informe anterior que se incluye en el apartado 1.3.3\_3 de la Memoria, se señala lo siguiente:

1. Que no se ha recogido en todos los planos los deslindes, ni corregidos las deficiencias en cuanto a la superposición de tramas en los planos por lo que no se comprueba la representación de las líneas de servidumbre. En la memoria no se ha incluido la evaluación y medidas de reubicación de las edificaciones afectadas por el dominio público marítimo terrestre.
2. En las Normas Urbanísticas, en concreto en el Título VII, no se han recogido todas las consideraciones del informe anterior relacionadas con la Ley de Costas, en cuanto a la utilización del dominio público, usos de la zona de servidumbre, realización de obras, etc.
3. Existen discrepancias en los planos de ordenación en el sector de Carrahola SU 3.01, con el correspondiente de calificación.
4. De la misma forma ocurre en el polígono Tres Caminos, planos I6 y J6 a 1/4000 con los planos correspondientes a escala 1/2000.
5. En la zona del Meadero existen parcelas y edificaciones que se encuentran en la zona de servidumbre de protección, por lo que deberán calificarse como fuera de ordenación y afectas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
6. Deberá representarse correctamente la servidumbre de protección de 100 metros en Casines y no de 20 metros como figura en los planos de ordenación.
7. Por último se recoge la calificación como sistema general de las Aletas y su desarrollo a partir del Plan Especial de Interés Supramunicipal.

C. Se señala también la existencia de parcelas y edificaciones incluidas en la zona de servidumbre en la zona del Barrio de Jarana, (planos J14 y K14), para las que no se incluye medidas para su reubicación. En todo caso las citadas edificaciones estarán sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

D. Respecto a la ordenación de los suelos en torno al estuario del Guadalete y de las marismas de la Bahía de Cádiz, como espacios más vulnerables a posibles impactos por efecto del cambio climático, deberían incorporar esa consideración, para evitar en un futuro los posibles efectos poco deseables: inundación de costas bajas, cambios en la dinámica de mareas, etc.

Por último se recuerda que el expediente completo de la Revisión del PGOU, una vez diligenciado y cumplimentadas las observaciones anteriores, deberá remitirse nuevamente a la Dirección General, a través de la Demarcación de Costas de Andalucía -Atlántico, para su informe antes de la aprobación definitiva.

**Contestación:** En el mismo orden de los apartados del informe se procede a contestar las consideraciones allí recogidas:

A. Se recogerá en detalle, en los planos de ordenación, a escala 1:2000, todo lo referido a los deslindes del dominio público marítimo terrestre y línea de delimitación de la zona de servidumbre de protección. Asimismo se procederá de la misma forma en las hojas correspondientes de los planos de clasificación, a escala 1:4000, para eliminar las discrepancias existentes, incluyéndose la denominación en la leyenda de los planos, según las denominaciones de la Ley de Costas. Por otra parte, respecto a la no inclusión de ciertos planos de la relación de escala 1:4000, cabe mencionar que el criterio adoptado ha sido utilizar esta escala en los ámbitos donde exista suelo urbanizable, siendo esta escala una ampliación por zonas del plano de usos a escala 1:30.000, donde se recoge la servidumbre de protección completa. La escala 1:2000 se emplea para mostrar fundamentalmente los ámbitos de suelo urbano. Por tanto el deslinde y las servidumbres de protección quedan recogidas en toda la relación de planos, aunque se corregirán los ámbitos donde no aparecen por superposición de capas del dibujo.

B. Respecto a los apartados del informe anterior de fecha 24.07.2007 que se considera no han sido debidamente cumplimentados se señala lo siguiente:

1. En lo referido a los planos nos remitimos al apartado anterior. Por otra parte y efectivamente no se incluyó un apartado en la Memoria con la evaluación y medidas para la reubicación de edificaciones afectadas por el dominio público o de las incluidas en la zona de servidumbre de protección. Este apartado se incluirá ahora en los Anexos de la Memoria de información, (1.1.10.3).
2. Se modificará y completará el Título VII de las Normas Urbanísticas, en concreto el artículo 7.2.16 Protección del litoral, incluyendo expresamente las determinaciones de la Ley de Costas, señaladas en el informe.
3. En los planos de ordenación, a escala 1:4000, correspondiente al sector SU 03.01 Carrahola, se corregirá la calificación de la zona de servidumbre de protección, para ajustarla a lo ya recogido en los planos a escala 1:2000.
4. De la misma forma se procederá en el polígono Tres Caminos, con los planos correspondientes.
5. Las parcelas y edificaciones de la zona de Jarana y Meadero que se encuentran en la zona de servidumbre de protección, ya existían a la entrada en vigor de la Ley de Costas y se incluyeron como núcleo rural en suelo urbano en el Plan General aprobado definitivamente el 17.09.1982 (BOP de fecha 5.1.1983). Por lo tanto le sería de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, con independencia de su calificación como fuera de ordenación, según se define en la normativa urbanística.
6. Se modificará el trazado de la línea de delimitación de la servidumbre de protección a los 100 metros en los planos E10 y F11. Las rotondas y viales situadas al este del casco urbano y que aparecen en los mismos se corresponde con lo ya existente del polígono Casines en suelo urbano, cuyo Programa de Actuación y Plan Parcial fueron aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 1.04.1998 y previo informe favorable de la Dirección General de Costas, de fecha 19.09.1997.
7. Respecto a Las Aletas, en el Plan General se recoge lo establecido por el acuerdo de Consejo de Ministros de fecha 24.04.2007 y en el planeamiento territorial, calificándose como sistema general de comunicaciones y transportes, el área funcional AF1 de Logística Intermodal y como sistema general de equipamientos, las áreas funcionales AF2 y AF3. El resto de la superficie se mantiene como suelo no urbanizable de especial protección, remitiéndose al Plan Especial de Interés Supramunicipal, aprobado definitivamente, BOJA de 19.02.2008, para la ordenación pormenorizada.

C. Se puede entender que el contenido de esta observación, sobre las parcelas y edificaciones en el Barrio Jarana, planos J14 y K14, es la misma que la referida en el punto 5 del apartado B del informe, por lo que nos podemos remitir a la contestación anterior al citado punto.

D. Por último en lo relativo al apartado D, las cuestiones planteadas se espera haberlas tenido en cuenta en las propuestas para los nuevos suelos urbanizables.

Como conclusión se deberá recoger en la documentación del Plan General: planos de ordenación y normas, las modificaciones necesarias relacionadas con los apartados anteriores y para la siguiente fase de su tramitación antes de la aprobación definitiva.

## 11 Consejería de Medio Ambiente

Escrito de la Delegada Provincial, recibido el 31.10.2008 y número de registro: 2.521 al que acompaña la Declaración Previa de Impacto Ambiental, tramitada de acuerdo con lo establecido por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y el Decreto 292/1995 de Evolución de Impacto Ambiental.

En la Declaración Previa se realizan las siguientes consideraciones:

1. Se relaciona la normativa ambiental y sectorial que se ha tenido en cuenta para su elaboración.
2. La documentación técnica del Estudio de Impacto Ambiental (EslA), realizado por IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo SL para el documento del Plan General, se considera suficiente y adecuada los objetivos de la evaluación y por ello coherente con los aspectos exigidos en el artículo 12 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, como contenido de los EslA de la planificación urbanística.
3. La viabilidad ambiental de la ordenación general del término municipal, según el EslA, necesita de una intensa labor de corrección y en algunos casos de compensación de numerosas determinaciones para conseguir una integración adecuada del instrumento de planeamiento.
4. El documento de planeamiento deberá recoger antes de su aprobación Provisional las determinaciones y medidas correctoras propuestas en el EslA, además de las consideraciones que se recogen resumidamente a continuación y que se detallarán en la contestación:

\* Protección y conservación de la naturaleza y del patrimonio natural - cultural:

- Espacios naturales protegidos.
- Gestión del medio natural.
- Patrimonio y Vías pecuarias.
- Protección del Litoral.

\* Medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de desarrollo y proyectos urbanísticos:

- Vegetación y paisaje.
- Movilidad.
- Usos en suelo no urbanizable.
- Ciclo del agua: Dominio público hidráulico. Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. Disponibilidad de recursos hídricos. Infraestructuras del ciclo integral del agua. Financiación de estudios e infraestructuras.
- Residuos y suelo contaminados.
- Contaminación acústica y lumínica.
- Protección contra incendios.

\* Medidas generales

5. El planeamiento de desarrollo y los proyectos correspondientes para la ejecución de la ordenación propuesta deberán contener las determinaciones urbanísticas y ambientales de acuerdo con el condicionado establecido en el EslA y la presente Declaración, con el suficiente grado de detalle en planos, memoria y normativa para que se garantice la viabilidad de las medidas propuestas.

6. El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EsIA quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y vigilancia municipal para su cumplimiento, sin perjuicio de las competencias de la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio y de otros organismos de las administraciones públicas.
7. Cualquier modificación que implique una alteración de las condiciones expresadas en la Declaración Previa, así como del documento de planeamiento se pondrá en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

En consecuencia se formula conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 292/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental la DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL VIABLE a los meros efectos ambientales relativa al Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, siempre que se cumplan los condicionados del EsIA y la presente Declaración, sin perjuicio de someter a los procedimientos de Prevención Ambiental las actuaciones posteriores integradas en el planeamiento, e incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

#### Contestación:

Se recoge a continuación el cumplimiento de las consideraciones de la Declaración previa en el mismo orden y según el detalle siguiente:

#### PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL PATRIMONIO NATURAL - CULTURAL.

- \* Espacios naturales protegidos.
  - Consideraciones generales:
    1. Se sustituyen las referencias a la Ley 4/1989 por la vigente Ley 42/2007
    2. Se incluye en la normativa, la referencia a los Lugares de Interés Comunitario en cuanto a la evaluación de actuaciones que le afecten
  - Parque Natural Bahía de Cádiz:
    3. Se corrigen los límites del Parque según el PORN, Decreto 79/2004
    4. En las normas urbanísticas, Artículo 10.5.1 punto 2.a.i, se concreta lo establecido en el PORN y PRUG así como la tramitación necesaria de licencias en dicho ámbito
    5. Se recoge de forma inequívoca la pertenencia del Polígono Ampliación de la Universidad de Cádiz
    6. Las actuaciones previstas para la Playa de la Cachucha se ajustarán a su clasificación como zona C1 según el PORN
    7. De la misma forma se tendrá en cuenta en el desarrollo del proyecto asociado 2 (Z3/PA2) en el frente marítimo respecto a su zonificación en el PORN como B4 y C3.
    8. Las actuaciones entre la Cachucha y club náutico se ajustarán a los objetivos establecidos en los artículos 4.2.2.4 y 5.4.2 del PORN
    9. En el diseño de la red de pluviales de Jarana y Meadero se evitará el embolsamiento de aguas pluviales en las zonas calificadas como B2 en el PORN
  - Reserva Natural Complejo Endorréico de Puerto Real:
    10. Las actuaciones que se desarrollen en el ámbito territorial del Complejo Endorréico se ajustarán a lo establecido en el PORN, esto se concreta en el Artículo 10.5.1 punto 2.a.i de las normas urbanísticas.
    11. En la normativa se incluyen medidas de protección de las cuencas vertientes hacia el Complejo Endorréico.

- Lugar de Interés Comunitario Salado de San Pedro:
  12. En los planos se delimita el LIC Salado de San Pedro
  13. Se incluye como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica, de acuerdo con el artículo 41.2 de la Ley 42/2007

- Lugar de Interés Río Iro:
  14. En los planos se delimita el ámbito del LIC en el término municipal
  15. Se incluye como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica, de acuerdo con el artículo 41.2 de la Ley 42/2007

#### \* Gestión del medio natural.

16. Los pinares catalogados como bosques-isla, "El pinar" y "Carrahola", se incluyen como espacios libres públicos
17. En las zonas clasificadas como urbanizables y no urbanizables, consideradas áreas de influencia del camaleón, recogidas en el Plano de Ordenación 02.1, de Regulación de usos del suelo, se tendrán en cuenta las "DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN DEL CAMALEÓN, *Chamaleo chamaleon*": -Sobre la restauración y creación de espacios libres y zonas ajardinadas adecuadas para el camaleón. - Manejo y conservación. - Traslación de camaleones. - Medidas adicionales, y que se incluyen en los Anexos de las Normas Urbanísticas

#### \* Patrimonio y Vías pecuarias.

18. En el documento se incluye la delimitación de todas las vías pecuarias, según el proyecto de clasificación, OM 29.08.1951, así como las modificaciones realizadas con fechas de 25.10.1960 y 30.03.1971.
19. En el plano nº 06 de ordenación y en el nº 9 del Estudio de Impacto Ambiental se recoge la delimitación gráfica de las mismas. Se recoge en la Separata de Vías Pecuarias como una nueva Unidad Ambiental Homogénea (UAH) independiente, denominada "UAH Nº 36 RED DE VÍAS PECUARIAS DE PUERTO REAL" descrita, analizada y valorada en los mismos términos que las restantes UAH en el "ANEXO AL APARTADO 2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR EL PLANEAMIENTO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PGOU DE PUERTO REAL".
20. La clasificación urbanística de las vías pecuarias, con carácter general, es de Suelo no urbanizable de especial protección / Dominio público pecuario.
21. Los tramos de vías pecuarias que discurren por zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable, se clasificarán como sistema general de espacios libres. Los tramos de vías pecuarias en zonas urbanas, así clasificadas antes de la entrada en vigor de la Ley 17/1999 pueden ser desafectados, siguiendo el procedimiento establecido.
22. En las normas se concretan los usos permitidos de acuerdo con lo establecido en el Plan de Recuperación y Ordenación de Vías Pecuarias.
23. En el desarrollo de los suelos urbanizable se integrará el sistema pecuario teniendo en cuenta en la ordenación la continuidad e integridad superficial de las vías pecuarias que resulten afectadas.
24. Se completará en el Estudio de impacto ambiental, de forma detallada, las afecciones generadas y medidas correctoras propuestas para las siguientes vías pecuarias: Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado, Cañada Real de Paterna, Cañada Real del Camino de Medina por Venta Catalana, Cordeles tercero y segundo de servidumbre, Cañada Real del Camino Ancho y entronque con la cañada del Flamenco, Cañada Real de Bornos o Chiclana. Se incluirá también en lo referido al sistema viario previsto para los suelos SU 02.01 y SU 02.02. En las fichas urbanísticas de los sectores afectados: SU 02.01, SU 02.02, Polígono I-A, SU 03.01, SU 03.02, SU 04.01, SU 04.02 y SU 04.03, SU 05.01, SU 06.01, SU 06.02 y Su 06.04, SU 07.03, SU 07.04 y SU 08.01, SU 08.03, SU 08.04, SU 09.01, SU 09.02, SU 10.01 y SU 10.02,

SU 11.01 se recogerán las determinaciones como criterios vinculantes la corrección de impactos y medidas de reposición que se recogen para cada caso. Se recoge en la Separata de Vías Pecuarias mediante el documento denominado "Descripción de Vías Pecuarias de Puerto Real (Cádiz), afección por la Revisión del PGOU y medidas correctoras".

25. Se corrige en los planos la situación señalada en el apartado 25.1 y en el artículo 7.3.5 de las Normas, los aspectos señalados en el apartado 25.2 y siguientes.

26. Se completará la documentación, con la separata específica de las vías pecuarias, donde se incluirán las fichas tipo con la descripción, afecciones y medidas correctoras, así como con las restantes observaciones que son de aplicación. Se incluye una Separata de Vías Pecuarias con el documento denominado "Descripción de Vías Pecuarias de Puerto Real (Cádiz), afección por la Revisión del PGOU y medidas correctoras" y el "ANEXO AL APARTADO 2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR EL PLANEAMIENTO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PGOU DE PUERTO REAL".

\* Protección del Litoral.

Las observaciones de este capítulo (números 27 a 37), son las mismas del informe emitido en su día por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio de Medio Ambiente, que ya ha sido contestada con anterioridad.

27. La cartografía, según la escala utilizada, incluye los deslindes del dominio público marítimo terrestre, la servidumbre de protección y línea que delimita la ribera del mar.

28. Se incluye en la normativa las correspondientes a la protección del litoral.

29. Los usos permitidos en la zona de servidumbre son los descritos en la Ley de Costas

30. De la misma forma se tendrá en cuenta para las obras, instalaciones y actividades que deban emplazarse en la zona de servidumbre.

31. Los puntos de vertido de pluviales al dominio público marítimo terrestre disponen de un expediente concreto: AV-CA 10-00, según la resolución de su autorización de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental, de fecha 18.06.2003, modificada con posterioridad, a la que podemos remitirnos como contestación.

32. Las parcelas y edificaciones de la zona de Jarana y Meadero que se encuentran en la zona de servidumbre de protección, ya existían a la entrada en vigor de la Ley de Costas y se incluyeron como núcleo rural en suelo urbano en el Plan General aprobado definitivamente el 17.09.1982 (BOP de fecha 5.1.1983). Por lo tanto le sería de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, con independencia de su calificación como fuera de ordenación, según se define en la normativa urbanística.

33. En los planos de ordenación, a escala 1:4000, correspondiente al sector SU 03.01 Carrahola, se corregirá la calificación de la zona de servidumbre de protección, para ajustarla a lo ya recogido en los planos a escala 1:2000.

34. De la misma forma se procederá en el polígono Tres Caminos, con los planos correspondientes.

35. Se modifica el trazado de la línea de delimitación de la servidumbre de protección a los 100 metros en los planos E10 y F11. Las rotondas y viales situadas al este del casco urbano y que aparecen en los mismos se corresponde con lo ya existente del polígono Casines en suelo urbano, cuyo Programa de Actuación y Plan Parcial fueron aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 1.04.1998 y previo informe favorable de la Dirección General de Costas, de fecha 19.09.1997.

36. La calificación de la parcela próxima al Hospital Universitario como sistema general de infraestructuras es la correspondiente a la subestación de electricidad Puerto Real, ya existente a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

37. Se incluye en las normas de protección lo relativo a las especies vegetales, Capítulo 2, sección 2ª del Título VII.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANÍSTICOS.

\* Vegetación y paisaje.

38. Se incluye en las normas de protección lo relativo a la ordenación de los sectores de suelo urbanizable en el perímetro del actual suelo urbano.

39. Se incluye en las normas de protección, capítulo 2, sección 2ª del Título VII, lo relativo a las especies vegetales.

40. Nos remitimos a la contestación del punto anterior.

41. Nos remitimos a la contestación del punto anterior.

\* Movilidad.

42. Las observaciones sobre la accesibilidad, comunicaciones y transportes se encuentran recogidas en la ordenación general y en las propuestas concretas del Plan General.

43. Se incluye como propuesta del Plan

44. Esta observación debe entenderse en la ordenación general y en las propuestas concretas del Plan General para su desarrollo posterior.

\* Usos en el suelo no urbanizable. Se incluye un nuevo Plano de Ordenación, denominado O2.1, de Regulación de Usos del Suelo, en el que se delimitan para todo el término municipal las siguientes zonas en las que se condicionan en la Normativa Urbanística los usos autorizables:

- Plan Especial de Infraestructuras Eólicas; Zonas Aptas Para Parque Eólicos.
- Área de distribución del Camaleón.
- Cuenca Endorreica.
- Zona de Protección de Grandes Rapaces.
- Prevención de Incendios Forestales; Entorno de masas forestales (400 m).
- Yacimientos Arqueológicos; Perímetro de protección.
- Zonas Cautelares ante riesgo de inundación.

45. El arroyo del Zurraque y su zona de protección ya se encuentra incluido en el apartado b) del punto 3 del artículo 10.1.2 de las Normas, no obstante se puede hacer mención expresa del mismo.

46. Se modificará el punto 3 del artículo 10.3.3 de las Normas sobre la referencia al RDL 1/2001 sobre la Ley de Aguas y al RD 849/1986 del reglamento del dominio público hidráulico.

47. En el artículo 10.4.4 de las Normas se precisará la necesidad de justificar los emplazamientos de actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable previo estudio de localizaciones alternativas en los polígonos de uso industrial.

48. Las medidas de protección sobre los usos y actividades que puedan ser autorizables en el suelo clasificado como No urbanizable se concretan en la aplicación de lo previsto en las Normas, Títulos VII y X.

49. Las actividades industriales, incluso las de la industria agropecuaria, se localizarán preferentemente en los polígonos de uso industrial.

50. Se elimina del artículo 10.4.6 de las Normas la posibilidad de autorización de actividades relacionadas con el depósito de chatarras.

\* Ciclo del agua. Todo lo referido a continuación se recogerá en una separata específica.

## 51. Dominio público hidráulico:

- Se completará la información, existente y recogida en la documentación del Plan General, para disponer de los estudios hidrológico e hidráulico con la cartografía necesaria para la delimitación de las zonas inundables en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.
- Se delimita la zona de dominio público hidráulico, (avenida de 10 años de periodo de retorno), la zona de servidumbre a 5 metros desde el límite del D.P.H. y la zona de policía a 100 metros desde el límite del D.P.H.
- En las normas urbanísticas, en la Sección 1ª del Capítulo 2, Título VII Normas de Protección, se recogen los correspondientes a la protección, usos y actividades permitidos, según lo previsto en la legislación vigente y siendo además la calificación del suelo como No urbanizable de especial protección

## 52. Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones:

- Se completará la información, recogida en la documentación del Plan General, para disponer del estudio hidrológico con la cartografía necesaria para la delimitación de las zonas inundables en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables. Según puede interpretarse del contenido del escrito remitido los cauces a considerar serían los del Río San Pedro y Salado y el arroyo del Zurraque y su entorno.
- Se delimitan las zonas cautelares o inundables diferenciando: la zona de dominio público hidráulico y la zona de policía de aguas.

Las cuencas hidrográficas, dada la suave orografía del municipio, resultan de baja capacidad captadora (la falta de pendientes importantes reduce el caudal potencial a desaguar por los cauces y por tanto limita la aparición de avenidas), de modo que resultan pocos los cauces municipales con capacidad de conducir volúmenes de entidad o capaces de generar avenidas, por lo que basta centrarse en estos cursos para aplicar medidas de prevención. Se ha adoptado como criterio para regular los desarrollos en contacto con los cursos fluviales de mayor envergadura y riesgo potencial del municipio, como regla para su identificación, el hecho de que se encuentren cartografiados en línea azul, continua o discontinua, en el Mapa Topográfico Nacional 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional, considerando como norma general, como Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación, la de Policía de Aguas (100 m contados desde los márgenes fluviales) de modo que se ha estimado suficiente que la delimitación de los nuevos suelos clasificados como Urbanos y Urbanizables toquen esta franja para que se establezcan las medidas de protección al respecto incluidas en las Fichas de Ordenación de estos suelos. La cartografía de estas áreas de riesgo se presenta en el Plano de Ordenación 02.1, de Regulación de Usos del Suelo, en la que puede observarse que la gran mayoría de cursos de cierta entidad son tributarios del Salado de Puerto Real quedando un único curso afectando nuevos suelos clasificados de Urbano o Urbanizable, en concreto la regularización de la porción Norte del Marquesado.

- En las normas urbanísticas, en la Sección 1ª del Capítulo 2, Título VII Normas de Protección, se recogen los artículos correspondientes a la protección, usos y actividades permitidos, según lo previsto en la legislación vigente y siendo además la calificación del suelo como No urbanizable de especial protección.
- Se completará también la información con todo lo relacionado con las infraestructuras actuales y propuestas asociadas al Dominio público hidráulico.

## 53. Disponibilidad de recursos hídricos:

- Se completará la información ya existente en la documentación del Plan General, respecto al agua potable, residual y pluvial. Se incluye también lo existente sobre el agua reciclada.

## 54. Infraestructuras del ciclo integral del agua.

- Se completará la información y descripción de las propuestas sobre las infraestructuras, ya existente en la documentación del Plan General, respecto al Abastecimiento: instalaciones existentes y propuestas, al Saneamiento y Depuración, de Reutilización.

## 55. Financiación de estudios e infraestructuras.

- Se completarán los datos de contenido económico de la programación del Plan General, apartado 1.2.8 de la Memoria de ordenación, de todo lo relacionado con las infraestructuras propuestas, estudios específicos a realizar, etc.

## \* Residuos y suelo contaminados.

56. Las propuestas sobre residuos, de acuerdo con los planes específicos, se incluyen en los apartados concretos de la Memoria de ordenación y su regulación en las Normas Urbanísticas.

57. En las Normas se hace referencia a la Ordenanza Municipal recientemente aprobada

58. Se recoge en la normativa lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, por el que se aprueba el Plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía, sobre la recepción de los mismos en los polígonos industriales.

59. En el Plan General se incluye las propuestas sobre puntos limpios en el término municipal.

60. En lo relativo a la existencia de suelos contaminados en el término municipal se recogen los conocidos de la antigua planta de transferencia de residuos, en la carretera CA-32 y estación de Aletas, y el depósito de lodos en la finca del Cerero.

61. Relacionado con el punto anterior se recoge en la normativa la obligación de los propietarios sobre la situación y condiciones previas a cualquier cambio de uso.

62. Las medidas específicas sobre la recogida de aceites usados en los talleres de mantenimiento de automóviles se incluyen en los expedientes correspondientes a las licencias en cada caso.

## \* Contaminación acústica y lumínica.

63. Como documento independiente se acompaña el Estudio Acústico Predictivo, redactado por IBERMAD teniendo en cuenta la ordenación propuesta en el Plan General y del que se han incorporado las conclusiones vinculantes a los distintos sectores de suelo urbanizable así como a las normas de aplicación al suelo urbano.

64. Se tramitarán con posterioridad las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente, adaptadas al Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

65. Respecto a la contaminación lumínica en las Normas se incorpora la reciente Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la protección del medio ambiente y mejora de la eficiencia energética en Puerto Real, (BOP de 17.06.2008).

## \* Protección contra incendios.

66. En este punto nos podemos remitir al Plan de prevención de incendios forestales que dispone este municipio. No obstante se incluyen medidas de prevención de incendios a aplicar a toda actividad de nueva implantación a ubicar en los suelos incluidos en la categoría "PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES; ENTORNO DE MASAS FORESTALES (400 m)" cartografiada en el Plano de Ordenación 02.1, de Regulación de Usos del Suelo.

67. Se tendrá en cuenta en su caso para el planeamiento de desarrollo lo previsto en dicho documento y recomendaciones de la legislación.

## \* Medidas generales

68. Como puede comprobarse en el documento del Plan General, aprobado inicialmente el 20.05.2008, se eliminó la propuesta sobre el acceso a la Carraca. Todo ello con independencia de que pueda considerarse, en su momento y para su incorporación al planeamiento territorial, dicha alternativa.



69. Se puede contestar de la misma forma que en el punto anterior en lo relativo al acceso central a la Bahía, según el POTBC, desde el enlace de la AP-4 en las Yeguas hasta la A-381.

70. Se incorpora en la ficha de planeamiento del sector de suelo urbanizable SU 02.02, el condicionado aprobado para el Almendral en el expediente de innovación del Plan General para Entrevías.

71. En las condiciones de uso y para todo tipo de actividades se tendrá en cuenta las características mínimas a cumplir por los vertidos a la red de saneamiento. Esto deberá comprobarse en los expedientes correspondientes a las licencias municipales y para cada caso.

72. Se incluirá esta condición para comprobar en los expedientes correspondientes a las licencias municipales y para los casos que resulte de aplicación.

73. La tramitación posterior de los estudios de impacto ambiental, que puedan derivarse del desarrollo de las actuaciones propuestas en el Plan General se realizará de acuerdo con la legislación referente a la Prevención Ambiental. Se establecen, además, recomendaciones a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento incluidas en los ANEXOS a las Normas Urbanísticas, sobre PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUERTO REAL.

74. En las normas de protección se incluyen medidas concretas para las nuevas construcciones y su adecuación a lo previsto en el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

75. Por último en los artículos correspondientes de la normativa urbanística se recogen los aspectos derivados del cumplimiento de las medidas correctoras derivadas del EsIA y la Declaración Previa de Impacto Ambiental para cada caso. Señalar que las determinaciones y medidas correctoras propuestas en el EsIA se han incluido en los ANEXOS a las Normas Urbanísticas, sobre PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUERTO REAL. En dicho Anexo se incluyen también las Recomendaciones de índole ambiental al Ayuntamiento realizadas desde el EsIA.

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

Escrito del Jefe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, Dirección General de la Cuenca Atlántica, recibido el 27.11.2008 y número de registro: 2.743, con el informe sobre los aspectos del documento del Plan General relacionados con el ciclo completo del agua.

En el informe se recoge a partir de un resumen del contenido del Plan General los aspectos que deben ser completados respecto al Dominio Público Hidráulico, estudios de Inundabilidad; de las Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración. Todo esto ya se incluyó también en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, apartados 51 a 55.

### Contestación:

Nos podemos remitir a la contestación anterior sobre la Declaración previa, recordando que todo esto se va a completar en la separata específica sobre el Ciclo del agua, que también se remitirá a la Agencia Andaluza del Agua para su informe antes de la aprobación definitiva del Plan General.

## 1.3.4\_4 LAS CONCLUSIONES PARA EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

La Comisión Municipal para el Seguimiento y Control de la Revisión del Plan General, presidida por D. Antonio Noria, del grupo municipal de IU y de la que forman parte: D. Pedro Romero, por el grupo municipal Socialista; D. Juan Carlos Martínez, por el Partido Andalucista; D. José Antonio Aldayturriaga, por el Partido Popular y D. Antonio Hernández Leyton, de Los Verdes; así como por D. Juan Bosco Rodríguez, Gerente y técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y del equipo redactor, Juan Acuña y Alberto Granados, se reunió los pasados días 11 y 18 de diciembre de 2008.

Dichas reuniones tuvieron como objeto el análisis y adopción de acuerdos sobre los escritos de alegaciones, presentados por los particulares en el período de información pública del documento del Plan General, así como sobre los informes sectoriales recibidos de otras Administraciones con competencias en el territorio y tras el acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, de fecha 20.05.2008.

En la primera reunión se expuso por D. Antonio Noria la situación actual del expediente de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptado a las disposiciones reglamentarias, y del Estudio de Impacto Ambiental, con los trámites y temas pendientes para su aprobación. A continuación se facilitó a los miembros de la Comisión una copia del informe del equipo redactor, con el resumen de las mismas y contestación con propuesta de acuerdo a los escritos de alegaciones presentados por los particulares, y de contestación y cumplimiento, en su caso, a los informes sectoriales de las Administraciones. Procediéndose a continuación y respecto a estos últimos, a su análisis más detallado y adopción de acuerdos de ratificación. Con posterioridad se estudiaron los escritos de alegaciones de los grupos políticos municipales con el siguiente resumen de lo tratado:

Tras la exposición de las alegaciones presentadas por D. Pedro Romero, del grupo municipal Socialista, los acuerdos adoptados, por unanimidad o mayoría, fueron los siguientes:

1. Sobre el traslado del recinto ferial a Las Aletas, se acuerda su eliminación como propuesta programada del Plan, aunque sin renunciar a que se pueda tratar de forma convenida en el futuro con el Consorcio de las Aletas.
2. En la propuesta de integración de la Huerta del Olivar y no considerando viable el uso residencial, si podría admitirse como suelo urbanizable no sectorizado, para equipamientos relacionados con el Hospital, uso terciarios y ampliación de la superficie para los turísticos. Supeditando la propuesta a que la ordenación no suponga alteración del modelo territorial en la ordenación estructural que pueda considerarse como sustancial, por lo que sería necesaria una nueva exposición pública del documento, lo que no se aceptaría dado el evidente retraso en la tramitación del expediente y perjuicio que esto supone para el municipio.
3. Se mantiene la propuesta del Teatro de Verano, con independencia del acuerdo sobre la concesión adoptado con anterioridad.
4. Se mantienen las propuestas del Plan en el barrio de Jarana.
5. Por último las referidas al Paso Marítimo pueden aceptarse ya que no afectan a las determinaciones del Plan General.

Por D. Antonio Hernández Leyton, de Los Verdes, se reiteraron las alegaciones presentadas y su desacuerdo con el informe de contestación del equipo redactor en la calificación de determinadas propuestas sobre la vivienda de protección oficial. Las conclusiones y acuerdos por mayoría, fueron los siguientes:

1. En la relativa al soterramiento de las líneas aéreas de A.T. en el polígono Río San Pedro, se formularon por los miembros de la Comisión diferentes propuestas no adoptándose acuerdos sobre las mismas en lo que respecta a las determinaciones del planeamiento urbanístico ahora en revisión.
2. Respecto a las restantes alegaciones como conclusión se manifestó la no-coincidencia de las mismas con el Plan General en su conjunto por lo que no se considera que puedan ser aceptadas.

En la segunda reunión del Comisión, se procedió a revisar lo tratado en la reunión anterior, con las siguientes conclusiones y acuerdos:

1. Se procede por el equipo redactor a dar cuenta de la modificación del informe de contestación al escrito de Los Verdes, aceptando el desacuerdo a determinadas calificaciones en el informe anterior a sus alegaciones y según manifestó D. Antonio Hernández Leyton.
2. Se da lectura por Dña. Teresa Toscano, Asesora Jurídica de la Gerencia de Urbanismo, del informe emitido sobre la propuesta de modificación en la clasificación de los suelos de la Huerta del Olivar y según la propuesta de ordenación presentada por D. Alberto Granada, Arquitecto del equipo redactor, para la ampliación del suelo urbanizable no sectorizado, y de las condiciones que se considerarían vinculantes para su futuro desarrollo. Resumidamente y según su informe debe entenderse que dicha modificación no es sustancial, aunque afecte a la ordenación estructural, según lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, y por lo tanto no necesitaría una nueva exposición pública el documento del Plan General.
3. Respecto al punto anterior, al existir dudas razonables sobre el tema, según manifestaciones del representante del Grupo municipal Socialista, proponente del asunto que daría lugar a la modificación, se solicita realizar una consulta a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para adoptar acuerdo con carácter definitivo sobre el mismo.

A continuación y sobre los escritos de alegaciones de particulares se solicitaron por los miembros de la misma, la aclaración del contenido de determinados escritos presentados por los particulares y de la contestación en su caso recogida en el informe del equipo redactor. A partir de su análisis se adoptaron conclusiones, por unanimidad o por mayoría en otros casos, respecto a los temas planteados y que de forma resumida se exponen a continuación:

Por D. Antonio Hernández Leyton, de Los Verdes, expone su coincidencia con carácter general a la contestación y propuestas de acuerdos del informe del equipo redactor, con las precisiones siguientes:

1. En la nº 20 solicita que se proteja el uso pormenorizado para conservar la antigua bodega existente en calle Cruz Verde y Amargura, incluida en la UE. 1.01 Convento de la Victoria. Sobre esto se acuerda por unanimidad que se incluya en las condiciones de desarrollo una mayor protección arquitectónica del inmueble, ya que no es posible condicionar el mantenimiento del uso.
2. En la nº 63, dado el interés de la actividad que se desarrolla en el Laboratorio de ERA en el Marquesado, solicita que se atienda la alegación presentada. Se acuerda mantener la calificación como sistema general de equipamientos.

Por D. Juan Carlos Martínez, en representación del Partido Andalucista, se exponen las dudas que plantea la situación en el polígono Tres Caminos, escrito nº 80, y la indefinición que supone lo manifestado en el último apartado del informe de contestación. Una vez revisada la situación general y antecedentes sobre el tema se decide no modificar la contestación y por tanto mantener la propuesta del Plan General.

D. Pedro Romero, por el grupo municipal Socialista, se solicita aclaración de los escritos de alegaciones siguientes:

1. El presentado con el nº 18, sobre la posibilidad de ampliación del centro de Autismo en la Esparraguera.
2. El escrito nº 40, sobre la propuesta de ordenación de parcela en la calle Ángel esquina calle Real.
3. En el Barrio de Jarana, los presentados con los números 34 y 70, referidos a alineaciones de parcelas y edificabilidad resultante.

Respecto a todos ellos y previa explicación de lo solicitado se aceptan las propuestas del informe de contestación y de los acuerdos correspondientes.

Por último D. José Antonio Aldayturriaga, por el Partido Popular, solicita aclaración sobre el escrito nº 17, presentada por representantes de Martinsa - Fadesa, y respecto a las últimas noticias aparecidas en la prensa sobre el Carvajal. Sobre este tema y una vez analizados los antecedentes, desde las sugerencias presentadas al Avance, se confirma la propuesta del informe de contestación para su denegación.

Con posterioridad a las reuniones de la Comisión se conoce que como resultado de la consulta realizada a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, no se considera posible incluir la modificación sobre la clasificación del suelo en la Huerta del Olivar, respecto al documento de aprobación inicial, sin que de nuevo se exponga a información pública y soliciten informes complementarios a los Organismos de la Administración sobre el tema. Esto supone que se desista de presentar dicha modificación por el Grupo municipal Socialista y por tanto que se acuerde mantener la ordenación recogida en el documento del Plan aprobado el pasado 20 de mayo de 2008.

Como resumen final de esta fase en la tramitación del expediente del Plan General, se procederá a incorporar los acuerdos adoptados y conclusiones de los informes sectoriales, completando o modificando el documento para que pueda procederse a su aprobación con carácter provisional y definitivo.

Respecto a esto último el acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal sobre la aprobación provisional se produjo el pasado día 9 de marzo de 2009, procediéndose a continuación a remitir el documento a los diferentes organismos de la Administración al objeto de que se ratificaran los informes sectoriales emitidos con anterioridad. Con posterioridad los informes recibidos se remitieron con el documento completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Por la Consejería de Medio Ambiente y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, y en los artículos 9.1, 25 y 27 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, se adoptó acuerdo, de fecha 20 de julio de 2009, de la Viabilidad a los efectos ambientales del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

Por último en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2009, por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se adoptó la Resolución por la que se aprueba definitivamente la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real y su adaptación a la LOUA".

En la Resolución, que fue notificada al Ayuntamiento el pasado día 17 de agosto de 2009, se recoge la necesidad de que por el Ayuntamiento se elabore 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 su aprobación definitiva, contempladas en el fundamento de derecho cuarto.

El contenido del Documento de Cumplimiento se describe a continuación y constituirá a modo de texto refundido y con la restante documentación, una vez aprobada por la Comisión Provincial, el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

### 1.3.5 EL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CPOTU de 28.07.2009

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

Respecto al SUELO URBANO:

- Se incluye en las determinaciones de la ordenación estructural correspondiente a la ficha de planeamiento de la UE 2\_04, c/Concepción, la edificabilidad máxima residencial de 1.500 m<sup>2</sup>, lo que justifica la mínima establecida de viviendas protegidas en 450 m<sup>2</sup>. En las fichas de planeamiento correspondientes a las unidades de ejecución: UE 6.2\_03 Polígono 10 A Trocadero y UE 6.2\_04 Polígono 10 B Trocadero, se recoge que la ordenación de las mismas deberá desarrollarse mediante un Plan Parcial, conforme al artículo 17.4 de la LOUA y únicamente podrá quedar remitida a Estudios de Detalle en el caso de que se trate de actuaciones unitarias sobre cada una de las manzanas ya definidas en el Plan General.
- Se incluye en las Normas Urbanísticas, sección 6ª Zona de ordenanza 6, actividades económicas, una nueva subzona con la regulación de la finca donde se encuentra el Hotel Ciudad del Sur, que por error no se recogió en el documento aprobado con carácter provisional.

Respecto al SUELO URBANIZABLE:

- En la ficha de planeamiento del sector SU 01.01 "Polígono I-A cam", se corrigen los datos que no coincidían con los contemplados en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente, (BOJA 23.04.09). Asimismo se corrige en las fichas de planeamiento correspondientes a los sectores de uso distinto al residencial que la cesión mínima de suelo para equipamiento público, en las superficies destinadas a Otros usos, diferentes al residencial, es del 4,00 % de la superficie del sector.
- Se incluye en las fichas de planeamiento de los sectores de uso residencial: SUS 07.03, SUS 07.04, SUS 08.01, SUS 08.02, SUS 08.03 y SUS 09.01, en los Criterios Vinculantes para la ordenación pormenorizada, la posibilidad de tipologías de vivienda colectiva para permitir la construcción de viviendas protegidas en el mínimo exigido del 30% de la edificabilidad. Asimismo en la ficha de planeamiento correspondiente al sector SU 11.01 "El Carpio", se incluye que los usos permitidos en el sector deberán ser compatibles con la Gestión de Residuos, actividad a implantar en los terrenos mediante el Plan Especial aprobado y teniendo en cuenta también los usos prohibidos.
- En la Memoria de Ordenación se incluye en el capítulo 1.2.7 los instrumentos para la ejecución del plan general y en su apartado 5, la justificación de las diferencias de aprovechamientos medios existentes entre las distintas Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 60.c) de la LOUA.
- Se procede a la actualización en las Normas Urbanísticas de las referencias legislativas al RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, y también respecto al Decreto 293/2009, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

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

Respecto al SUELO NO URBANIZABLE:

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

Respecto a los SISTEMAS GENERALES:

- En la Memoria de Ordenación, apartados 1.2.1\_6 "Sistemas Generales. Resumen de Características" y 1.2.8\_7 "Resumen de la Evaluación y Programación del Plan General, se incluye la referencia al Sistema General de Espacios Libres SGEL 05.01, adscrito al Área de Reparto AR.SU.05 "Casines Norte". Asimismo en el apartado 1.2.8\_7 se corrige el cuadro resumen con la contradicción que existía sobre el sistema de actuación previsto para los sistemas generales de espacios libres.
- Se incluye en la Memoria de Ordenación, en la descripción de los sistemas generales de espacios libres, la referencia al Área para la Reserva de Espacio Libres Metropolitanos, prevista en el POTBC y recogida también en los planos de ordenación como suelo no urbanizable de especial protección. Se incluye en el apartado 1.2.1\_5, la justificación del estándar obtenido para el sistema general de espacios libres públicos con las propuestas de ordenación y que resulta ser de 33,15 m<sup>2</sup> por habitante, sobre el total de población estimada para el municipio, 50.000 habitantes en el año 2019 y como horizonte del Plan General.
- Los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación de Interés Autonómico de Aletas quedan clasificados como Sistema General de Interés Supramunicipal y su ordenación se remite al Plan Especial aprobado.

Respecto a los USOS:

- En el artículo 4.6.1 de las Normas Urbanísticas, se elimina como Uso Pormenorizado la Vivienda Turística y en el artículo 4.6.5 de las Normas Urbanísticas se incluye la referencia al decreto 43/2008 sobre las condiciones de implantación y funcionamiento de los Campos de Golf en Andalucía.

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

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

Para el cumplimiento de la condición a la que se refiere el informe, se realiza lo siguiente:

- En las fichas de planeamiento correspondientes a los sectores de suelo urbanizable: SU 02.02; SU 03.01; SU 04.01; SU 05.01; SU 06.03; SU 07.01; SU 07.02; SU 07.04 y SU 08.04, se completan los Criterios vinculantes en las Determinaciones de la ordenación pormenorizada. (Zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989).
- Se representan correctamente en los planos las líneas de deslinde en la zona de Tres Caminos, según la información facilitada con posterioridad por la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico.

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

Para el cumplimiento de las condiciones del informe se modifican los artículos 1.3.16; 5.6.8 y 7.4.3 de las Normas Urbanísticas y se suprime el apartado c) en el artículo 10.1.3.

- Consejería de Obras Públicas y Transportes. Servicio de Carreteras.

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

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

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

Para el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el informe, se ha modificado el articulado de las Normas Urbanísticas así como la documentación gráfica, a la que se hacía referencia.

- Las limitaciones a la propiedad se recogen en las Normas Urbanísticas en el artículo 1.3.6. El Sistema Ferroviario en su apartado 4. Estas modificaciones se localizan en el artículo 7.3.3. Protección del sistema ferroviario en su apartado 2, y en el artículo 10.1.3. Suelo no urbanizable de carácter rural afectado por legislación sectorial en el apartado 1. Comunicaciones.
- En los planos de ordenación se han señalado como Sistema General ferroviario la futura estación de ferrocarril y la subestación eléctrica, así como también se ha grafado la localización en el subsuelo del soterramiento del ferrocarril como perteneciente a dicho Sistema General.
- Se han corregido las deficiencias señaladas en el informe de fecha 11 de mayo de 2009, respecto a la normativa ferroviaria de aplicación contenida en la Memoria y en las Normas Urbanísticas del PGOU. Asimismo se ha actualizado en la Memoria de Ordenación las referencias a la anterior legislación sectorial y a RENFE.
- Se ha incorporado en el punto 5 del artículo 1.3.6. El Sistema Ferroviario, un apartado determinando las condiciones particulares del uso ferroviario. Asimismo en todas las actuaciones en las zonas afectadas por el sistema general ferroviario, se hace referencia al cumplimiento de la legislación vigente, que comprende la Ley 39/2003, de 17

de noviembre, del Sector Ferroviario y su desarrollo reglamentario. Asimismo el proyecto de la nueva estación de ferrocarril y su ámbito de relación debe obtener la preceptiva conformidad y autorización de ADIF.

- Respecto a la afección acústica del ferrocarril, en el punto 3 del artículo 7.3.3. de las Normas Urbanísticas, se hace mención a las actuaciones en los proyectos o en el planeamiento de desarrollo, en base a conseguir los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el Anexo 4\_Zonificación Acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de este Plan. Del mismo modo se hace referencia a la afección acústica en cada ficha de planeamiento.

- Diputación de Cádiz. Servicio de Vías y Obras.

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

- Consejería de Cultura. Dirección General de Bienes Culturales.

Para el cumplimiento del informe se establece lo siguiente:

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

- Consejería de Medio Ambiente. Declaración de Impacto Ambiental.

La Declaración de Impacto Ambiental Viable, emitida con fecha 20 de julio de 2009 por la Delegación de Medio Ambiente, se condiciona al cumplimiento de las especificaciones recogidas en la misma. Para ello se incluyen en los apartados correspondientes de la Memoria y en el capítulo 4.7, cumplimiento de la declaración previa de impacto ambiental, Planos de Ordenación y fichas de planeamiento, las determinaciones necesarias para su cumplimiento. En detalle se establece lo siguiente:

Respecto a las VÍAS PECUARIAS:

- En el acceso al sector SU 06.02 "Torrealta", se elimina de los planos de ordenación y de la ficha de suelo urbanizable sectorizado correspondiente, el acceso que afecta a la Cañada Real del Camino de Paterna, manteniéndose el que existe actualmente.
- El cruce en la Cañada Real de Bornos o de Chiclana, a la altura de la Estación de Radio de la Armada, corresponde a las actuales carreteras provinciales CA-3204 y CA-3205, manteniéndose el trazado de las mismas, y conectando con la carretera de Malasnoches mediante una rotonda situada fuera de la Cañada Real.
- El cruce del trazado viario con la vía pecuaria entre los sectores SU 02.01 y SU 02.02 se resolverá a distinta altura para garantizar la continuidad de la Cañada Real del Camino de Paterna. Este criterio vinculante está recogido en las fichas de planeamiento correspondientes.
- Se modifica el acceso desde la carretera CA-3113 eliminando la rotonda integrada en los espacios libres del Sector SU 03.02. Se resolverá dicho enlace a distinto nivel para garantizar la continuidad de la Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado.

- Se recoge tanto en los planos de ordenación como en las fichas de suelo urbanizable sectorizado: SU 02.01 y SU 05.01, la clasificación como Sistema General de Espacios Libres/Dominio Público/ Vías Pecuarias, así como el trazado alternativo completo de la Cañada Real del Camino de Medina por venta Catalana, donde se afecta la Cañada en dichos sectores. Asimismo se recoge como criterio vinculante que, la ordenación urbanística quedará suspendida hasta que no se resuelva positivamente el expediente correspondiente al trazado alternativo al tramo de la vía pecuaria CR Camino de Medina, por venta Catalana.
- En los límites del suelo urbanizable colindante con vías pecuarias donde existan construcciones ocupando las mismas, deberá existir coordinación entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

#### Respecto al CICLO DEL AGUA:

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

#### Respecto a la CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

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

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

Para el cumplimiento del informe se establece respecto a la afección al DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO y Zonas afectadas por riesgo de avenidas e inundación, lo siguiente:

- Se incluye en los planos la delimitación del Dominio Público Hidráulico, de la zona de Servidumbre, Policía y el de las zonas inundables incluidas en el "Estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las costas oeste de Cádiz y este de Huelva" y que ha sido remitida con posterioridad.
- Los terrenos delimitados como Dominio Público Hidráulico y zonas de servidumbre, se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para ello se modifica el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 10.04. Asimismo se puede comprobar que en los terrenos incluidos en el ámbito del sector SU 10.01 no se encuentran los afectados por las delimitaciones antes señaladas, por lo que en este sector se mantienen las determinaciones del Plan General, recogidas en el documento anterior.

#### Respecto al ABASTECIMIENTO DE AGUA:

- Se modifica y completa el Anexo 3\_el ciclo del agua, que forma parte, a su vez del capítulo 4.7 Cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. En el apartado correspondiente a las infraestructuras hidráulicas se establece el compromiso para la eliminación de las tomas directas que se hace en la actualidad de las arterias princi-

pales de abastecimiento y en concreto de la zona 2. Para ello con la construcción de los nuevos depósitos reguladores de agua, para garantizar el abastecimiento por el período mínimo establecido, y de las redes e instalaciones complementarias, con lo que se podrá realizar de forma simultánea la eliminación de las citada tomas directas.

- La reserva de terrenos suficientes para los servicios generales en materia de infraestructura de abastecimiento, en concreto para los nuevos depósitos, se garantiza al estar calificados como sistema general de infraestructuras y servicios. En concreto la ampliación de las instalaciones existentes y nuevo depósito de 15.000 m3 en el Cerro de Ceuta, como SGIS 01 y Nuevo depósito regulador para las actuaciones previstas en la Zerpla 5 de 8.000 m3 de capacidad, como SGIS 07.02, a obtener en ambos casos en la gestión urbanística de desarrollo del Plan General.
- En el caso de que la alternativa escogida, en función de la demanda en la zona 2, Zerpla 5, sea la construcción del depósito de 15.000 m3 se deberá justificar, previamente a su planificación y construcción, que el volumen de almacén conjunto tendrá la capacidad de almacenamiento mínima exigida para garantizar el abastecimiento de los nuevos crecimientos con la necesaria del núcleo principal, ampliándose si fuera necesario.
- En las normas urbanísticas y en concreto en el Título VI sobre las condiciones de urbanización, artículo 6.2.10, ya se regula las instalaciones de redes para aguas potables y no potables en las nuevas urbanizaciones y en la reforma de las existentes. Respecto a esto último se debe señalar también la existencia de la red para usos varios, que procedente de la reutilización de las aguas depuradas en la EDAR del Trocadero, termina en la urbanización Villanueva.

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

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

## Respecto a la FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS:

- Se modifica y completa el Anexo 3\_el ciclo del agua, en lo referido a la financiación: En concreto se incluye que las infraestructuras hidráulicas necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico a desarrollar deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado. Se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución y le corresponderá a los propietarios del suelo afectado. Asimismo se incluye que en los correspondientes estudios económico-financieros del planeamiento de desarrollo, los gastos de nuevas inversiones necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario. En su caso se deberá establecer el sistema de repercusión de costes al usuario que incluya la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y los mecanismos compensatorios para evitar la duplicidad en la recuperación de costes de los servicios relacionados con la gestión del agua.

## Ministerio de Fomento. Demarcación General de Carreteras.

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

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

## Respecto al Suelo Urbano:

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

## Respecto al Suelo Urbanizable:

- En primer lugar y según la documentación gráfica remitida por la Agencia Andaluza del Agua del "Estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las costas Oeste de Cádiz y Este de Huelva", en el ámbito del sector de suelo urbanizable SU 10.01 no se incluyen terrenos delimitados como Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y zonas inundables. Por tanto debe entenderse que la clasificación propuesta como suelo urbanizable sectorizado es correcta.

- En el caso del sector SU 10.04 se modifica el ámbito, excluyéndose la delimitación del Dominio Público Hidráulico y zonas de servidumbre del arroyo de la Higuera que se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Aproximadamente en una superficie de 11.300 m2, según la información facilitada por la Agencia Andaluza del Agua, completándose la calificación como zona verde vinculante de la superficie de terrenos incluida en la zona de policía y donde se incluyen los 22.260 m2 de la zona inundable, a 500 años y de 0 a 0,25 m de calado, para el futuro planeamiento de desarrollo.

## CONCLUSIÓN

De forma resumida para el cumplimiento, en los términos especificados en los fundamentos de derecho tercero y cuarto, de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 28 de julio de 2009, notificada al Ayuntamiento el pasado día 17 de agosto de 2009, sobre la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real y su adaptación a la LOUA, se ha procedido a incorporar en la documentación que lo constituye la relación de temas tratados con anterioridad y que constituyen como Memoria de Cumplimiento un nuevo apartado del capítulo 1.0 de la Memoria de Ordenación.

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

Puerto Real, Septiembre de 2009