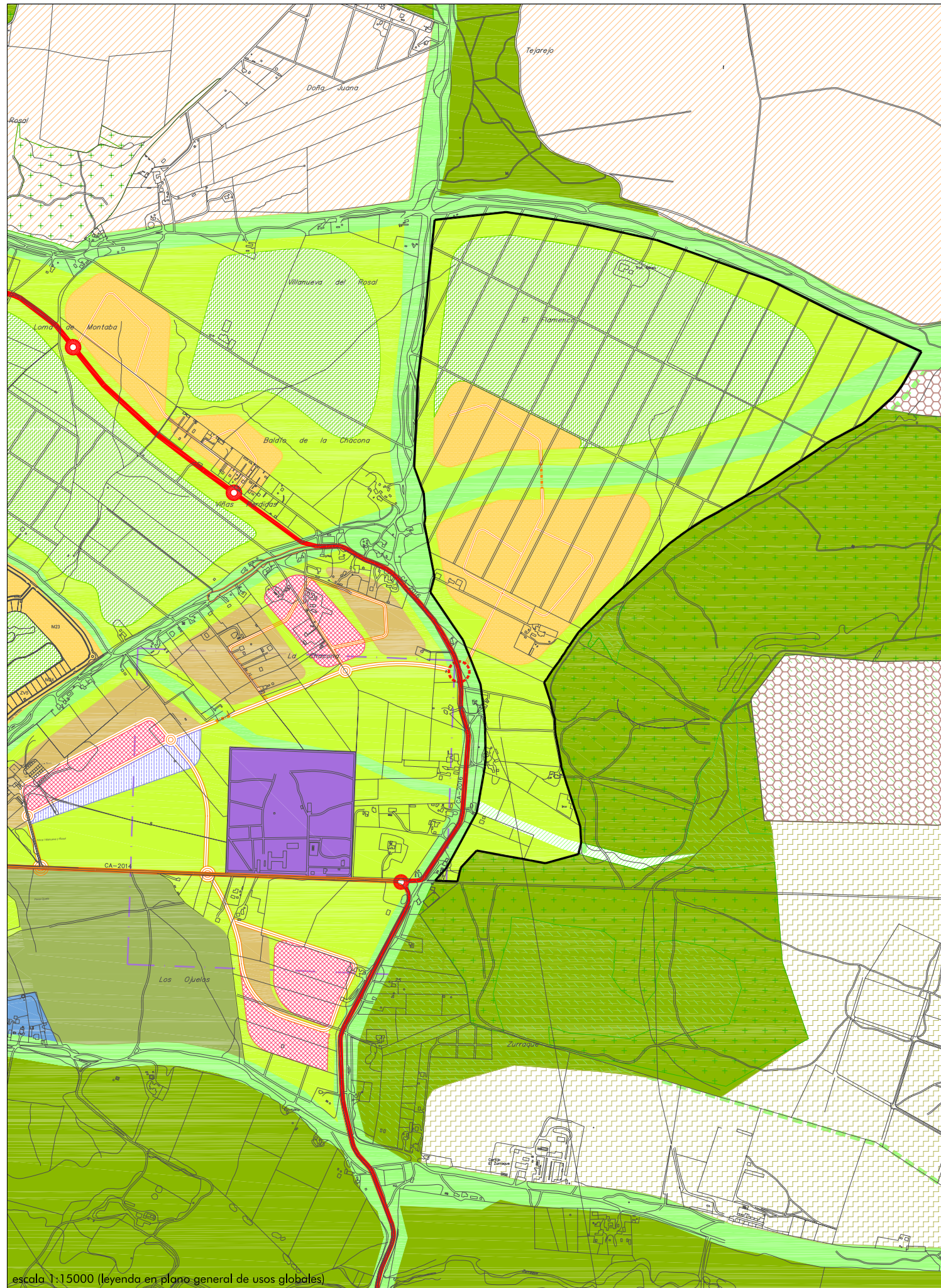


## ANEXO\_LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



escala 1:15000 (leyenda en plano general de usos globales)

## SUNS

## EL FLAMENCO

### DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

#### DESCRIPCIÓN:

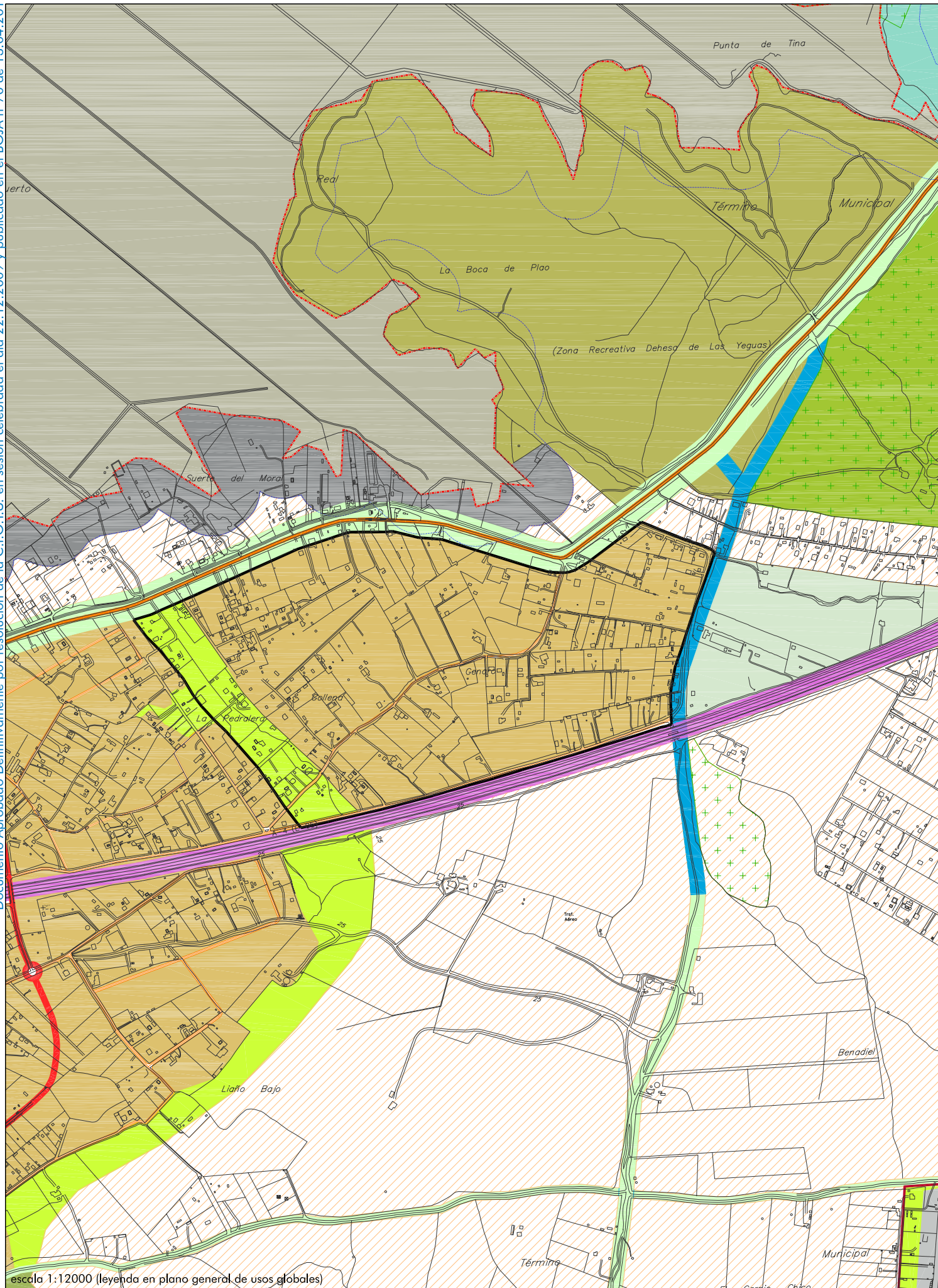
- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al norte por la cañada real Camino de Medina, al sur y al este por los pinares de Laguna Seca y Cortijo de Guerra, y al oeste por la cañada real del Camino Ancho. Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Reserva de Actividades (ZERPLA 5), según las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.
- La superficie aproximada es de 143,36 ha, considerándose como superficie mínima de actuación 60 ha.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

- En esta zona se equilibrará la localización de usos turísticos y de equipamientos supramunicipales, preferentemente deportivos. Con carácter complementario podrán localizarse usos residenciales en pequeña proporción para completar dichos usos, junto a las dotaciones correspondientes.
- En el desarrollo de las actividades turísticas se potenciará el uso de las vías pecuarias, parque de las Cañadas, con la formación de corredores verdes, itinerarios peatonales y carriles para transporte ligero. Con ello se pretende completar la red de vías pecuarias y la articulación entre los nuevos asentamientos e instalaciones entre sí y con la zona terciaria y equipamientos deportivos que se le asocie.
- En el diseño de las zonas deportivas al aire libre, se deberá preservar la vegetación existente, completándola con especies autóctonas y que suponga un mantenimiento sostenible de las mismas. Asimismo se localizarán en aquellas zonas donde la visibilidad desde las poblaciones de la Bahía sea mayor y procurando la continuidad de la masa forestal del eje norte-sur al este del área de la posible actuación.
- En cuanto a las edificaciones deberán concentrarse, evitando realizar anillos que cierren grandes superficies y la dispersión en el territorio.
- Deberá atenderse a la servidumbre del pasillo de infraestructuras eléctricas que presenta el norte del ámbito así como a la cañada del Flamenco.
- En los espacios libres públicos, se utilizarán captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.

### DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Turístico, con una intensidad máxima de 24 plazas turísticas por hectárea que se desarrollará principalmente en los suelos de usos pormenorizados propios de dicho uso global. El uso residencial de baja densidad se considera compatible y cuando no supere el 20 % de la superficie construida de la actuación turística.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.
- Las condiciones para la sectorización se establecen con carácter general en el artículo 9.3.2 de las Normas Urbanísticas, debiéndose justificar el cumplimiento del artículo 45 de la normativa del POTA en cuanto a los crecimientos máximos permitidos y en concreto para el uso residencial compatible con el turístico.
- La reserva de zonas verdes de dimensión apropiada como mínimo del 30% de la superficie total y que sirva de espacio de protección de los viarios nuevos y existentes, así como de las vías pecuarias y la conexión entre ellas. La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Participará en la obtención y ejecución del viario denominado Distribuidor Marquesado – Puerto Real y en todas las infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, para su posterior conexión a las mismas, entre otras la estación depuradora que el Plan General localiza en la zona del Meadero de la Reina para una óptima gestión del agua en el municipio.
- La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afección a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al 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
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.



**DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN**

**DESCRIPCIÓN**

- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al Norte por la cañada de Arcos a Puerto Real por la alcantarilla del Salado y carretera del Portal, al Sur por la Autopista AP-4, al Este por el Cordel Tercero de servidumbre y pinar de las Yeguas y al Oeste por el sector de suelo urbanizable SU 03.02.
- La superficie aproximada es de 71,73 ha. La topografía decrece en dirección al lado Este.
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- La dotación actual de infraestructuras se reduce a las instalaciones aéreas de suministro eléctrico a algunas parcelas.

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN**

- Como modelo de implantación se pretende crear un área residencial donde puedan convivir tipologías que incorporen la tipologías de casa aislada con huerto o jardín, aprovechando la matriz rural en las zonas ya ocupadas por huertas y viviendas y los trazados de caminos existentes.
- Su organización interna debe lograr la recuperación ambiental y paisajística del área.
- El uso preferente será el residencial de baja intensidad.
- Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización: Suelo No Urbanizable rural – agrícola – ganadero.

**DETERMINACIONES ESTRUCTURALES**

- Uso global: Residencial.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario.
- Condiciones previas para su sectorización: A partir del Cuarto Bienio y con la plena urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado de dicha zona: SU 03.01 y SU 03.02.
- Localización preferente de los espacios libres señalada en plano para garantizar la continuidad del sistema de corredores verdes previstos en la ordenación general.
- Deberá atenderse a las servidumbres de carreteras de la autopista AP-4 así como a las Vías pecuarias: cañada de Arcos a Puerto Real y cordel Tercero de servidumbre. La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afección a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al 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. Por último la ordenación propuesta deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.

**DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN**

DESCRIPCIÓN

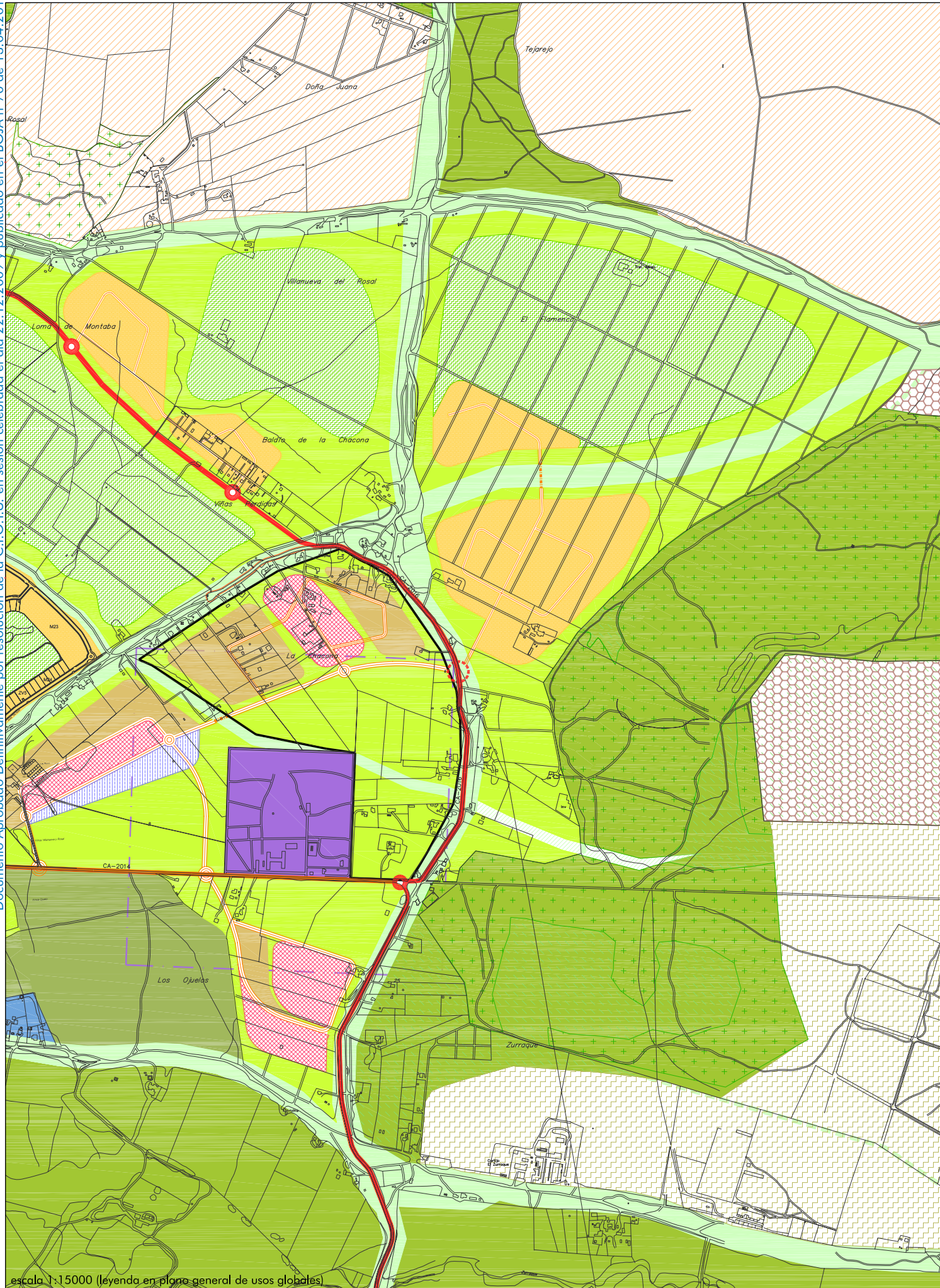
- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al Norte por la cañada real del Camino Ancho, al Oeste por el Cordel Segundo de Servidumbre y sector de suelo urbanizable SU 09.01, al Este por la cañada real de Bornos o de Chiclana y al sur por la carretera de Malasnoches.
- La superficie aproximada es de 51,49 ha.
- De la situación actual destacar las características del tamaño de las parcelas, con escasa edificación, excepto a las correspondientes al núcleo de la Chacona. En las fincas prevalece los usos agrícolas y ganaderos.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

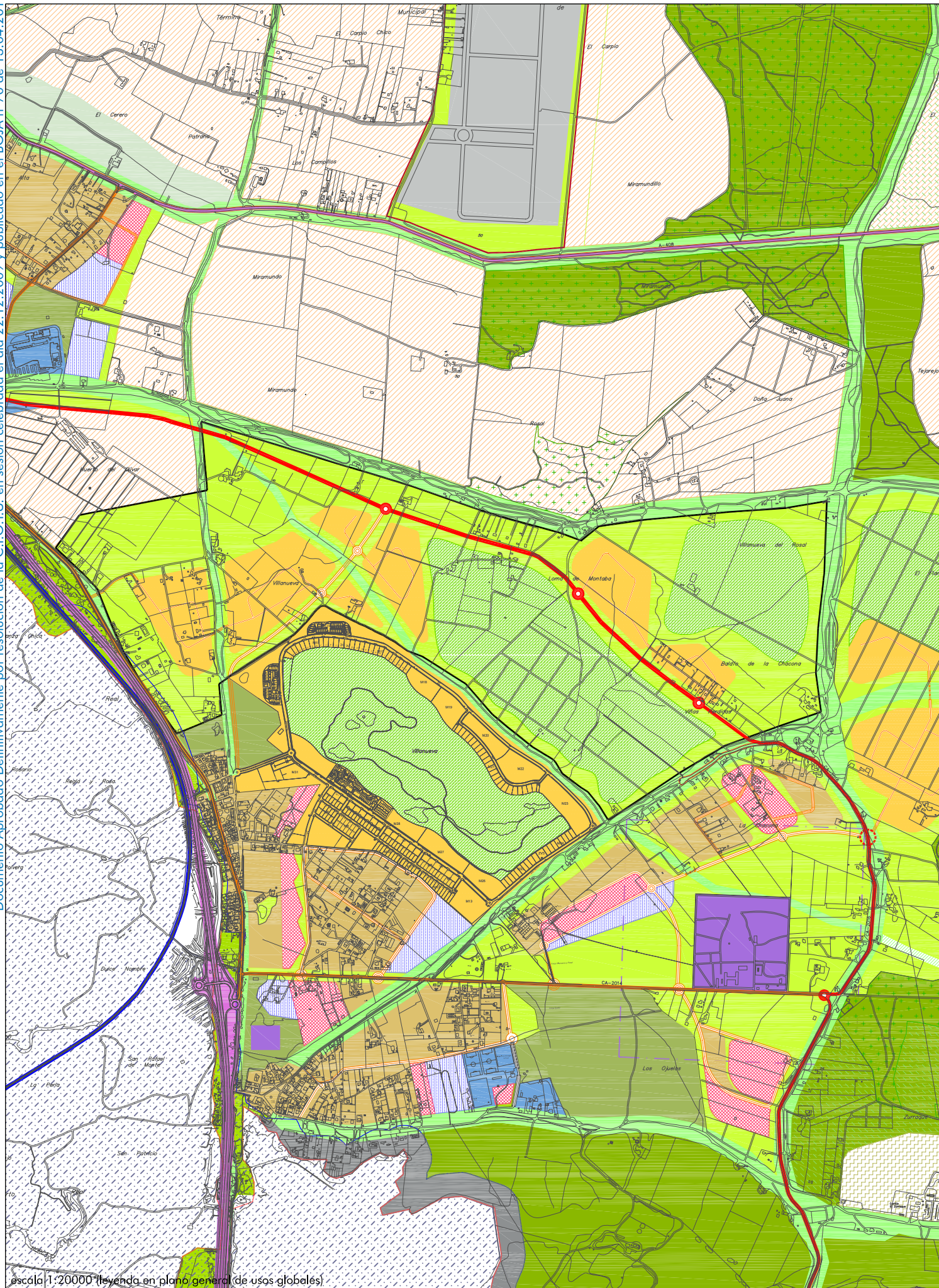
- Formación de una zona residencial que ordene la parcelación existente a lo largo de la cañada, convenientemente equipada y con un viario que conecte con el sector de suelo urbanizable SU 09.01 y con el distribuidor Marquesado-Puerto Real, que se completaría con la zona prevista para usos terciarios que supondría como mínimo el 20 % de la superficie del sector.
- Su organización interna debe lograr la recuperación ambiental y paisajística del área.
- El uso preferente será el residencial de baja intensidad.
- Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización: Suelo No Urbanizable rural – agrícola – ganadero.

**DETERMINACIONES ESTRUCTURALES**

- Uso global: Residencial.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.
- Condiciones previas para su sectorización: A partir del Cuarto Bienio y con la plena urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado anexo a dicha zona SU 09.01 y la ejecución del viario denominado Distribuidor Marquesado-Puerto Real.
- Localización preferente de los espacios libres señalada en plano para garantizar la continuidad del sistema de corredores verdes previstos en la ordenación general. La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Deberá atenderse a las servidumbres de carreteras del distribuidor Marquesado-Puerto Real y carretera de Malasnoches, así como a las Vías pecuarias existentes.
- La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afección a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- Será necesaria la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radioeléctrica de la estación de radio de la Armada.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al 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.



escala 1:15000 (leyenda en plano general de usos globales)



## SUNS

## VILLANUEVA NORTE

### DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

#### DESCRIPCIÓN:

- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al norte por la cañada real Camino de Medina, al sur por la cañada Real del Camino Ancho, por el Cordel Segundo de Servidumbre y por el equipamiento deportivo Golf de Villanueva, al este por la cañada Real del Camino Ancho y al oeste por el Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando y la autovía A-4. Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Reserva de Actividades (ZERPLA 5, según las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.
- La superficie aproximada es de 273,18 ha., considerándose como superficie mínima de actuación 60 ha.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

- En esta zona se equilibrará la localización de usos turísticos y de equipamientos supramunicipales, preferentemente deportivos. Con carácter complementario podrán localizarse usos residenciales en pequeña proporción para completar dichos usos, junto a las dotaciones correspondientes.
- En el desarrollo de las actividades turísticas se potenciará el uso de las vías pecuarias, parque de las Cañadas, con la formación de corredores verdes, itinerarios peatonales y carriles para transporte ligero. Con ello se pretende completar la red de vías pecuarias y la articulación entre los nuevos asentamientos e instalaciones entre sí y con la zona terciaria y equipamientos deportivos que se le asocie.
- En el diseño de las zonas deportivas al aire libre, se deberá preservar la vegetación existente, completándola con especies autóctonas y que suponga un mantenimiento sostenible de las mismas. Asimismo se localizarán en aquellas zonas donde la visibilidad desde las poblaciones de la Bahía sea mayor.
- En cuanto a las edificaciones deberán concentrarse, evitando realizar anillos que cierren grandes superficies y la dispersión en el territorio.
- Deberá atenderse a la servidumbre del pasillo de infraestructuras eléctricas que presenta el norte del ámbito así como al Cordel Segundo de Servidumbre.
- En los espacios libres públicos, se utilizarán captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.

### DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Turístico, con una intensidad máxima de 24 plazas turísticas por hectárea que se desarrollará principalmente en los suelos de usos pormenorizados propios de dicho uso global. El uso residencial de baja densidad se considera compatible cuando no supere el 20 % de la superficie construida de la actuación turística.
- Usos incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.
- Las condiciones para la sectorización se establecen con carácter general en el artículo 9.3.2 de las Normas Urbanísticas, debiéndose justificar el cumplimiento del artículo 45 de la normativa del POTA en cuanto a los crecimientos máximos permitidos y en concreto para el uso residencial compatible con el turístico.
- La reserva de zonas verdes de dimensión apropiada como mínimo del 30% de la superficie total y que sirva de espacio de protección de los viarios nuevos y existentes, así como de la vías pecuarias y la conexión entre ellas. La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Participará en la obtención y ejecución del viario denominado Distribuidor Marquesado – Puerto Real y en todas las infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, para su posterior conexión a las mismas, entre otras la estación depuradora que el Plan General localiza en la zona del Meadero de la Reina para una óptima gestión del agua en el municipio.
- La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier afectación a vías pecuarias por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y atender al 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. Por último la ordenación propuesta deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.