

## TÍTULO I normas urbanísticas de carácter general

### CAPÍTULO 1. OBJETO, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

#### Artículo 1.1.1 Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real

1. Es objeto del Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de una nueva ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Puerto Real, adaptada a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, -LOUA-, a la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y a la Ley 1/2006, de modificación de las anteriores, así como al RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.

2. El Plan General constituye el instrumento de ordenación integral de territorio en el municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico correspondiente a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad de suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General sustituyen a las anteriores del precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de 1994. Del mismo modo quedarán derogadas todas aquellas normas urbanísticas derivadas de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, que contradigan a las presentes Normas.

#### Artículo 1.1.2 Ámbito de aplicación

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Puerto Real.

#### Artículo 1.1.3 Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística

El Plan General posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

#### Artículo 1.1.4 Finalidad y Principios Rectores de la ordenación urbanística

Los fines de la ordenación urbanística que se establece el presente Plan General, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los

mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional de los recursos naturales, plasmando un modelo que sustancie la integración de lo urbano y lo rural con especial atención a los recursos naturales, para así mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
- c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio, incluida la protección y ordenación del litoral.
- d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan para impedir la especulación, y a tal fin delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
- f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

#### Artículo 1.1.5 Vigencia

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

#### Artículo 1.1.6 Régimen General de la Innovación del Plan

1.El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o su modificación.

- a. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, los Sistemas Generales, la Clasificación del Suelo y los Usos Globales.
- b. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación del suelo en que se consagra aquella estructura general, implicará una revisión anticipada del Plan.
- c. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez

2. Toda Innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecta, ello en función de sus objetivos y alcance. La Innovación deberá analizar su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General.

3. Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación adecuada e idónea para su aprobación, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales e íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informe en el procedimiento.

4. Las innovaciones del Plan General que afecten a Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugar de Interés Etnológico, Lugares de interés industrial y Zonas Patrimoniales o elementos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General, en cumplimiento del artículo 26 de lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### Artículo 1.1.7 Revisión y Modificación

1. Procederá la revisión total del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se considerarán como elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

\_El sistema general de comunicaciones

- \_La red de sistemas generales de espacios libres
- \_La clasificación del suelo y sus categorías
- \_Los criterios de protección del suelo no urbanizable
- \_Los criterios de asignación de los usos, densidades y edificabilidades globales
- \_Los objetivos de integración metropolitana

- b. Aparición de circunstancias sobrevenida de carácter socio-económicas no previstas inicialmente que hagan de imposible cumplimiento las determinaciones del Plan, por incidir sustancialmente en la ordenación o supongan el agotamiento de su capacidad.
- c. Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
- d. Por el agotamiento de su capacidad, al haberse desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y del suelo urbanizable con delimitación de sectores.
- e. Cuando lo exija la aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Territorial, que incluya nuevas determinaciones vinculantes.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto de homogéneo. En ningún caso podrá tratarse como Revisión Parcial, sino como total, cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan.

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

4. No se considerarán modificaciones del Plan:

- a. Las alteraciones que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo, (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan de modo gráfico o escrito.
- b. Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

- c. Las materias que puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución, material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrá alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
  - d. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
  - e. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación del Sistema de Actuación, así como la modificación a la legislación aplicable.
  - f. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reserva de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
  - g. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuesto que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
5. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una innovación puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o, alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

#### **Artículo 1.1.8 Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 41.1 de la LOUA, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del mismo en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y en el Registro Municipal correspondiente.
2. La entrada en vigor del presente Plan General producirá los siguientes efectos:
  - a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en esta Normas.

- b. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.
- c. Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración, como para los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **Artículo 1.1.9 Publicidad**

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin hacer efectivo el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido, ello dentro del derecho general de todo administrado a que se le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consultas directas
- b. Consultas previas o de viabilidad
- c. Consultas mediante la emisión de Informes Urbanísticos
- d. Cédulas Urbanísticas.

2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.3.3 de estas Normas.

3. El actual Registro municipal de planeamiento y convenios urbanísticos, según las determinaciones de la LOUA, deberá adaptarse a la nueva regulación establecida por el Decreto 2/2004.

#### **Artículo 1.1.10 Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.**

1. La aprobación del presente Plan General así como del resto de los instrumentos de planeamiento que lo desarrolle produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. Las actuaciones con incidencia territorial en el municipio y que contengan

determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, deberán ser objeto de informe municipal, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán construir comisiones mixtas de concertación.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidos por las demás administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento de armonización o compatibilización, así como las amparadas en Planes Especiales Supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras no podrá darse inicio a las mismas.

5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el Art. 170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 1.1.11 Ejecutividad y Declaración de Utilidad Pública.**

1. Las actividades administrativas relacionadas con la gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Puerto Real, a través de su Gerencia de Urbanísimo como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se encomendará especialmente, en régimen de descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración urbanística Actuante.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen y la delimitación de unidades de ejecución por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos u edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres, así como de todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor de estas, e incluso de sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras y servicios.

#### **Artículo 1.1.12 Edificios y usos fuera de ordenación.**

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo, y que queden especialmente señaladas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación. Se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran en las siguientes situaciones:

- a. Los que ocupen suelo clasificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público.
  - b. Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.
  - c. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección del Catálogo del Plan General.
3. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencia de obras, salvo en las siguientes:
- a. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
  - b. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.
  - c. Las parciales de consolidación o reparación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de valor de expropiación, Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1.
  - d. Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de cinco años (5 años), y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia.

4. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentren en ninguno de los supuestos del punto 1. En particular se encuentra en situación de fuera de ordenanzas los terrenos afectados por alineaciones, alturas y otras condiciones de edificación, previstos en este Plan General. Además de las obras previstas en el apartado anterior se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia de anteriores Planes, con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación o uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con el planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el apartado 3, si hubiesen transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

6. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, actualmente ubicadas en una zona de suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán en régimen de fuera de ordenación, posibilitándose exclusivamente obras de reparación y conservación que exija la estricta utilización conforme a su destino. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretenden realizar, se podrán autorizar en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor a efectos de expropiación

7. Aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirán obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación del Patrimonio Histórico, mantuviera el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

8. Se establecerá un Registro de inmuebles, actividades e instalaciones que resulten fuera de ordenación con arreglo a las determinaciones del Plan General, así mismo se aprobará una Ordenanza municipal para la regulación concreta de dicha situación y medidas provisionales aplicables.

## CAPÍTULO 2. CONTENIDO Y PREVALENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

### Artículo 1.2.1 Documentación.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse e interpretarse en la forma regulada en el presente artículo.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

- \_Memoria de la Información y Anexos
- \_Memoria de la Ordenación
- \_Planos de Información
- \_Planos de Ordenación
- \_Normas urbanísticas
- \_Catálogo
- \_Estudio de Impacto Ambiental

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se consideran que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se consideran de aplicación aquellas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario de cada uno de sus documentos

### Artículo 1.2.2 La interpretación de las determinaciones del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Puerto Real sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de los Tribunales de Justicia.

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.

b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerá el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

- c. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.
  - d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 3% con respecto a las mediciones del Plan.
  - e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
  - f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
  - g. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

### **Artículo 1.2.3 El carácter de las determinaciones del Plan General.**

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, -LOUA-.

2. Conforme a la anterior habilitación, el Plan General contiene determinaciones estructurales y determinaciones pormenorizadas, incluyéndose en estas últimas las potestativas según la LOUA.
3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.
4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.
5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.
6. Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio. Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.
7. La Calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:
  - a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
  - b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
  - c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
  - d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan.
8. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
9. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.
10. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones

y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clasificación y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

11. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, requerirá una alteración del mismo por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

#### **Artículo 1.2.4 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- a. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno, determinando su clase y categoría.
- b. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.
- c. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
- d. Las referidas a la identificación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y en el Suelo Urbano no consolidado.
- e. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial.
- f. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- g. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. Asimismo se establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.
- h. Las que definen el ámbito de especial protección en el casco histórico, o las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, que se identifican en el Catálogo.

i. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial, según se establecen en el Título correspondiente de estas Normas.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por el planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

#### **Artículo 1.2.5 Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.**

1. En el Plan General la ordenación pormenorizada se establece mediante las siguientes determinaciones:

- a. En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.
- c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
- d. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.
- e. Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.
- f. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.
- g. Las determinaciones previstas en el primer apartado (a.), respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de los sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes unidades y sectores.

2. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no pueden ser alteradas por el planeamiento urbanístico de desarrollo.

### CAPÍTULO 3. LOS SISTEMAS GENERALES

#### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.3.1 La red de sistemas generales y sus clases.

1. La red de los sistemas generales constituye la estructura básica del territorio que se establece en el Plan General, así como en el Proyecto de Actuación del área de actividades logísticas, empresariales, tecnológicas, ambientales y de servicios de la Bahía de Cádiz "Las Aletas", y conforme al modelo de ordenación propuesto para el municipio de Puerto Real.

2. Los sistemas generales constituidos por el suelo ocupado, edificaciones e instalaciones públicas o privadas ya existentes o propuestas del Plan General y los calificados como sistema de carácter supramunicipal, según el citado Proyecto de Actuación, se han incluido en los siguientes grupos:

2.1 El Sistema General de Comunicaciones y Transportes, constituido por:

- \_La red viaria
- \_El sistema ferroviario
- \_El sistema marítimo
- \_El área logística de Aletas, (sistema general de carácter supramunicipal)

2.2 El Sistema General de Espacios Libres. Comprende los suelos destinados a parques públicos y zonas verdes en el ámbito de toda la población, así como las vías pecuarias.

2.3 El Sistema General de Equipamientos. Forman parte todos los equipamientos a nivel ciudad y los supralocales. Incluye el área de equipamientos de Aletas, (sistema general de carácter supramunicipal)

2.4 El Sistema General de Infraestructuras y Servicios. Lo constituyen las infraestructuras y servicios a nivel ciudad o los supralocales. Se incluye todas las referidas al ciclo completo del agua, de la energía y de las telecomunicaciones, así como de los residuos sólidos.

##### Artículo 1.3.2 Régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales ya existentes se regularán por estas Normas Generales y la legislación sectorial que en cada caso les sea de aplicación.

2. Se clasifican como suelo urbano los incluidos en el sistema general de equipamientos y los que especialmente se señalen en otros sistemas generales. Las propuestas de nuevos sistemas se adscriben para su obtención al suelo urbanizable. En el resto de los casos se adscriben al suelo no urbanizable.

3. La calificación de un suelo como Sistema General supone la declaración expresa de utilidad pública e interés social de los usos y actividades a los que se dedica. Podrán obtenerse por expropiación, mutación demanial, ocupación directa y transferencia o reserva de aprovechamientos, así como en los expedientes de reparcelación que se tramiten en determinados casos.

4. Las propuestas de los Sistemas Generales a obtener se incluyen en la relación de Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, así como en los Planos de ordenación y se describen en la Memoria de ordenación.

5. En el ámbito de Aletas los terrenos se clasifican según el Proyecto de Actuación del área de actividades logísticas, empresariales, tecnológicas, ambientales y de servicios de la Bahía de Cádiz, y se encuentran declarados de interés autonómico, según el artículo 38.3 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio y por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 11 de octubre de 2008, remitiéndose su ordenación a dicho Proyecto de Actuación.

##### Artículo 1.3.3 Condiciones de Edificación y usos.

En cada clase de sistema y en cada zona, le serán de aplicación las condiciones generales establecidas en este capítulo, así como las correspondientes a los Títulos de las Condiciones generales y particulares de los usos, de la edificación y de las Normas de protección.

#### SECCIÓN 2ª. EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

##### Artículo 1.3.4 Contenido del Sistema General.

1. El sistema general de comunicaciones y transportes está integrado por todo lo relacionado con la red viaria, el ferrocarril y el sistema marítimo que con independencia de su carácter estatal, provincial o local se encuentra en el término municipal de Puerto Real.

2. La definición de los elementos del sistema general de comunicaciones y transportes se recoge en los Planos de Ordenación y se describe también en la Memoria de Ordenación.

##### Artículo 1.3.5 La Red viaria.

1. Se califica como sistema general de la situación actual de la red viaria todo el suelo ocupado por el dominio público, estableciéndose los siguientes grupos en las que se incluyen la red viaria descrita en la Memoria y recogida en los Planos de Ordenación:

1.1. Las carreteras de la Red de Carreteras del Estado. Donde se encuentran los tramos que discurren por el término municipal. Su gestión y tutela corresponden a la Administración Central a través de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

1.2. Las carreteras de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía. En este grupo se incluyen la que forman parte de la Red Básica y de la Red Intercomarcal. Su gestión y tutela corresponden a la Junta de Andalucía.

1.3. Las carreteras de la Red Provincial. Definidas como carreteras convencionales en el Artículo 2.7 de la Ley 25/1988 sobre Carreteras, todas

ellas gestionadas por la Diputación de Cádiz e integradas también en la red autonómica de carreteras, según la relación publicada en el BOJA 169. 2006, que discurren en todo o en parte por el término municipal.

1.4. La red viaria de tráfico local o de primer nivel urbano. La constituyen el resto de las carreteras convencionales de titularidad municipal, así como el viario urbano formado por las avenidas y calles principales que tienen como misión enlazar con la Red Viaria Básica y absorber el tráfico fundamental de carácter interno tanto en el Casco como en los Polígonos.

2. Así mismo se califican como sistema general las propuestas del Plan General para la red viaria en los distintos grupos anteriores según se describe en la Memoria y se recoge en los Planos de Ordenación.

3. El resto de la red viaria local, que está constituida por las distintas vías no comprendidas en los apartados anteriores y las que se incorporen en desarrollo del Plan General se clasificará como sistema local.

4. En todos los casos las zonas de servidumbre de edificación, señaladas en planos y exigidas por la legislación sectorial, con los límites recogidos en las Normas de protección, se calificarán como zonas verdes de protección al sistema general de comunicaciones.

#### Artículo 1.3.6 El Sistema Ferroviario.

1. Sin perjuicio de la legislación sectorial, reglamentos y ordenanzas específicas ferroviarias, este Plan contiene las definiciones y previsiones que corresponden al sistema ferroviario incluido como Sistema General de Comunicaciones y Transportes.

2. El suelo ferroviario adscrito al sistema general se puede clasificar en:

- Las líneas ferroviarias. Son los terrenos de dominio público ocupados por las vías, elementos funcionales, instalaciones ferroviarias y caminos de servicio. Pueden ser de alta velocidad o convencionales, formando parte o no de la Red Ferroviaria de Interés General.

- Las zonas de servicio ferroviario. La constituyen los terrenos ocupados por las estaciones de viajeros, terminales de carga, edificios anexos y servicios. Pudiéndose establecer los ámbitos, a través de proyectos específicos de delimitación y utilización, que incluyan los espacios necesarios y accesos.

3. En la actualidad en el municipio de Puerto Real lo constituyen las instalaciones y superficies correspondientes a la línea Sevilla-Cádiz y el ramal a la Universidad pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General, así como el ramal industrial al Trocadero, con la ampliación prevista hasta la Cabezuela según se recoge en los planos. En cuanto a la zona de servicio ferroviario, se incluirían los apeaderos de Las Aletas, Universidad, la nueva estación y las zonas anexas, así como el apeadero propuesto para el Hospital.

4. Las afecciones ferroviarias o limitaciones a la propiedad vienen establecidas por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario; por el Reglamento que la

desarrolla, aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre de 2004, y por la modificación del mismo aprobado por R.D. 354/2006 de 29 de marzo de 2006.

5. En las zonas de servicio ferroviario que estén establecidas o pudieran establecerse vinculados al trazado ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, edificios y naves de estación y servicios terciarios complementarios. Su edificabilidad máxima será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo. La ocupación no superará el cincuenta por ciento de la parcela. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas normas.

6. Los Planes Parciales en desarrollo del suelo urbanizable, cruzado o inmediato a las vías férreas, regularán la edificación, los usos y ordenarán el suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación sectorial y por estas Normas generales.

#### Artículo 1.3.7 El Sistema Marítimo.

1. Como sistema marítimo, afecto al Sistema General de Comunicaciones y Transportes, se incluyen todos los terrenos e instalaciones portuarias dependientes del Puerto de la Bahía de Cádiz, según recoge el Plan de Utilización, tramitado en aplicación de la Ley 62/97, que modificó en parte la Ley 27/92 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y con arreglo al artículo 15.2 de esta última, estableciéndose la delimitación de la zona de servicio y la asignación de los usos previstos para cada una de las áreas del puerto de la Bahía de Cádiz y en los diferentes municipios que la componen, entre ellos Puerto Real.

2. La zona de servicio marítima se define gráficamente en los planos, dividiéndose en dos zonas: interior y exterior de las aguas del puerto. Respecto a la situación actual el Plan reduce la zona I interior, exclusivamente, al canal de la Carraca.

3. En el Plan de Utilización del Puerto Bahía de Cádiz se definen también los usos básicos, en aplicación de las propias determinaciones de la Ley de Puertos y se establece el cuadro siguiente:

USO BASICO	USO PORMENORIZADO
Comercial	Polivalente
	Graneles
	Ro - Ro
	Contenedores
	Pasajeros
Pesca	Comercialización
	Polivalente
Actividades económicas	Terciario
	Ocio y esparcimiento
	Logística: almacenaje y producción

4. En cuanto a la ordenación pormenorizada el Plan General, teniendo en cuenta el Plan de Utilización se remite al Plan Especial de Ordenación del Puerto Bahía de Cádiz, aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento. En dicho documento se concretan los parámetros de edificación y usos pormenorizados de las distintas zonas. En los planos se recoge también la ampliación en el frente de las instalaciones de

Dragados. Las restantes zonas anteriormente consideradas en el Caño del Trocadero y en el Paseo Marítimo, actual muelle de Puerto Real, club náutico y las instalaciones complementarias, se desclasifican como zona portuaria y se incluyen en las zonas del litoral sujetas en el futuro a su tratamiento según la Ley de Costas, clasificándose como sistema general también las propuestas de terminales marítimas en río San Pedro y Universidad.

5. Régimen del suelo. Sin perjuicio de las disposiciones específicas de la legislación vigente: Ley de Puertos, Ley Costas y sus Reglamentos, etc., el régimen urbanístico al suelo afectado es el correspondiente al suelo urbano y el del suelo no urbanizable de especial protección en la zona del caño del Trocadero.

6. Por último en todas las actuaciones se adoptarán las medidas necesarias para la protección del medio en las zonas afectadas por el Sistema Marítimo, con la justificación de su impacto ambiental según previene la legislación vigente.

#### **Artículo 1.3.8 El área logística de Aletas.**

1. Forma parte del Proyecto de Actuación de Las Aletas y se corresponde con el Área Funcional AF-1 de Logística Intermodal, según se define en el Plan Especial de Interés Supramunicipal.

2. Los usos predominantes son el logístico, industrial e intermodal que se desarrollarán en parques de actividad, siendo la edificabilidad media de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las condiciones recogidas en el citado Plan Especial.

### **SECCIÓN 3ª. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

#### **Artículo 1.3.9 Condiciones generales.**

1. Se definen como formas de integración de la naturaleza en la ciudad y como espacio al servicio del tiempo libre cotidiano.

2. El sistema de espacios libres propuesto completará el cinturón verde del núcleo urbano principal y su conexión a través de la red de vías pecuarias, integradas en el parque de las Cañadas, con los espacios naturales y los espacios libres ya existentes o los propuestos con carácter metropolitano por el planeamiento territorial.

3. Estará constituido por los parques urbanos públicos existentes y por los que se obtengan en el futuro como desarrollo de las propuestas del Plan, descritas en la Memoria y Planos de Ordenación, de manera que la superficie total obtenida cumpla el porcentaje mínimo establecido en la legislación urbanística. Su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

4. También se incluye el parque metropolitano "Marisma de los Toruños y Pinar de la Algaída", que se regula por la Orden 13.11.2006.

5. En cuanto a la integración de las zonas naturales y de las vías pecuarias, con independencia de su clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, se

regularán por la legislación sectorial aplicable y las normas de protección recogidas en el Título VII de estas Normas.

#### **Artículo 1.3.10 Los parques urbanos públicos.**

1. El uso será público y no edificable, destinados preferentemente a juegos de niños, descanso y reposo de las personas y para la protección y mejora de la realidad ambiental de la ciudad. Los suelos cuando no dispongan de una vegetación autóctona podrán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Se podrá admitir las instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o pequeños edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 0,5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

2. En los casos del Parque de las Canteras, Pinaleta Derqui y Pinares del Hospital, al tratarse de espacios protegidos como Bosques Isla, así como los propuestos que se encuentren así calificados, las actuaciones a realizar se limitarán a las condiciones establecidas por la Consejería de Medio Ambiente.

3. El resto de las zonas verdes, jardines públicos y demás espacios libres constituirán el sistema complementario que se califica como dotaciones locales.

### **SECCIÓN 4ª. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**

#### **Artículo 1.3.11 Consideraciones generales sobre los Equipamientos y servicios públicos.**

1. Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos, las edificaciones e instalaciones al servicio directo de los ciudadanos. Con carácter general el suelo será de dominio público, si bien se admite que la gestión sea confiada al sector privado.

2. Con independencia de lo anterior y como criterio general para los nuevos equipamientos se dispondrá teniendo en cuenta la accesibilidad y el equilibrio de los sectores. Para ello puede diferenciarse entre el núcleo principal, la barriada del río San Pedro y área del barrio de Jarana, definiéndose también en tres niveles, según la población atendida:

\_Vecinal o de proximidad. Situados en un radio de 200 m máximo ó de 5 minutos andando, para un núcleo de población entorno a los 1.000 habitantes / 500 viviendas.

\_Barrio o zonal. Situados en un radio de 600 m máximo ó de 15 minutos andando, para un núcleo de población entorno a los 5.000 habitantes / 1.500 viviendas. En este grupo se incluirían también los núcleos rurales

\_Ciudad. Para el conjunto de la población. Radio máximo aconsejable de 1.200 m ó 30 minutos andando.

3. El sistema general de equipamientos está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y supramunicipal que se recogen en los Planos de Ordenación y también descritos en la Memoria. En el ámbito municipal sólo se consideran los de nivel ciudad según se definen en el apartado anterior.

4. Los restantes equipamientos ya existentes o superficies de suelo en reserva, que como sistemas complementarios se incluyen en los distintos sectores en suelo urbano o en suelo urbanizable para su delimitación concreta en el planeamiento de desarrollo, constituyen las dotaciones locales.

#### Artículo 1.3.12 Tipologías por usos.

1. En el siguiente resumen se puede establecer con carácter general y en cuanto a las tipologías por usos:

TIPOLOGÍAS DE LOS EQUIPAMIENTOS		
DOCENTE	Escuelas infantiles	
	Centros Educación Primaria	
	Centros Educación Secundaria	
	Centros Educación Especial	
	Centros Universitarios	
	Otros	
INTERES PUBLICO Y SOCIAL	Salud	Centros de Salud Hospital
	Religiosos	Iglesias Centros parroquiales Conventos y otros
	Bienestar Social	Centros cívico-sociales comunitarios Residencias tercera edad Centros diurnos
	Culturales	Teatros Salas polivalentes Museos Archivos Centro cultural Bibliotecas
	Instalaciones de barrio	
	Instalaciones a nivel ciudad	
ADMINISTRATIVO	Municipales	
	Otras administraciones	
SERVICIOS PÚBLICOS	Seguridad	
	Justicia	
	Defensa	
	Mercado y abastecimiento	
	Mantenimiento	
	Servicios funerarios	
	Recinto ferial	
	Otros	

2. Otros usos no consignados en la relación anterior podrán asimilarse a las tipologías generales y a todos los efectos.

#### Artículo 1.3.13 Asignación de usos.

1. Los equipamientos de ámbito municipal o supramunicipal señalados en los planos, se deberán a dicho uso. Las reservas de suelo que carezcan de uso prefijado, se destinarán a usos del mismo ámbito no incompatibles. Se permitirán con carácter complementario otros usos con el principal ya señalado.

2. Cuando un equipamiento o dotación en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

3. En los ámbitos del Campus de la Universidad de Cádiz en el Río San Pedro y en la Ciudad deportiva del Rosal, se incluyen parcelas con el uso terciario relacionado con el sistema general de equipamientos respectivo. En el Polígono de Ampliación de la Universidad de Cádiz en el Río San Pedro, incluido en el Parque Natural Bahía de Cádiz, los usos pormenorizados se concretan en el Plan Especial aprobado, (BOJA de fecha 13.02.07).

#### Artículo 1.3.14 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de edificación de los equipamientos existentes serán las que le correspondan según la zona y sector donde se encuentren, definiéndose por la superficie de la parcela ocupada y la altura máxima que se recoge en los planos de ordenación.

2. Se establecen como condiciones generales para las parcelas sin edificar y que se encuentren recogidas en los planos de ordenación o las que resulten de la sustitución de un equipamiento existente, las siguientes:

- La ocupación máxima de la parcela será del 70% de su superficie, con retranqueos a todos los linderos igual a la mitad de su altura con un mínimo de cinco metros.
- La altura máxima de cuatro plantas sobre rasante.
- La reserva obligatoria de plazas de aparcamientos según las superficies construidas, a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.
- En todo caso y para las nuevas propuestas se deberá tramitar un Estudio de Detalle para definir en cada caso las condiciones de edificación particulares con arreglo a las determinaciones anteriores.

#### Artículo 1.3.15 El área de equipamientos de Aletas.

1. Forma parte del Proyecto de Actuación de Las Aletas y se corresponde con las Áreas Funcionales AF-2 y AF-3 de Equipamientos, Dotaciones, Empresarial y Servicios, y Científico Tecnológico, respectivamente según se definen en el Plan Especial de Interés Supramunicipal.

2. Los usos predominantes en la AF-2 son el dotacional, equipamientos y servicios, empresarial, terciario, comercial, ocio y recreo, que se desarrollarán en parques de actividad, siendo la edificabilidad media de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el área funcional AF-3 los usos predominantes serán el de Investigación, desarrollo e innovación, empresarial

y científico tecnológico, industrial y terciario, siendo la edificabilidad media de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las condiciones recogidas en el citado Plan Especial en los dos casos.

## **SECCIÓN 5ª. EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

### **Artículo 1.3.16 Definiciones y conceptos.**

1. El ámbito de este sistema general lo constituye las superficies de suelo, infraestructuras y servicios diversos ya existentes o propuestos de carácter local o supralocal y que se recogen en los planos de ordenación del Plan General.

2. Según los tipos de infraestructuras y servicios, se pueden señalar las existentes a las que se incorporarán las propuestas del Plan General de características similares:

\_Agua potable: Lo constituyen los depósitos y depuradora del Cerro del Montañés y las conducciones generales que abastecen a toda la zona gaditana. En el núcleo urbano los depósitos del Cerro de Ceuta y del Río San Pedro y la red general de abastecimiento.

\_Saneamiento y Depuración: La red general de colectores y emisarios, la depuradora de aguas residuales del Trocadero y las instalaciones complementarias.

\_Electricidad: Forman parte las líneas de transporte en A.T. que atraviesan el término municipal y la sub-estación del puente de Melchor, así como los diferentes centros de seccionamiento.

\_Gas canalizado: Se incluyen las propuestas del Plan Especial de las canalizaciones de la red principal y de la situación de las estaciones de regulación ERM.

\_Se incluye también en este apartado de las infraestructuras relacionadas con la energía y como sistema general, el tramo del oleoducto Algeciras-Rota que discurre por el término municipal en el extremo N-E.

\_Telecomunicaciones: Formará parte la Red troncal, unitaria, según se describe en el Plan Especial de Telecomunicaciones por cable para el municipio de Puerto Real, más las instalaciones de la Compañía Telefónica del denominado Anillo Bahía, formado a partir del centro en Puerto Real con las redes interurbanas y el coaxial que atraviesan el término municipal, el centro emisor de Torrealta y las redes urbanas principales, constituyen con las conexiones interurbanas de otros operadores las instalaciones principales en el municipio.

\_Como sistema complementario en las telecomunicaciones: Las antenas para la telefonía móvil. Los emplazamientos preferentes serán los recogidos en los expedientes de licencias concedidas y según la relación de fecha 23.03.2006 de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Se incluyen en

plano de ordenación 08.4, Infraestructuras básicas. Telecomunicaciones.

\_La Estación radio-receptora de la Armada en Malasnoches, con independencia de la legislación específica como instalación de Defensa que establece por la OM 68/1981 la zona de seguridad correspondiente, se incluye como sistema general de infraestructuras.

\_En los relacionados con el tratamiento de los residuos sólidos: El complejo ambiental en el Carpio, según las condiciones del Plan Especial aprobado en SNU, para la Primera fase y el punto limpio en Casines - puente Melchor, al que se añadirán los del Trocadero y Río San Pedro.

3. Como procedimiento general se tratará las nuevas propuestas con las condiciones generales de uso, edificación y de las normas de protección correspondientes. Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, según las normas generales. En el caso de una infraestructura de importancia supramunicipal deberá tramitarse previamente un Plan Especial, según lo previsto por la LOUA.

4. Además de las afecciones de la normativa sectorial, en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y en este Plan General se establecen los pasillos de infraestructuras, a tener en cuenta en las futuras actuaciones y que se recogen también para cada tipo de infraestructura en el Título VII. Normas de protección.