MEMORIA GENERAL: ADAPTACION PARCIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA A LA LOUA

**I N D I C E**


1.- Concepto y contenido de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. vigente de El Puerto de Santa María..... Pág 3
2.-Información, Análisis y Diagnostico del Planeamiento vigente..... Pág 6
2.1.- Planeamiento Urbanístico Vigente del Municipio..... . Pág 7
2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico..... Pág 16
2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente..... Pág 27
3.- Descripción y Justificación de los Criterios de la Adaptación..... Pág 29
3.1. Clasificación y categorías del suelo..... Pág 29
3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida..... Pág 32
3.3. Los sistemas generales constituidos por la reda básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público Pág 32
3.4. Usos, Densidades y Edificabilidades globales..... Pág 36
3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio..... Pág 37
3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección..... Pág 38
3.7. Previsiones generales de programación y gestión..... Pág 38
3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores..... Pág 39
4.-Documentación de la Adaptación Parcial..... Pág 39
5.- Encargo, Autor y Justificación del documento..... Pág 40

ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO 1: Sobre la Adaptación Parcial del Planeamiento General Vigente a la LOUA
1.- Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA..... Pág 41
2.-Documentación de la adaptación parcial..... Pág 41

CAPITULO2: Sobre la vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general.
3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general..... Pág 42
4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente..... Pág 42
5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes..... Pág 43

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO.
6. Ordenación estructural del municipio y núcleo urbano..... Pág 44
7. Identificación de la ordenación estructural..... Pág 45
8 La clasificación y categorías del suelo (OE)..... Pág 45
9. Disposiciones sobre vivienda protegidas (OE)..... Pág 47
10.Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)..... Pág 47
11.Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)..... Pág 47
12.Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)..... Pág 49
13.Elementos y espacios de espacial valor (OE)..... Pág 49
14.Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE). Pág 49

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

15 Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de los sectores del suelo urbanizable..... Pág 50

CAPITULO5: SOBRE LA PROGRAMACION Y GESTIÓN DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

16. Programación y gestión de la ordenación estructural..... Pág 50

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado..... Pág 51

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA..... Pág 51

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Artículos del planeamiento general modificados..... Pág 51

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. Artículos del planeamiento general derogados..... Pág 60

Nuevas Fichas de las uds de ejecución afectadas por la LOUA en su desarrollo Pág 62

## 1.-CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL P.G.O.U VIGENTE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente de el municipio de El Puerto de Santa María, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales efectúa en sus artículos 1 a 6 el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del articulo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por el Plan General Municipal Ordenación (en adelante P.G.M.O), aprobado definitivamente por orden del Consejero de Obras Publicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha de 18 de Diciembre de 1.991, cuya publicación, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de la Bases de Régimen Local, se efectuó en el B.O.P. de Cádiz, núm. 38, con fecha 15 de Febrero de 1.992.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del P.G.M.O, así como las 2 revisiones del programa de actuación del citado Planeamiento. Además forma parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y en consecuencia, definidor de la ordenación detallada de áreas o sectores.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes a esta memoria.

Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigente contrastara la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida por el Plan General Municipal de Ordenación.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capitulo I del Titulo II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en él articulo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en él articulo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposicion transitoria unica de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el suelo.

Conforme a lo dispuesto por el articulo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del tramite de aprobación del documento de adaptación parcial que nos ocupa.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional publico. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares establecidos en el planeamiento objeto de la adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar mínimo establecido en él articulo 10.1.A.c).c1)de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas reservas hasta alcanzar este.

c.2 Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino especifico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del termino municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación sé habrán de reflejar las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Concretamente para el P.G.M.O de El Puerto de Santa María las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos sobrevenidos al planeamiento vigente serian:

-Los Sistemas Generales incluidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, referentes a los Sistemas Generales de Espacios Libres de la Sierra de San Cristobal y la Ronda de la Variante de Rota.

-Los Sistemas Generales incluidos en el Plan Especial del Puerto de El Puerto de Santa María.

d) Usos densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior. El P.G.M.O de El Puerto de Santa María establece 5 zonas de crecimiento denominadas: Centro Ciudad (CC), Carretera Nacional (CN), Costa Oeste (CO), Noroeste (NO) y Valdelagrana (VA).

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico. El municipio de El Puerto de Santa María tiene los siguientes elementos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico:

-BIC (según el art. 15 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico) Conjunto Histórico-Artístico de la ciudad de El Puerto de Santa María en virtud del Real Decreto 3.038/1980 de 4 de diciembre.

-BIC (según el art. 15 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico) en la categoría de Monumento Histórico-Artístico, de carácter nacional, la Iglesia Mayor Prioral de El Puerto de Santa María en virtud del Real Decreto 3.239/1.982, de 12 de Noviembre.

-BIC (según el art. 15 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico) en la categoría de Monumento Histórico-Artístico, de carácter nacional la iglesia de la Prisión Central de El Puerto de Santa María en virtud del Real Decreto 3.409/1.978, de 29 de diciembre, denominada Monasterio de la Victoria.

-BIC (según el art. 15 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico)en la categoría de Monumento Artístico Nacional de El Castillo de San Marcos de El Puerto de Santa María mediante Real Decreto de 25 de Agosto de 1917.

-BIC inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Casa-Palacio de los Marqueses de Villarreal y Purullena mediante resolución de 25 de marzo de 1992 de la Dirección General de Bienes Culturales.

-BIC en la categoría de Monumento la Casa Vizarrón (Casa de las Cadenas) de El Puerto de Santa María mediante Resolución de 4 de Mayo de 2005 de la Dirección General de Bienes Culturales.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o estas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Se entienden por Sistemas Generales de incidencia o interés regional aquellos que tienen un uso regional o participan de él varios municipios, cómo son los Sistemas Generales de espacios libres definidos en el POT de la Bahía de Cádiz

Y se entienden por Sistemas Generales de incidencia o interés singular aquellos que tienen una característica particular o una especificidad propia de ese Sistema General, cómo pueda ser el Sistema General de Defensa de la Base Naval de Rota.

La adaptación no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en él articulo 4.1 del Decreto 11/2008.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del articulo 4.3 de Decreto 11/2008.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

## 2. – INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Es necesario determinar dos ámbitos de información para dar cumplimiento a las determinaciones que integran la adaptación parcial consistente en:

a) El primer ámbito de información, lo conforma el propio Planeamiento General Municipal de Ordenación vigente, en lo concerniente a sus determinaciones, grado de ejecución, planeamiento de desarrollo y modificaciones puntuales sobrevenidas al mismo.

b) El segundo ámbito de información, lo conforman los artículos 3.2.c1 y 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, que establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales desde el periodo de vigencia del P.G.M.O y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

## 2.1.- Planeamiento Urbanístico Vigente del Municipio.

El planeamiento vigente del municipio está integrado por el Plan General Municipal de Ordenación de El Puerto de Santa María, las 2 revisiones del Programa de Actuación del P.G.M.O, las diversas Modificaciones Puntuales del P.G.M.O y el planeamiento de desarrollo que se ha ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del P.G.M.O. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

**Tabla 1: Planeamiento general vigente**

| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES | AD fecha | órgano |
|---|---|---|
| 1.-Plan General Municipal de Ordenación Urbana | 18-12-91 | COPT |
| 2.-1ª Revisión del Programa de Actuación del PGMO | 28-05-99 | AYT |
| 3.-2ª Revisión del Programa de Actuación del PGMO | 07-05-04 | AYT |
| 4.-Modificaciones Puntuales de PGMO: | | |
| 4.1.-Zona Bodegas Galarza y Sagrada Familia | 31-01-97 | AYT |
| 4.2.-Zona Planta de Embotellado y Granja San Javier | 31-01-97 | AYT |
| 4.3.-Finca C/Arzobispo Bizarrón nº 20 | 11-04-97 | AYT |
| 4.4.-SU-21 Actuaciones sin Planeamiento | 30-05-97 | AYT |
| 4.5.-Ámbito Subzona UAS-4 | 30-05-97 | AYT |
| 4.6.-Áreas de Reparto SU-24 (Casco Alto) y SU-12 (Perif. Norte y la Gobernaora) | 30-05-97 | AYT |
| 4.7.-Zona ED-CC-13 Plaza de los Jazmines | 25-07-97 | AYT |
| 4.8.-Ámbito Subzona Terciario Hotelera | 07-11-97 | COPT |
| 4.9.-PP-NO-1 El Juncal | 29-01-99 | AYT |
| 4.10.-Ampliación del Suelo Industrial Salinas de San José | 28-04-99 | COPT |
| 4.11.-PAU-NO-1 y PAU-NO-2 La Florida | 16-11-99 | COPT |
| 4.12.-Uds de Ejecución PERI –CC-12 Jardin de Cano, ED Avda. Sanlucar, Bodegas Sancho y Actuaciones Aisladas CC-26 a CC-31 | 03-02-00 | AYT |
| 4.13.-Conjunto San José del Pino | 16-02-01 | AYT |
| 4.14.-Fincas Cerro de las Cabezas y Viña Rango | 01-08-01 | COPT |
| 4.15.-Adaptación de la densidad de viviendas a la normativa de VPO | 13-09-01 | AYT |
| 4.16.-Ordenanza Subzona COH-1 | 28-12-01 | AYT |
| 4.17.-Ud de Ejecución S-NO-7 Ciudad Ducal | 24-04-02 | AYT |
| 4.18.-SU-21 Actuaciones sin Planeamiento | 03-12-02 | AYT |
| 4.19.-CO-1 Bahía Blanca | 04-07-03 | AYT |
| 4.20.-Modificación de los arts. 10.10.3.2 b) de la Normativa Ordenanza del PGMO | 02-04-04 | AYT |
| 4.21.-Ámbito PERI-VA-1 Guadalete | 16-11-04 | COPT |
| 4.22.-S-NO-8 Arenas Cárdenas | 02-12-05 | AYT |
| 4.23.-Regulación del Uso de Aparcamiento en el Subsuelo en los arts. 3.5.11, 4.5.36, 4.5.38 y 4.5.43 | 06-10-06 | AYT |
| 4.24.-Definición del uso de Hospedaje en la Ordenanza del P.G.M.O | 13-03-08 | AYT |

**CUADRO Nº 1 ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

| actuación urbanística | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | aprov. total | nº máx viv. | nº viv libre | nº viv vpo | m2 t | edif. | densidad viv/ha | espacios libres | dotacional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.-Pago Alhaja (2) | Suelo Urbano | PERI-CC-1 | 183.000 | resid. | 66.578ua | 175 | 175 | - | 59.800 | 0.326 | 9.56 | 3.000 | 800 |
| 2.- Complejo Asistencial San Antón | Suelo Urbano | ED-CC-2 | 11.750 | dotacional | 3.936ua | - | - | - | 7.872 | 0.67 | - | - | 700 |
| 4.-Los Navazos (2) | Suelo Urbano | S-CC-4 | 15.600 | resid. | 5.670ua | 31 | 31 | - | 5.400 | 0.34 | 19.87 | - | - |
| 5.-Pinar Hondo | Suelo Urbano | ED-CC-5 | 31.800 | resid. | 37.140ua | 296 | 296 | - | 33.390 | 1.05 | 93 | 1.900 | 2.000 |
| 7.-Las Palmas | Suelo Urbano | ED-CC-7 | 19.600 | resid. | 5.880ua | 46 | 46 | - | 5.880 | 0.3 | 23.5 | 9.720 | - |
| 8.-Gaonera | Suelo Urbano | ED-CC-8 | 2.100 | resid. | 2.772ua | 15 | 15 | - | 2.520 | 1.2 | 72 | 180 | - |
| 9.-Avenida del Ejército | Suelo Urbano | S-CC-9 | 12.000 | resid. | 16.800ua | 180 | 180 | - | 18.000 | 1.5 | 150 | - | 4.000 |
| 10.-Puerto Escondido | Suelo Urbano | ED-CC-10 | 1.574 | resid. | 1.511ua | 25 | 25 | - | 2.518 | 1.6 | 152 | - | - |
| 11.-Puente San Alejandro | Suelo Urbano | PERI-CC-11 | 12.600 | terciario | 11.466ua | - | - | - | 8.820 | 0.7 | - | 8.500 | - |
| 12.-Jardin de Cano (3) Jardín de Cano I | Suelo Urbano | S-CC-12 a | 27.553 | resid. | 41.131ua | 384 | 384 | - | 39.206 | 1.423 | 139 | 9.400 | - |
| 12.-Jardin de Cano (3) Jardín de Cano II | Suelo Urbano | S-CC-12 b | 12.149 | resid. | 13.948ua | 129 | 129 | - | 13.080 | 1.077 | 106 | 2.400 | 4.300 |
| 13.-Plaza de los Jazmines (4) | Suelo Urbano | ED-CC-13 | 10.123 | resid. | 18.114ua | 46 | 46 | - | 5.061,5 | 0.5 | 45 | - | - |
| 15.-Granja San Javier(5)(6) | Suelo Urbano | PERI-CC-15 | 17.400 | resid. | 20.280ua | 174 | - | - | 19.226 | 1.10 | 100 | 1.850 | 6.900 |
| 14.- Parque de la Victoria(1) | Suelo Urbano | PERI-CC-14 | 52.000 | - | | 70 | 70 | - | 10.800 | | | | |
| 16.- Convento de la Victoria(1) | Suelo Urbano | ED-CC-19 | 24.000 | - | | 87 | 87 | - | 8.700 | | | | |
| 17.-Caja de Aguas(6) | Suelo Urbano | PERI-CC-17 | 30.000 | resid. | 34.700ua | 240 | 140 | 100 (41.6%) | 30.000 | 1 | 80 | 4.500 | 5.000 |
| 18.-El tejar | Suelo Urbano | ED-CC-18 | 40.000 | resid. | 45.960ua | 340 | 180 | 160 (47.1%) | 46.800 | 1.17 | 85 | 1.000 | 11.500 |
| Bodegas Gómez | Suelo Urbano | PERI-CC | 24.647 | resid. | 37.810 ua | 330 | 330 | - | 37.300 | 1.51 | 113.8 | 5.920 | - |
| El Molino | Suelo Urbano | PERI-CC | 33.500 | resid. | | 335 | 335 | - | 36.162 | 1.08 | 100 | 17.030 | - |

(1) Para las áreas de planeamiento 14 y 16 existe redactado un PERI con fecha de Aprob. Inicial 16-11-06 que define la ordenación pormenorizada conjunta para ámbas áreas.
(2) Éstas uds. de ejecución están incluidas dentro la Mod. Puntual del PGMO denominada "Propuesta de Modificación Puntual del PGMO de El Puerto de Santa María 2ª en el ámbito del Área de Reparto SU-21 Actuaciones Sin Planeamiento" Aprobado Definitivamente el 3 de diciembre 2002 por el Pleno del Ayuntamiento, donde se establece que "El nº máx. de viviendas total y densidad previstos tendrá carácter meramente indicativo no siendo por tanto vinculante."
(3) La Ud. de ejecución Jardín de Cano CC-13 está afectada por la Mod. Puntual de P.G.M.O denominada "Modificación Puntual del P.G.M.O en la uds. de Ejecución PERI-CC-12 Jardín de Cano, E.D. Avda. de Sanlúcar, Bodegas Sancho y Actuaciones Aisladas CC-26 a CC-31" Aprob. Def. 3/2/00, donde se delimitan 2 nuevas uds. de ejec. que detallan la ordenación, de manera que no precisan ningún inst. de desarrollo posterior y por tanto en las nuevas fichas aprobadas lo definen como suelo urbano S-CC-12a y S-CC-12b, que tendrán que consolidarse.
(4) Los parámetros urbanísticos de la Ud. de Ejecución Plaza de los Jazmines fueron modificados mediante la Modificación Puntual del P.G.M.O denominada " Modificación de Elementos de la Revisión del PGMO zona "ED-CC-13 Plaza de los Jazmines""y Aprob. Def. el 25/7/97. Así mismo en dicha modificación se realiza la permuta de unos suelos incluidos en la Ud. Granja San Javier para aumentar los espacios para equipamientos y zonas libres públicas que configuran la realidad actual, a cambio de una mejora urbanística dentro del ámbito del ED-CC-13 Plaza de los Jazmines,
(5) La ud. de ejecución Granja San Javier está modificada mediante la Mod. Puntual del P.G.M.O denominada " Modificación de elementos del P.G.M.O de El Puerto de Santa María en "Planta de Embotellado y Granja San Javier", Aprob. Def. el 31/1/97 por el Pleno del Ayunt., Mod. que reestructura las condiciones de desarrollo de la unidad.
(6) Éstas uds. de ejecución están afectadas por la Mod. Puntual del P.G.M.O denominada "Modificación Puntual del PGMO de El Puerto de Santa María que permite la adaptación de la densidad de viviendas afectadas a la normativa sobre viviendas de protección oficial" Aprob. Def. el 13/9/01 por el Pleno del Ayuntamiento. Las unidades afectadas por ésta Mod. Puntual de PGMO son: Caja de Aguas, Las Tres Marías, La Cerería, Angelita Alta, Serrano y Granja San Javier.

| actuación urbanística | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | aprov. urbanistico | nº máx viv. | nº viv libre | nº viv vpo | m2 t | edif. | densidad viv/ha | espacios libres | dotacional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Santa Clara | Suelo Urbano | PERI-CC | 11.111 | resid. | 22.164 ua | 190 | 190 | - | 24.548 | 2.2 | 172 | - | - |
| Bodegas Galarza y S.F. | Suelo Urbano | PERI-CC | 11.522 | resid. | 8.521 ua | 175 | 175 | - | 15.852 | 1.37 | 151.8 | - | - |
| 19.-El Palmar | Suelo Urbano con planeamiento diferido | PERI-CN-1 | 364.000 | industrial | 191.178ua | - | - | - | 180.837 | 0.495 | - | 36.877 | 14.560 |
| 20-El Chinarral(1) | Suelo Urbano | S-CN-2 | 48.500 | resid. | 17.500ua | 65 | 65 | - | 17.500 | 0.36 | 13.4 | - | - |
| 21.-La Valenciana (1) | Suelo Urbano | S-CN-3 | 169.600 | resid. | 60.120ua | 100 | 100 | - | 50.100 | 0.29 | 5.89 | 2.200 | 1.100 |
| 22.-La Cañada (1) | Suelo Urbano | S-CN-4 | 16.000 | resid. | 5.800ua | 24 | 24 | - | 5.800 | 0.36 | 15 | 800 | - |
| 23.-San Cristobal | Suelo Urbano | PERI-CN-5 | 105.000 | resid. | 34.500ua | 262 | 262 | - | 36.750 | 0.35 | 25 | 12.000 | 12.600 |
| 24.-La Sierra(2) | Suelo Urbano con planeamiento diferido | ED-CN-6 | 40.297 | terciario | 18.323ua | 6 | 6 | - | 30.223 | 0.75 | 1.5 | - | - |
| 25.-Vallealto | Suelo Urbano | ED-CN-7 | 8.600 | resid. | 2.860ua | 10 | 10 | - | 2.600 | 0.3 | 11.5 | - | 1.900 |
| 26.-San Ignacio | Suelo Urbano | ED-CN-8 | 30.000 | resid. | 9.607ua | 66 | 66 | - | 8.250 | 0.275 | 22 | 1.600 | - |
| 27.-Vega de los Perez (1) | Suelo Urbano | S-CN-9 | 39.400 | resid. | 14.300ua | 60 | 60 | - | 13.000 | 0.32 | 15.22 | - | - |
| 28.-Las Arenas(2) | Suelo Urbano | S-CO-1 | 46.500 | resid. | 35.746ua | 315 | 315 | - | 28.830 | 0.62 | 68 | 4.725 | - |
| 29.-El Cañaveral | Suelo Urbano | ED-CO-2 | 7.400 | resid. | 3.840ua | 36 | 36 | - | 4.600 | 0.62 | 48 | - | - |
| 30.-Misericordia (2) | Suelo Urbano con planeamiento diferido | ED-CO-3 | 28.880 | terciario | 8.871ua | 5 | 5 | - | 11.424 | 0.4 | 2 | - | - |
| 31.-Suerte Real | Suelo Urbano | ED-CO-4 | 4.680 | resid. | 1.369ua | 7 | 7 | - | 1.778 | 0.38 | 15 | - | - |
| 32.-Pinar Alto | Suelo Urbano | ED-CO-5 | 25.000 | resid. | 9.050 ua | 65 | 65 | - | 8.250 | 0.33 | 26 | 1.200 | 3.600 |
| 33.-El Camaleón(1) | Suelo Urbano | S-CO-6 | 93.800 | resid. | 33.120ua | 103 | 103 | - | 27.600 | 0.29 | 10.98 | 3.500 | - |
| 34.-Santa Catalina | Suelo Urbano | PERI-CO-7 | 73.000 | terciario | 24.304ua | 2 | 2 | - | 730 | 0.01 | 0.3 | - | - |
| 35.-Fuerte Ciudad | Suelo Urbano | PERI-CO-8 | 76.200 | resid. | 13.716ua | 152 | 152 | - | 13.716 | 0.18 | 20 | 27.600 | 4.000 |
| 36-Ceballos | Suelo Urbano | PERI-CO-9 | 41.250 | resid. | 7.425ua | 74 | 74 | - | 7.425 | 0.18 | 18 | 8.250 | - |
| 37.-La China(2) | Suelo Urbano | S-CO-10 | 145.000 | resid. | 111.348ua | 910 | 910 | - | 109.825 | 0.75 | 63 | 7.410 | 9.283 |

(1) Éstas uds. de ejecución están incluidas dentro la Mod. Puntual del PGMO denominada "Propuesta de Modificación Puntual del PGMO de El Puerto de Santa María 2ª en el ámbito del Área de Reparto SU-21 Actuaciones Sin Planeamiento" Aprobado Definitivamente el 3 de diciembre 2002 por el Pleno del Ayuntamiento, donde se establece que "El nº máx. de viviendas total y densidad previstos tendrá carácter meramente indicativo no siendo por tanto vinculante."

(2) Éstas uds. de ejecución están afectadas por la Mod. Puntual del PGMO denominado "Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelera" Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97.

| actuación urbanística | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | aprov. urbanistico | nº máx viv. | nº viv libre | nº viv vpo | m2 t | edif. | densidad viv/ha | espacios libres | dotacional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Las Redes Playa(5) | Suelo Urbano | PERI-CO | 12.587 | resid. | | 88 | 88 | - | 8.811 | 0.7 | 69.9 | 1.586 | - |
| 38.-Serones (1) | Suelo Urbano | S-NO-1 | 26.800 | resid. | 10.221ua | 54 | 54 | - | 12.200 | 0.45 | 20.15 | - | - |
| 39.-Rompeserones (1) | Suelo Urbano | S-NO-2 | 65.800 | resid. | 24.000 ua | 72 | 72 | - | 20.000 | 0.3 | 10.94 | - | - |
| 40.-La Caridad (1) | Suelo Urbano | S-NO-3 | 297.000 | resid. | 102.570ua | 266 | 266 | - | 78.900 | 0.265 | 8.95 | 4.000 | 900 |
| 41.-Ronda de Valencia | Suelo Urbano | PERI-NO-4 | 47.000 | resid. | 40.890ua | 235 | 235 | - | 40.890 | 0.87 | 50 | 7.320 | 1.600 |
| 42.-Los Romanos | Suelo Urbano | PERi-NO-5 | 41.000 | resid. | 37.095ua | 230 | 230 | - | 36.336 | 0.89 | 56 | 1.320 | - |
| 43.-El Palomar (1) | Suelo Urbano | S-NO-6 | 35.100 | resid. | 12.600ua | 38 | 38 | - | 10.500 | 0.3 | 10.82 | - | - |
| 44.-Ciudad Ducal (1) (2) | Suelo Urbano | S-NO-7 | 40.200 | resid. | 14.910ua | 41 | 41 | - | 14.200 | 0.35 | 10.20 | 300 | 400 |
| 45.-Arenas Cárdenas(1)(3) | Suelo Urbano | S-NO-8 | 94.200 | resid. | 34.970ua | 90 | 90 | - | 26.900 | 0.28 | 9.55 | 2.200 | 800 |
| 46.-Molino Platero(1) | Suelo Urbano | S-NO-9 | 95.000 | resid. | 32.780ua | 87 | 87 | - | 29.800 | 0.31 | 9.15 | 800 | 200 |
| 47.-Perpetuo Socorro(1) | Suelo Urbano | S-NO-10 | 29.800 | resid. | 10.625ua | 26 | 26 | - | 8.500 | 0.28 | 8.72 | - | - |
| 48.-La Andreita(1) | Suelo Urbano | S-NO-11 | 75.700 | resid. | 27.370ua | 74 | 74 | - | 23.800 | 0.31 | 9.77 | - | 1.000 |
| 49.-El Carmen(1) | Suelo Urbano | S-NO-12 | 160.700 | resid. | 56.625ua | 123 | 123 | - | 45.300 | 0.28 | 7.65 | 3.000 | 300 |
| 50.-Cantarranas(1) | Suelo Urbano | S-NO-13 | 164.700 | resid. | 60.710ua | 152 | 152 | - | 46.700 | 0.28 | 9.22 | 3.500 | 1.000 |
| 51.-Guadalete (4) | Suelo Urbano | S-VA-1 | 40.000 | terciario | 28.400ua | - | - | - | 28.000 | 0.7 | - | 4.000 | - |
| 52.-La Salinera | Suelo Urbano con planeamiento diferido | S-VA-2 | 68.918 | resid. | 46.690ua | 500 | 500 | - | 50.000 | 0.725 | 72.5 | - | - |
| 53.-San Pedro | Suelo Urbano con planeamiento diferido | S-VA-3 | 17.421 | resid. | 6.532ua | 54 | 54 | - | 6.532 | 0.375 | 31 | - | 5.003 |

(1) Éstas uds. de ejecución están incluidas dentro la Mod. Puntual del PGMO denominada "Propuesta de Modificación Puntual del PGMO de El Puerto de Santa María 2ª en el ámbito del Área de Reparto SU-21 Actuaciones Sin Planeamiento" Aprobado Definitivamente el 3 de diciembre 2002 por el Pleno del Ayuntamiento, donde se establece que "El nº máx. de viviendas total y densidad previstos tendrá carácter meramente indicativo no siendo por tanto vinculante."

(2) La ud. de Ejecución "Ciudad Ducal" está afectada por la Mod. Puntual denominada "Modificación Puntual del P.G.M.O en el ámbito de la Ud. de Ejecución S-NO-7 "Ciudad Ducal" Aprob. Def. por el Pleno del Ayuntamiento el 24/4/02.

(3) La ud. de Ejecución Arenas Cárdenas está afectada por la Mod. Puntual del PGMO denominada "Modificación Puntual al Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, Arenas Cárdenas" Aprob. Def. el 2/12/05 por el Pleno del Ayuntamiento.

(4) La ud. de Ejecución Guadalete, está afectada por la Mod. Puntual del PGMO denominada "Modificación Puntual de Elementos del PGMO en el Ámbito del PERI VA-1 Guadalete" Aprob. Definitivamente el 16/11/04 por la COPT.

(5) Éstas uds. de ejecución están afectadas por la Mod. Puntual del PGMOdenominado "Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelera" Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97. Las Uds. afectadas por ésta modificación serian: Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado): Golf Las Beatillas, Golf Vistahermosa 2, José del Cuvillo, Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado): La Inmaculada, Las Arenillas, La Isleta, y en Suelo Urbano No Consolidado: Las Redes, Edificio en estructura Puerto Sherry y Edificio Caype Valdelagrana.

| actuación urbanística | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | aprov. urbanistico | nº máx viv. | nº viv libre | nº viv vpo | m2 t | edif. | densidad viv/ha | espacios libres | dotacional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 54.-Plan Especial del Conjunto Histórico | Suelo Urbano | Intervención de protección PECH | | | | | | | | | | | |
| 55.-San José del Pino (1) | Suelo Urbano | | 194.732 | resid. | 226.970ua | 999 | 999 | - | 126.940 | 0.65 | 54 | 20.464 | 14.304 |

(1) La ud. de Ejecución "San José de Pino" deriva de la Mod. Puntual de PGMO denominada "Modificación de elementos del P.G.M.O de El Puerto de Santa María Conjunto San José del Pino" Aprobado Definitivamente por el Pleno de Ayuntamiento el 16 de Febrero de 2001.

**CUADRO Nº 2 RESUMEN ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

| | clasificación PGMO vigente | superf. m2 | uso global | nº max viv | nº viv. libre | nº viv vpo | m2 t |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Suelo Urbano | 2.778.385 | resid. | 8.558 | 8.218 | 340 | 1.308.482 |
| | Suelo Urbano | 404.000 | industrial | - | | | 208.837 |
| | Suelo Urbano | 166.527 | Terciario/ Comercial | 13 | 13 | | 59.069 |
| | Suelo Urbano | 11.750 | Dotacional | - | - | - | 7.872 |
| **TOTAL** | | **3.360.662** | | **8.571** | **8.231** | **340 (3.9%)** | **1.584.260** |

El P.G.M.O de El Puerto de Santa María estableció en el año 1992 cómo crecimiento total de viviendas en suelo urbano 6.460 viviendas. Actualmente existe como crecimiento total de viviendas previsibles en suelo urbano 9.465, siendo la diferencia 3.005 viviendas. Ésta diferencia procede de 4 modificaciones puntuales del P.G.M.O realizadas a 3 unidades de ejecución, así como otros desarrollos de suelos urbanos , incrementándose el nº de viviendas en 3.005 viviendas, concretamente 162viv. de la Mod. Puntual "Modificación Puntual del P.G.M.O en la uds. de Ejecución PERI-CC-12 Jardín de Cano, E.D. Avda. de Sanlúcar, Bodegas Sancho y Actuaciones Aisladas CC-26 a CC-31", 26viv. de la Mod. Puntual "Modificación de Elementos de la Revisión del PGMO zona "ED-CC-13 Plaza de los Jazmines", 999 de la Mod. Puntual "Modificación de elementos del P.G.M.O de El Puerto de Santa María Conjunto San José del Pino", y 1.118 viv. en otras actuaciones en suelo urbano (Bodegas Gómez (330viv.), El Molino (335 viv.), Santa Clara (190viv.), Bodegas Galarza y Sagrada Familia (175) y Las Redes Playa (88)).

## CUADRO Nº 3 ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

| actuación urbanística | | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | aprov. urbanistico | nº máx viv. | nº viv. libre | nº viv vpo | m2 t | edif. | densidad viv/ha | espacios libres | dotacional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.-El Pinar | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CC-1 | 88.700 | resid. | 35.713ua | 577 | 347 | 230 (39.8%) | 66.525 | 0.75 | 65 | 13.965 | 19.230 |
| 2.-Salinas de San José Bajo(1) | Salinas de San José Bajo A | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-1A | 262.658 | industrial | 85.214ua | - | - | - | 126.076 | 0.48 | - | 26.266 | 10.506 |
| | Salinas de San José Bajo B | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-1B | 182.379 | industrial | 59.169ua | - | - | - | 87.542 | 0.48 | - | 18.238 | 7.296 |
| 3.-Cañada del Verdugo | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-2 | 85.400 | industrial | 32.858ua | - | - | - | 38.430 | 0.45 | - | 13.000 | 3.416 |
| 4.-Caño del Molino(1) | Caño del Molino A | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-3A | 92.844 | industrial | 36.057ua | - | - | - | 49.461,8 | 0.45 | - | 14.471 | 4.620 |
| | Caño del Molino B | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-3B | 27.447 | industrial | 7.540ua | - | - | - | 10.343,2 | 0.45 | - | 3.845 | - |
| 5.-Rancho Linares | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-4 | 197.600 | industrial | 71.803ua | - | - | - | 88.920 | 0.45 | - | 21.400 | 7.904 |
| 6.-Carretera de El Portal | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-5 | 271.000 | industrial | 93.429ua | - | - | - | 122.130 | 0.45 | - | 27.200 | 10.856 |
| 7.-El Tomillar | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-6 | 98.000 | resid. | 32.004ua | 296 | 216 | 80 (27%) | 34.300 | 0.35 | 30 | 9.800 | 8.552 |
| 8.-Bahía Blanca(2) | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-1 | 68.600 | resid. | 25.931ua | 96 | 96 | - | 20.580 | 0.3 | 14 | 14.022 | 5.247 |
| 9.-Molino de Viento | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-2 | 29.300 | resid. | 10.608ua | 62 | 62 | - | 8.800 | 0.3 | 21 | 2.930 | 1.175 |
| 10.-La Inmaculada (3) | La Inmaculada A | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-3A | 211.930,3 | resid. | 83.533ua | 567 | 567 | - | 74.175,6 | 0.35 | 25 | 34.316 | 23.510 |
| | La Inmaculada B | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-3B | 31.069,7 | resid. | 13.668ua | 78 | 78 | - | 10.874,4 | 0.35 | 25 | - | - |
| 11.-El Naranjal | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-4 | 105.300 | resid. | 38.400ua | 263 | 263 | - | 31.500 | 0.3 | 25 | 10.530 | 8.780 |
| 12.-Las Redes | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-5 | 108.000 | resid. | 43.800ua | 378 | 378 | - | 43.200 | 0.4 | 35 | 14.000 | 12.000 |
| 13.-La Oropéndola | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-6 | 92.250 | resid. | 33.238ua | 230 | 230 | - | 27.500 | 0.3 | 25 | 9.225 | 7.750 |
| 14.-Duna de El Águila | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-7 | 102.700 | resid. | 37.300ua | 257 | 257 | - | 31.000 | 0.3 | 25 | 10.270 | 8.720 |
| 15.-Las Arenillas(3) | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-8 | 111.100 | resid. | 41.400ua | 222 | 222 | - | 33.000 | 0.3 | 20 | 14.000 | 8.960 |

(1)Los Sectores de Planeamiento "Salinas de San José" y "Caño del Molino" fueron ajustados por la Modificación Puntual de El PGMO denominada "Modificación Puntual de El PGMO para Ampliación del Suelo Industrial Salinas de San José " Aprobado Definitivamente por la COPT el 28 de Abril de 1.999. Así mismo dicha Modificación Puntual establece las condiciones de desarrollo del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado por tal Modificación Puntual y denominado cómo PAU-CN-3 "Salinas de Levante".

(2) La Ud. De Ejecución Bahía Blanca está afectada por la Mod. Puntual denominada "Modificación Puntual del Plan General Municipal de EL Puerto de Santa María en el ámbito del sector de suelo urbanizable programado CO-1 Bahía Blanca" Aprob. Def. el 4/7/03 por el Pleno del Ayuntamiento.

(3) Éstas uds. de ejecución están afectadas por la Mod. Puntual del PGMOdenominado "Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelera" Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97. Las Uds. afectadas por ésta modificación serian: Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado): Golf Las Beatillas, Golf Vistahermosa 2, José del Cuvillo, Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado): La Inmaculada, Las Arenillas, La Isleta, y en Suelo Urbano No Consolidado: Las Redes, Edificio en estructura Puerto Sherry y Edificio Caype Valdelagrana.

| actuación urbanística | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | aprov. urbanistico | nº máx viv. | nº viv. libre | nº viv vpo | m2 t | edif. | densidad viv/ha | espacios libres | dotacional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.-La Torre | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-9 | 159.500 | resid. | 59.010ua | 366 | 366 | - | 47.850 | 0.3 | 23 | 15.950 | 10.736 |
| 17.-La Manuela | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-10 | 186.000 | resid. | 69.048ua | 465 | 465 | - | 55.800 | 0.3 | 25 | 18.600 | 17.000 |
| 18.-El Juncal (1) | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-1 | 189.500 | resid. | 69.360ua | 1.364 | - | 1.364(100%) | 113.700 | 0.6 | 72 | 28.644 | 39.556 |
| 19.-Serrano (3) | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-2 | 47.820,37 | resid. | 18.138ua | 320 | 211 | 109 (34%) | 33.120 | 0.693 | 66.92 | 7.305,38 | 8.800,38 |
| 20.-Angelita Alta(3) | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-3 | 114.000 | resid. | 44.384ua | 798 | 798 | - | 91.200 | 0.8 | 70 | 19.152 | 21.888 |
| 21.-Las Tres Marías (3) | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-4 | 140.000 | resid. | 47.310ua | 770 | 300 | 470 (61%) | 91.000 | 0.65 | 55 | 19.110 | 21.840 |
| 22.-La Cereria (3) | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-5 | 181.000 | resid. | 63.726ua | 452 | 260 | 192 (42.5%) | 63.350 | 0.35 | 25 | 18.100 | 15.192 |
| 23.-Parque Industrial | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-6 | 325.000 | industrial | 114.400ua | - | - | - | 104.000 | 0.32 | - | 48.750 | 13.000 |
| 24.-La Isleta(2) | Suelo Urbanizable Programado | PP-VA-1 | 120.500 | terciario | 45.516ua | - | - | - | 45.790 | 0.38 | - | 12.050 | 4.820 |
| 25.-Valdelagrana | Suelo Urbanizable Programado | PP-VA-2 | 271.000 | resid. | 99.595ua | 1.060 | 1.060 | - | 111.110 | 0.41 | 39 | 29.500 | 32.509 |

(1) Las condiciones de desarrollo de la ud. de ejecución El Juncal PP-NO-1, están alteradas por la Mod. Puntual del PGMO denominado "Modificación Puntual del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana relativa a las condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable programado PP-NO-1 El Juncal" Aprob. Def. por el Pleno del Ayuntamiento el 29/1/99.

(2) Éstas uds. de ejecución están afectadas por la Mod. Puntual del PGMO denominado "Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelera" Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97. Las Uds. afectadas por ésta modificación serian: Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado): Golf Las Beatillas, Golf Vistahermosa 2, José del Cuvillo, Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado): La Inmaculada, Las Arenillas, La Isleta, y en Suelo Urbano No Consolidado: Las Redes, Edificio en estructura Puerto Sherry y Edificio Caype Valdelagrana.

(3) Éstas uds. de ejecución están afectadas por la Mod. Puntual del P.G.M.O denominada "Modificación Puntual del PGMO de El Puerto de Santa María que permite la adaptación de la densidad de viviendas afectadas a la normativa sobre viviendas de protección oficial" Aprob. Def. el 13/9/01 por el Pleno del Ayuntamiento. Las unidades afectadas por ésta Mod. Puntual de PGMO son: Caja de Aguas, Las Tres Marías, La Cereria, Angelita Alta, Serrano y Granja San Javier.

**CUADRO Nº 4 RESUMEN ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

| | clasificación PGMO vigente | superf. m2 | uso global | nº max viv | nº viv. libre | % vpo | m2 t |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Suelo Urbanizable Programado | 2.335.770,37 | resid. | 8.583 | 6.141 | 1.953 (22.74%) | 980.343 |
| | Suelo Urbanizable Programado | 1.437.653 | industrial | - | - | - | 621.088 |
| | Suelo Urbanizable Programado | 120.500 | Terciario | - | - | - | 45.790 |
| **TOTAL** | | **3.899.503** | | **8.583** | 6.141 | 1.953 (22.74%) | **1.647.221** |

**CUADRO Nº 5 ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

| actuación urbanística | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | nº máx viv. | nº viv. libre | % vpo | m2 t |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.-Golf Las Beatillas (5) | Urbanizable No Programado | PAU-CN-1 | 2.106.000 | Terciario | 320 | 320 | - | 85.000 |
| 2.-Canteras Sierra de San Cristobal | Urbanizable No Programado | PAU-CN-2 | 430.000 | Terciario | - | - | - | 50.000 |
| 3.-Golf Vistahermosa 2(5) | Urbanizable No Programado | PAU-CO-1 | 230.000 | Terciario | 230 | 230 | - | 41.400 |
| 4.-La Florida 1 (1) | Urbanizable No Programado | PAU-NO-1 | 170.000 | resid. | 463 | 185 | 278 (60%) | 51.000 |
| 5.-La Florida 2 (1) | Urbanizable No Programado | PAU-NO-2 | 655.000 | resid. | 3.360 | 1.344 | 2.016 (60%) | 361.500 |
| 6.- Las Marias | Urbanizable No Programado | PAU-NO-3 | 145.000 | resid. | 725 | 362 | 50% (363) | 87.000 |
| 7.-El Palomar | Urbanizable No Programado | PAU-NO-4 | 76.000 | industrial | - | - | - | 76.000 |
| 8.-Parque Industrial | Urbanizable No Programado | PAU-NO-5 | 290.000 | industrial | - | - | - | 92.000 |
| 9.-José del Cuvillo (5) | Urbanizable No Programado | PAU-VA-1 | 47.000 | terciario | - | - | - | 30.000 |
| 10.-Salinas de Levante(2) | Urbanizable No Programado | PAU-CN-3 | 631.029 | Industrial terciario | - | - | - | 277.653 |
| 11.-Salinas de Poniente(3) | Urbanizable No Programado | PS-ZERPLA-1/CN-4 | 1.608.362 | industrial | - | - | - | 723.763 |
| 12.-Golf Cerro de las Cabezas (4) | Urbanizable No Programado | PAU-CC-VR | 1.546.522 | Terciario | 700 | 700 | - | 107.500 |

(1) Los sectores La Florida 1 y La Florida 2 incrementaron su superficie a través de Mod. Puntual denominada"Modificación del Plan General de Ordenación de El Puerto de Santa María en el Sector de la Florida" Aprob. Definitivamente por la COPT el 25/7/00, y aumentaron proporcionalmente el nº max. de viv. y dens/ha. al suelo ampliado.

(2) Los suelos urbanizables no programados denominados "Salinas de Levante" PAU-CN-3 derivan de la Modificación Puntual de El PGMO denominada "Modificación Puntual de El PGMO para Ampliación del Suelo Industrial Salinas de San José " Aprobado Definitivamente por la COPT el 28 de Abril de 1.999.

(3) Los suelos urbanizables no programados denominados "Salinas de Poniente" derivan de la 2ª Revisión del Programa de Actuación de El PGMO aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 7 de Mayo de 2004.

(4) Los suelos urbanizables no programados denominados "Golf Cerro de las Cabezas" derivan de la Modificación Puntual de El PGMO denominada "Modificación Puntual del P.G.M.O de El Puerto de Santa María, ámbitos de las fincas: Cerro de las Cabezas y Viña Rango" Aprobado Definitivamente por la COPT el 1 de agosto de 2.001.

(5) Éstas uds. de ejecución están afectadas por la Mod. Puntual del PGMO denominado "Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelera" Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97. Las Uds. afectadas por ésta modificación serian: Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado): Golf Las Beatillas, Golf Vistahermosa 2, José del Cuvillo, Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado): La Inmaculada, Las Arenillas, La Isleta, y en Suelo Urbano No Consolidado: Las Redes, Edificio en estructura Puerto Sherry y Edificio Caype Valdelagrana.

## 2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

En el periodo de vigencia de El P.G.M.O de El Puerto de Santa María, se han desarrollado y ejecutado diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, tras el análisis del planeamiento aprobado y de las actuaciones públicas efectuadas, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento en relación a la obtención de sistemas generales previstos así como, el desarrollo y ejecución en suelo urbanizable y urbano del que se obtiene los siguientes datos:

## CUADRO Nº8 GRADO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO

| | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **Instrumento AD fecha** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nº viv libre** | **nº viv. vpo.** | **m2 t** |
| 1.-Pago Alhaja | Suelo Urbano | PERI-CC-1 | 183.000 | resid. | 66.578ua | 175 | 59.800 | 0.326 | 9.56 | Ejecutado | PERI AD 21/10/97 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 2.- Complejo Asistencial San Antón | Suelo Urbano | ED-CC-2 | 11.750 | dotacional | 3.936ua | - | 7.872 | 0.67 | - | Ejecutado | ED AD 31/10/95 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 4.-Los Navazos | Suelo Urbano | S-CC-4 | 15.600 | resid. | 5.670ua | 31 | 5.400 | 0.34 | 19.87 | Ejecutado | PU AD 22/12/92 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 5.-Pinar Hondo | Suelo Urbano | ED-CC-5 | 31.800 | resid. | 37.140ua | 296 | 33.390 | 1.05 | 93 | Ejecutado | ED AD 15/04/93 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 7.-Las Palmas | Suelo Urbano | ED-CC-7 | 19.600 | resid. | 5.880ua | 46 | 5.880 | 0.3 | 23.5 | Ejecutado | ED AD 24/09/92 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 8.-Gaonera | Suelo Urbano | ED-CC-8 | 2.100 | resid. | 2.772ua | 15 | 2.520 | 1.2 | 72 | No Ejecutado | ED AD 2/10/08 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 9.-Avenida del Ejército | Suelo Urbano | S-CC-9 | 12.000 | resid. | 16.800ua | 180 | 18.000 | 1.5 | 150 | Ejecutado | ED AD 24/09/92 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 10.-Puerto Escondido | Suelo Urbano | ED-CC-10 | 1.574 | resid. | 1.511ua | 25 | 2.518 | 1.6 | 152 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | 26 | 18 (1.818,6 m2) | 8 (779,4 m2) | 2.598 |
| 11.-Puente San Alejandro | Suelo Urbano | PERI-CC-11 | 12.600 | terciario | 11.466ua | - | 8.820 | 0.7 | - | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 12.-Jardin de Cano Jardín de Cano I | Suelo Urbano | S-CC-12 a | 27.553 | resid. | 41.131ua | 384 | 39.206 | 1.423 | 139 | Ejecutado | Mod. Puntual AD 3/2/00 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 12.-Jardin de Cano Jardín de Cano II | Suelo Urbano | S-CC-12 b | 12.149 | resid. | 13.948ua | 129 | 13.080 | 1.077 | 106 | No Ejecutado | Mod. Puntual AD 3/2/00 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 13.-Plaza de los Jazmines | Suelo Urbano | ED-CC-13 | 10.123 | resid. | 18.114ua | 18.1 14ua | 5.061,5 | 0.5 | 45 | No Ejecutado | ED AD 29/9/95 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 15.-Granja San Javier | Suelo Urbano | PERI-CC-15 | 28.000 | resid. | 32.635ua | 20.2 80ua | 32.200 | 1.15 | 100 | Ejecutado | PERI AD 13/7/01 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 14.- Parque de la Victoria | Suelo Urbano | PERI-CC-14 | | - | | 70 | 10.800 | | | No Ejecutado | PERI AI 16/11/06 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 16.- Convento de la Victoria | Suelo Urbano | ED-CC-16 | | - | | 87 | 8.700 | | | No Ejecutado | PERI AI 16/11/06 | Suelo Urbano consolidado | | | | |

| | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **Instrumento AD fecha** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nº viv libre** | **nº viv. vpo** | **m2 t** |
| 17.-Caja de Aguas | Suelo Urbano | PERI-CC-17 | 30.000 | resid. | 34.700ua | 240 | 30.000 | 1 | 80 | En Ejecución | PERI AD 6/10/06 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 18.-El Tejar | Suelo Urbano | ED-CC-18 | 40.000 | resid. | 45.960ua | 340 | 46.800 | 1.17 | 85 | Ejecutado | ED AD 15/7/92 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| Bodegas Gómez | Suelo Urbano | PERI-CC | 24.647 | resid. | 37.810 ua | 330 | 37.300 | 1.51 | 113.8 | Ejecutado | PERI AD 25/2/94 | Urbano consolidado | | | | |
| El Molino | Suelo Urbano | PERI-CC | 33.500 | resid. | | 335 | 36.162 | 1.08 | 100 | Ejecutado | PERI AD 30/1/98 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| Santa Clara | Suelo Urbano | PERI-CC | 11.111 | resid. | 22.164 ua | 190 | 24.548 | 2.2 | 172 | En Ejecución | PERI AD 7/5/04 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| Bodegas Galarza y S.F. | Suelo Urbano | PERI-CC | 11.522 | resid. | 8.521 ua | 175 | 15.852 | 1.37 | 151.8 | Ejecutado | PERI AD 29/1/99 | Urbano consolidado | | | | |
| 19.-El Palmar | Suelo Urbano con planeamiento diferido | PERI-CN-1 | 364.000 | industrial | 191.178ua | - | 180.837 | 0.495 | - | Ejecutado | PERI AD 30/11/92 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 20-El Chinarral | Suelo Urbano | S-CN-2 | 48.500 | resid. | 17.500ua | 65 | 17.500 | 0.36 | 13.4 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 21.-La Valenciana | Suelo Urbano | S-CN-3 | 169.600 | resid. | 60.120ua | 100 | 50.100 | 0.29 | 5.89 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 22.-La Cañada | Suelo Urbano | S-CN-4 | 16.000 | resid. | 5.800ua | 24 | 5.800 | 0.36 | 15 | Ejecutado | ED AD 11/2/93 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 23.-San Cristobal | Suelo Urbano | PERI-CN-5 | 105.000 | resid. | 191.178ua | 262 | 36.750 | 0.35 | 25 | Ejecutado | PERI AD 16/7/96 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 24.-La Sierra | Suelo Urbano con planeamiento diferido | ED-CN-6 | 40.297 | terciario | 17.500ua | 6 | 30.223 | 0.75 | 1.5 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 25.-Vallealto | Suelo Urbano | ED-CN-7 | 8.600 | resid. | 60.120ua | 10 | 2.600 | 0.3 | 11.5 | Ejecutado | ED AD 29/9/95 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 26.-San Ignacio | Suelo Urbano | ED-CN-8 | 30.000 | resid. | 5.800ua | 66 | 8.250 | 0.275 | 22 | Ejecutado | ED AD 31/10/95 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 27.-Vega de los Perez | Suelo Urbano | S-CN-9 | 39.400 | resid. | 191.178ua | 60 | 13.000 | 0.32 | 15.22 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 28.-Las Arenas | Suelo Urbano | S-CO-1 | 46.500 | resid. | 17.500ua | 315 | 28.830 | 0.62 | 68 | Ejecutado | ED AD 22/12/94 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 29.-El Cañaveral | Suelo Urbano | ED-CO-2 | 7.400 | resid. | 3.840ua | 36 | 4.600 | 0.62 | 48 | Ejecutado | ED AD 26/9/97 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 30.-Misericordia | Suelo Urbano con planeamiento diferido | ED-CO-3 | 28.880 | terciario | 8.871ua | 5 | 11.424 | 0.4 | 2 | Ejecutado | PERI AD 27/11/98 | Suelo Urbano consolidado | | | | |

| | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **Instrumento AD fecha** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nº viv libre** | **nº viv. vpo** | **m2 t** |
| 31.-Suerte Real | Suelo Urbano | ED-CO-4 | 4.680 | resid. | 1.369ua | 7 | 1.778 | 0.38 | 15 | Ejecutado | ED AD 26/9/02 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 32.-Pinar Alto | Suelo Urbano | ED-CO-5 | 25.000 | resid. | 9.050 ua | 65 | 8.250 | 0.33 | 26 | Ejecutado | ED AD 8/5/92 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 33.-El Camaleón | Suelo Urbano | S-CO-6 | 93.800 | resid. | 33.120ua | 103 | 27.600 | 0.29 | 10.98 | Ejecutado | ED AD 31/1/97 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 34.-Santa Catalina | Suelo Urbano | PERI-CO-7 | 73.000 | terciario | 24.304ua | 2 | 730 | 0.01 | 0.3 | No Ejecutado | PERI AD 4/7/03 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 35.-Fuerte Ciudad | Suelo Urbano | PERI-CO-8 | 76.200 | resid. | 13.716ua | 152 | 13.716 | 0.18 | 20 | Ejecutado | PERI AD 21/1/93 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 36-Ceballos | Suelo Urbano | PERI-CO-9 | 41.250 | resid. | 7.425ua | 74 | 7.425 | 0.18 | 18 | Ejecutado | PERI AD 7/9/00 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 37.-La China | Suelo Urbano | S-CO-10 | 145.000 | resid. | 111.348ua | 910 | 109.825 | 0.75 | 63 | No Ejecutado | PERI AI 27/12/07 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 38.-Las Redes Playa | Suelo Urbano | PERI-CO | 12.587 | resid. | 4.640ua | 88 | 8.811 | 0.7 | 69.9 | Ejecutado | PERI AD18/12/98 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 39.-Serones | Suelo Urbano | S-NO-1 | 26.800 | resid. | 10.221ua | 54 | 12.200 | 0.45 | 20.15 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 40.-Rompeserones | Suelo Urbano | S-NO-2 | 65.800 | resid. | 24.000 ua | 72 | 20.000 | 0.3 | 10.94 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 41.-La Caridad | Suelo Urbano | S-NO-3 | 297.000 | resid. | 102.570ua | 266 | 78.900 | 0.265 | 8.95 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 42.-Ronda de Valencia | Suelo Urbano | PERI-NO-4 | 47.000 | resid. | 40.890ua | 235 | 40.890 | 0.87 | 50 | Ejecutado | PERI AD 25/2/94 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 43.-Los Romanos | Suelo Urbano | PERi-NO-5 | 41.000 | resid. | 37.095ua | 230 | 36.336 | 0.89 | 56 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | 242 | 169 (26.769,54 m2) | 73 (10.325,34 m2) | 38.242,2 |
| 44.-El Palomar | Suelo Urbano | S-NO-6 | 35.100 | resid. | 12.600ua | 38 | 10.500 | 0.3 | 10.82 | Ejecutado | PU AD 17/5/94 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 45.-Ciudad Ducal | Suelo Urbano | S-NO-7 | 40.200 | resid. | 14.910ua | 41 | 14.200 | 0.35 | 10.20 | Ejecutado | PU AD 3/2/00 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 46.-Arenas Cárdenas | Suelo Urbano | S-NO-8 | 94.200 | resid. | 34.970ua | 90 | 26.900 | 0.28 | 9.55 | No Ejecutado | | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 47.-Molino Platero | Suelo Urbano | S-NO-9 | 95.000 | resid. | 32.780ua | 87 | 29.800 | 0.31 | 9.15 | Ejecutado | PU AD 29/11/96 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 48-Perpetuo Socorro | Suelo Urbano | S-NO-10 | 29.800 | resid. | 10.625ua | 26 | 8.500 | 0.28 | 8.72 | Ejecutado | PU AD 17/6/96 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 49.-La Andreita | Suelo Urbano | S-NO-11 | 75.700 | resid. | 27.370ua | 74 | 23.800 | 0.31 | 9.77 | Ejecutado | PU AD 17/5/94 | Suelo Urbano consolidado | | | | |

| | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **Instrumento AD fecha** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nº viv libre** | **nº viv vpo** | **m2 t** |
| 50.-El Carmen | Suelo Urbano | S-NO-12 | 160.700 | resid. | 56.625ua | 123 | 45.300 | 0.28 | 7.65 | Ejecutado | PU AD 14/4/94 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 51.-Cantarranas | Suelo Urbano | PERI-NO-13 | 164.700 | resid. | 60.710ua | 152 | 46.700 | 0.28 | 9.22 | No Ejecutado | PERI AD 31/1/97 | Suelo Urbano No consolidado | | | | |
| 52.-Guadalete | Suelo Urbano | PERI-VA-1 | 40.000 | terciario | 28.400ua | - | 28.000 | 0.7 | - | Ejecutado | PERI AD 16/2/00 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 53.-La Salinera | Suelo Urbano con planeamiento diferido | S-VA-2 | 68.918 | resid. | 46.690ua | 500 | 50.000 | 0.725 | 72.5 | Ejecutado | ED AD 11/8/88 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 54.-San Pedro | Suelo Urbano con planeamiento diferido | S-VA-3 | 17.421 | resid. | 6.532ua | 54 | 6.532 | 0.375 | 31 | Ejecutado | PERI AD 26/9/97 | Suelo Urbano consolidado | | | | |
| 55.-Plan Especial del Conjunto Histórico | Suelo Urbano | Intervención de protección PECH | | | | | | | | | | | | | | |
| 56.-San José de Pino | Suelo Urbano | | 194.732 | resid. | 226.970ua | 999 | 126.940 | 0.65 | 54 | Ejecutado | PERI AD 4/11/05 | Suelo Urbano consolidado | | | | |

## CUADRO Nº 9 RESUMEN ACTUACIONES POR DESARROLLAR EN SUELO URBANO

| | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nª viv. libre** | **nº viv vpo** | **m2 t** | **dens. viv/ha** | **Cumple Art. 17 LOUA** |
| 1.-Gaonera | Suelo Urbano | ED-CC-8 | 2.100 | resid. | 2.772ua | 15 | 2.520 | 1.2 | 72 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 2.-Puerto Escondido | Suelo Urbano | ED-CC-10 | 1.574 | resid. | 1.511ua | 25 | 2.518 | 1.6 | 152 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | 26 | 18 (1.818,6 m2) | 8 (779.4 m2) | 2.596 | 165 | - |
| 3.-Puente San Alejandro | Suelo Urbano | PERI-CC-11 | 12.600 | terciario comercial | 11.217ua | - | 8.820 | 0.7 | - | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | - | - | - | - | - | Si 8.500 m2 > 1.260m2(10% superficie ud) |
| 4.-Jardín de Cano II | Suelo Urbano | S-CC-12 b | 12.149 | resid. | 13.948ua | 129 | 13.080 | 1.077 | 106 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 5.-.-Plaza de los Jazmines | Suelo Urbano | ED-CC-13 | 10.123 | resid. | 18.114ua | 46 | 5.061,5 | 0.5 | 45 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 6.-.- Parque de la Victoria | Suelo Urbano | PERI-CC-14 | | - | | 70 | 10.800 | | | No Ejecutado | Suelo Urbano consolidado | (1) | | | | | |
| 7.-.- Convento de la Victoria | Suelo Urbano | ED-CC-19 | | - | | 87 | 8.700 | | | No Ejecutado | Suelo Urbano consolidado | (1) | | | | | |
| 8.-.-Caja de Aguas | Suelo Urbano | PERI-CC-17 | 30.000 | resid. | 34.700ua | 240 | 30.000 | 1 | 80 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 9.--El Chinarral | Suelo Urbano | S-CN-2 | 48.500 | resid. | 17.500ua | 65 | 17.500 | 0.36 | 13.4 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 10.-La Valenciana | Suelo Urbano | S-CN-3 | 169.600 | resid. | 60.120ua | 100 | 50.100 | 0.29 | 5.89 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 11.-La Sierra | Suelo Urbano con planeamiento diferido | ED-CN-6 | 40.297 | terciario | 18.323ua | 6 | 30.223 | 0.75 | 1.5 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | 6 viv (2) | | | | | |
| 12.-Vega de los Perez | Suelo Urbano | S-CN-9 | 39.400 | resid. | 14.300ua | 60 | 13.000 | 0.32 | 15.22 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 13.-Santa Catalina | Suelo Urbano | PERI-CO-7 | 73.000 | terciario | 24.304ua | 2 | 730 | 0.01 | 0.3 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |

Los valores adaptados a la LOUA para suelos residenciales , reservan el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, tal y cómo indica el art. 10.1.A.b de la LOUA. Así mismo, el Decreto 11/2008, en su art. 3.2.b establece: "A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre"
(1)Éstas uds. de ejecución se eximen de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida así como de cumplir con el art. 17 de la LOUA, por tener la figura de planeamiento u ordenación pormenorizada correspondiente aprobada inicialmente con anterioridad al 20/1/07.
(2)Sí se realizara una transferencia de edificabilidad hotelera al uso residencial en virtud de la Mod. Puntual "Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelera" Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97, que afecta a la ud. de ejecución La Sierra, ésta edificabilidad residencial reservaría el 30% para vivienda protegida.

| | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nª viv. libre** | **nº viv vpo** | **m2 t** | **dens viv/ha** | ***Cumple Art. 17 LOUA*** |
| 14.-La China | Suelo Urbano | S-CO-10 | 145.000 | resid. | 111.348ua | 910 | 109.825 | 0.75 | 63 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 15.-Serones | Suelo Urbano | S-NO-1 | 26.800 | resid. | 24.000ua | 54 | 12.200 | 0.45 | 20.15 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 16.-Rompeserones | Suelo Urbano | S-NO-2 | 65.800 | resid. | 102.570ua | 72 | 20.000 | 0.3 | 10.94 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 17.-La Caridad | Suelo Urbano | S-NO-3 | 297.000 | resid. | 106.226ua | 266 | 78.900 | 0.265 | 8.95 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 18.-Los Romanos | Suelo Urbano | PERI-NO-5 | 41.000 | resid. | 37.095ua | 230 | 36.336 | 0.89 | 56 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | 242 | 169 (26.769,54 m2) | 73 (11.472,66 m2) | 38.242,2 | 59 | Si 59 viv/Ha<75 viv/Ha 4.100 m2 Espacios Libres (10% superficie ud. 0.5 aparcamiento) |
| 19.-Arenas Cárdenas | Suelo Urbano | S-NO-8 | 94.200 | resid. | 34.970ua | 90 | 26.900 | 0.28 | 9.55 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |
| 20.-Cantarranas | Suelo Urbano | S-NO-13 | 164.700 | resid. | 60.710ua | 152 | 46.700 | 0.28 | 9.22 | No Ejecutado | Suelo Urbano No consolidado | (1) | | | | | |

**CUADRO Nº 10 RESUMEN GRADO DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

| | **clasificación PGMO vigente** | **superf. m2** | **uso global** | **nº max viv** | **nº viv. libre** | **Grado de ejecución** | **nº viv vpo** | **Grado de ejecución** | **m2 t** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Suelo Urbano | 2.792.955 | resid. | 7.636 | 7.307 | | 340 | | 1.216.196 |
| | Suelo Urbano | 404.000 | industrial | **-** | - | | | | 208.837 |
| | Suelo Urbano | 81.777 | Terciario/ Comercial | 11 | 11 | | | | 50.467 |
| | Suelo Urbano | 11.750 | Dotacional | - | - | | | | 7.872 |
| **TOTAL** | | **3.290.482** | | **7.647** | **7.307 (95.6%)** | 5.028 Ejecutadas (68.8%)<br>2.279 No Ejecutadas (31.2%) | **340 (4.4%)** | 240 Ejecutadas (70.5%)<br>100 No Ejecutadas (29.5%) | **1.483.372** |

**CUADRO Nº 11 GRADO DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SECTORIZADO)**

| | | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **Instrumento AD fecha** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nº viv. libre** | **nº viv vpo** | **m2 t** |
| 1.-El Pinar | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CC-1 | 88.700 | resid. | 35.713ua | 577 | 66.525 | 0.75 | 65 | Ejecutado | PP AD 14/4/94 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 2.-Salinas de San José Bajo | Salinas de San José Bajo A | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-1A | 262.658 | industrial | 85.214ua | - | 126.076 | 0.48 | - | No Ejecutado | PP AD8/3/01 | Urbanizable Ordenado | | | | |
| | Salinas de San José Bajo B | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-1B | 182.379 | industrial | 59.169ua | - | 87.542 | 0.48 | - | Ejecutado | PP AD 15/11/93 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 3.-Cañada del Verdugo | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-2 | 85.400 | industrial | 32.858ua | - | 38.430 | 0.45 | - | No Ejecutado | PP AD 20/7/93 | Urbanizable Ordenado | | | | |
| 4.-Caño del Molino | Caño del Molino A | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-3A | 93.967 | industrial | | - | 48.178 | 0.475 | - | No Ejecutado | PP AD 16/1/03 | Urbanizable Ordenado | | | | |
| | Caño del Molino B | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-3B | 19.649 | industrial | | - | 9.957 | 0.475 | - | Ejecutado | PP AD 16/1/03 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 5.-Rancho Linares | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-4 | 197.600 | industrial | 71.803ua | - | 88.920 | 0.45 | - | No Ejecutado | | Urbanizable Sectorizado | | | | |
| 6.-Carretera de El Portal | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-5 | 271.000 | industrial | 93.429ua | - | 122.130 | 0.45 | - | No Ejecutado | | Urbanizable Sectorizado | | | | |
| 7.-El Tomillar | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-6 | 98.000 | resid. | 32.858ua | 296 | 34.300 | 0.35 | 30 | Ejecutado | PP AD 21/1/93 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 8.-Bahía Blanca | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-1 | 68.600 | resid. | 25.931ua | 103 | 12.348 | 0.18 | 15 | No Ejecutado | PP AD 23/11/05 | Suelo Urbanizable Ordenado | (1) | | | |
| 19.-Molino de Viento | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-2 | 29.300 | resid. | 10.608ua | 62 | 8.800 | 0.3 | 21 | Ejecutado | PP AD 27/11/98 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 10.-La Inmaculada | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-3A | 206.537 | resid. | 78.836ua | 567 | 70.774 | 0.35 | 25 | Ejecutado | PP AD 27/9/96 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-3B | 31.513 | resid. | | 78 | 12.545 | 0.35 | 25 | No Ejecutado | PP AD 27/9/96 | Urbanizable Ordenado | | | | |
| 11.-El Naranjal | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-4 | 105.300 | resid. | 38.400 ua | 263 | 31.500 | 0.3 | 25 | Ejecutado | PP AD 24/11/95 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 12.-Las Redes | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-5 | 108.000 | resid. | 43.800ua | 378 | 43.200 | 0.4 | 35 | Ejecutado | PP AD 8/7/94 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 13.-La Oropéndola | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-6 | 92.250 | resid. | 33.238ua | 230 | 27.500 | 0.3 | 25 | Ejecutado | PP AD 5/6/98 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 14.-Duna de El Águila | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-7 | 102.700 | resid. | 37.300ua | 257 | 31.000 | 0.3 | 25 | Ejecutado | PP AD 28/4/94 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 15.-Las Arenillas | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-8 | 111.100 | resid. | 41.400ua | 222 | 33.000 | 0.3 | 20 | Ejecutado | PP AD 29/11/96 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 16.-La Torre | | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-9 | 159.500 | resid. | 59.010ua | 366 | 47.850 | 0.3 | 23 | Ejecutado | PP AD 25/9/98 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |

| | | | | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **Instrumento AD fecha** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **nº viv. libre** | **nº viv vpo** | **m2 t** |
| 17.-La Manuela | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-10 | 186.000 | resid. | 69.048ua | 465 | 55.800 | 0.3 | 25 | Ejecutado | PP AD 9/5/02 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 18.-El Juncal | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-1 | 189.500 | resid. | 69.360ua | 1.042 | 113.700 | 0.6 | 55 | Ejecutado | PP AD 12/11/96 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 19.-Serrano | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-2 | 53.400 | resid. | 20.324ua | 267 | 37.380 | 0.7 | 50 | Ejecutado | PP AD 29/1/99 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 20.-Angelita Alta | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-3 | 114.000 | resid. | 44.384ua | 798 | 91.200 | 0.8 | 70 | Ejecutado | PP AD 27/9/96 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 21.-Las Tres Marías | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-4 | 140.000 | resid. | 47.310ua | 770 | 91.000 | 0.65 | 55 | No Ejecutado | | Urbanizable Sectorizado | 770 | | 470 (61%) | 91.000 |
| 22.-La Cereria | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-5 | 181.000 | resid. | 63.726ua | 452 | 63.350 | 0.35 | 25 | No Ejecutado | | Urbanizable Sectorizado | 452 | | 192 (42.5%) | 63.350 |
| 23.-Parque Industrial | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-6 | 325.000 | industrial | 114.400ua | - | 104.000 | 0.32 | - | Ejecutado | PP AD 21/1/93 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 24.-La Isleta | Suelo Urbanizable Programado | PP-VA-1 | 120.500 | terciario | 45.516ua | - | 45.790 | 0.38 | - | Ejecutado | PP AD 8/10/96 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |
| 25.-Valdelagrana | Suelo Urbanizable Programado | PP-VA-2 | 271.000 | resid. | 99.595ua | 1.060 | 111.110 | 0.41 | 39 | Ejecutado | PP AD 11/4/97 | Suelo Urbano Consolidado | | | | |

(1) Ésta ud. de ejecución se exime de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, por tener la figura de planeamiento correspondiente aprobada inicialmente con anterioridad al 20/1/07.

**CUADRO Nº 12 RESUMEN ACTUACIONES POR DESARROLLAR EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SECTORIZADO)**

| **actuación urbanística** | **clasificación PGMO vigente** | **ámbito** | **superf. m2** | **uso global** | **aprov. urbanistico** | **nº máx viv.** | **nº viv vpo** | **m2 t** | **edif.** | **densidad viv/ha** | **fase de ejecución** | **clasificación** LOUA | **nº máx viv.** | **Nº viv. libre** | **nº viv vpo** | **m2 t** | Cumple Art. 17 LOUA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.-Bahía Blanca | Suelo Urbanizable programado | PP-CO-1 | 68.600 | resid. | 25.931ua | 103 | - | 12.348 | 0.18 | 15 | No Ejecutado | Suelo Urbanizable Ordenado | (1) | | | | |
| 2.-La Inmaculada B | Suelo Urbanizable Programado | PP-CO-3B | 31.513 | resid. | | 78 | - | 12.545 | 0.35 | 25 | No Ejecutado | Urbanizable Ordenado | (1) | | | | |
| 2.-Salinas de San José Bajo A | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-1A | 262.658 | industrial | 85.214ua | - | - | 126.076 | 0.48 | - | No Ejecutado | Urbanizable Ordenado | - | | - | 126.076 | |
| 3.-Cañada del Verdugo | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-2 | 85.400 | industrial | 32.858ua | - | - | 38.430 | 0.45 | - | No Ejecutado | Urbanizable Ordenado | - | | - | 38.430 | |
| 4.-Caño del Molino A | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-3 | 113.616 | industrial | 36.860ua | - | - | 53.990 | 0.475 | - | No Ejecutado | Urbanizable Ordenado | - | | - | 53.990 | |
| 5.-Rancho Linares | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-4 | 197.600 | industrial | 71.803ua | - | - | 88.920 | 0.45 | - | No Ejecutado | Urbanizable Sectorizado | - | | - | 88.920 | Si |
| 6.-Carretera de El Portal | Suelo Urbanizable Programado | PP-CN-5 | 271.000 | industrial | 93.429ua | - | - | 122.130 | 0.45 | - | No Ejecutado | Urbanizable Sectorizado | - | | - | 122.130 | Si |
| 7.-Las Tres Marías | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-4 | 140.000 | resid. | 47.310ua | 770 | 470 (61%) | 91.000 | 0.65 | 55 | No Ejecutado | Urbanizable Sectorizado | 770 (2) | 300 | 470 (61%) | 91.000 | Si |
| 8.-La Cereria | Suelo Urbanizable Programado | PP-NO-5 | 181.000 | resid. | 63.726ua | 452 | 192 (42.5%) | 63.350 | 0.35 | 25 | No Ejecutado | Urbanizable Sectorizado | 452 (2) | 260 | 192 (42.5%) | 63.350 | Si |

(1) Ésta ud. de ejecución se exime de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, por tener la figura de planeamiento correspondiente aprobada inicialmente con anterioridad al 20/1/07.

(2) Las uds. de ejecución "Las Marías" y "La Cerería" están incluidas dentro de la Mod. Puntual "Modificación Puntual del PGMO de El Puerto de Santa María que permite la adaptación de la densidad de viviendas afectadas a la normativa sobre viviendas de protección oficial", donde no se establecen como vinculantes los porcentajes de viviendas destinadas a viviendas protegidas. Según el art. 10..1.A.b. el 30% de la edificabilidad residencial debe ir destinada a vivienda protegida.

## CUADRO Nº 13 RESUMEN GRADO DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SECTORIZADO)

| | clasificación PGMO vigente | superf. m2 | uso global | nº max viv | nº viv. libre | Grado de ejecución | nº viv vpo | Grado de ejecución | m2 t |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Suelo Urbanizable Programado | 2.341.350 | resid. | 8.530 | 6.080 | | 1.961 (23%) | | 984.603 |
| | Suelo Urbanizable Programado | 1.437.653 | industrial | - | | | | | 621.088 |
| | Suelo Urbanizable Programado | 120.500 | Terciario | - | | | | | 45.790 |
| **TOTAL** | | **3.899.503** | | **8.530** | 6.080 | Ejecutadas 5.520 (90.8%)<br>No Ejecutadas 560 (9.2%) | 1.961 (23%) | Ejecutados 1.299 (66.2%)<br>No Ejecutados 662 (37.8%) | **1.651.481** |

## CUADRO Nº 14 GRADO DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (NO SECTORIZADO)

| | | | | | | | VALORES ADAPTADOS A LA LOUA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| actuación urbanística | clasificación PGMO vigente | ámbito | superf. m2 | uso global | nº máx viv. | m2 t | fase de ejecución | Instrumento AD fecha | clasificación LOUA | nº máx viv. | nº viv. libre | nº viv vpo | m2 t |
| 1.-Golf Las Beatillas | Urbanizable No Programado | PAU-CN-1 | 2.106.000 | terciario | 320 | 85.000 | No Ejecutado | - | Urbanizable No Sectorizado | | | | |
| 2.-Canteras Sierra de San Cristobal | Urbanizable No Programado | PAU-CN-2 | 430.000 | terciario | - | 50.000 | No Ejecutado | - | Urbanizable No Sectorizado | - | - | - | 50.000 |
| 3.-Golf Vistahermosa 2(1) | Urbanizable No Programado | PAU-CO-1 | 230.000 | terciario | 230 | 41.400 | No Ejecutado | PP AD 4/7/03 | Urbanizable Ordenado | | | | 41.400 |
| 4.-La Florida 1 | Urbanizable No Programado | PAU-NO-1 | 170.000 | resid. | 463 | 51.000 | No Ejecutado | - | Urbanizable No Sectorizado | 463 | 185 | 278 (60%) | 127.500 |
| 5.-La Florida 2 | Urbanizable No Programado | PAU-NO-2 | 655.000 | resid. | 3.360 | 361.500 | No Ejecutado | PAU AD 25/2/03 | Urbanizable Sectorizado | 3.360 | 1.344 | 2.016 (60%) | 122.500 |
| 6.- Las Marias (1) | Urbanizable No Programado | PAU-NO-3 | 145.000 | resid. | 725 | 87.000 | No Ejecutado | - | Urbanizable No Sectorizado | 725 | 362 | 363 (50%) | 87.000 |
| 7.-El Palomar | Urbanizable No Programado | PAU-NO-4 | 76.000 | industrial | - | 76.000 | No Ejecutado | - | Urbanizable No Sectorizado | - | - | - | 76.000 |
| 8.-Parque Industrial | Urbanizable No Programado | PAU-NO-5 | 290.000 | industrial | - | 92.000 | No Ejecutado | - | Urbanizable No Sectorizado | - | - | - | 92.000 |
| 9.-José del Cuvillo | Urbanizable No Programado | PAU-VA-1 | 47.000 | terciario | - | 30.000 | No Ejecutado | - | Urbanizable No Sectorizado | - | - | - | 30.000 |
| 10.-Salinas de Levante | Urbanizable No Programado | PAU-CN-3 | 631.029 | Industrial terciario | - | 277.653 | Ejecutado | PP AD 17/4/00 | Urbano Consolidado | | | | 277.653 |

(1) La ud. de ejecución Las Marías está tramitando el plan de sectorización,(en fase de aprobación provisional), donde se establece un porcentaje del 30% de vpo.

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.-Salinas de Poniente | Urbanizable No Programado | PS-ZERPLA-1/CN-4 | 1.608.362 | industrial | - | 723.763 | Ejecutado | PP AD 15/3/05 | Urbano Consolidado | | | | 723.763 |
| 12.-Golf Cerro de las Cabezas (3) | Urbanizable No Programado | PAU-CC-VR | 1.546.522 | terciario | 700 | 107.500 | No Ejecutado | PP AD 12/9/03 | Urbanizable Ordenado | 700 | 700 | - | 107.500 |

(1) La Ud. de ejecución "Golf Vistahermosa 2" no tiene totalmente ejecutada la urbanización, pero sí tiene aprobado el instrumento de planeamiento que define la ordenación pormenorizada aprobado definitivamente con anterioridad al 20 de enero del 2007, concretamente el PAU el 29/5/02 y el PP el 4/7/03, por tanto se exime de la exigencia de destinar el 30% de la edificabilidad residencial de la ud. a vivienda protegida.

(2) Sí se realizara una transferencia de edificabilidad hotelera al uso residencial en virtud de la Mod. Puntual "Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelera" Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97, que afecta al sector José del Cuvillo PAU-VA-1, ésta edificabilidad residencial reservaría el 30% para vivienda protegida.

(3) Éste procede de la mod. Puntual denominada "Modificación Puntual del P.G.M.O de El Puerto de Santa María, ámbito de las Fincas:Cerro de las Cabezas y Viña Rango" Aprobado Definitivamente el 1/8/01

**Las condiciones para proceder a la sectorización de los suelos descritos en el cuadro nº 14, son las condiciones expresadas en la ficha urbanística de cada suelo denominadas condiciones de su programación. Así mismo en dichas fichas se definen los usos incompatibles para cada suelo.**

Del análisis de los datos aportados en este apartado concluiremos que el grado de desarrollo y ejecución en el municipio es el siguiente:

**-**En suelo urbano: Se encuentra ejecutado el 68.8% de las viviendas de renta libre y el 70.5% de las viviendas protegidas, previstas por el Plan General.
**-**En suelo urbanizable: Se encuentra ejecutado el 90.8% de las viviendas de renta libre calculadas como crecimiento previsible y el 66.2% de las viviendas protegidas.

Por tanto concluir que el P.G.M.O de El Puerto de Santa María se encuentra en una fase de desarrollo y consolidación de las previsiones de crecimiento.

### 2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general en el término municipal de El Puerto de Santa María se han deslindado las siguientes vías pecuarias y se han ejecutado las siguientes carreteras:

Vías pecuarias deslindadas:
1.-Deslinde parcial V.P. nº20 "Colada del Cementerio. Tramo:Desde pisos del Grupo San Isidro hasta su final.
2.-Deslinde Total V.P. nº 6 "Vereda de la Ermita de San Cristóbal"
3.-Deslinde de vía pecuaria "Cañada del Hato de la Carne a Jerez"
4.-Deslinde vía pecuaria nº 7 "Cañada de Villarana"
5.-Deslinde de vía pecuaria "Cañada del Hato de la Carne a la Sierra de San Cristóbal"

A continuación se relaciona un inventario de todas las vías pecuarias existentes en el término municipal de El Puerto de Santa María:

Cañada de la Vega o Esquivel
11027001
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 75,22m.
Deslinde: Apeo realizado / Resolución aprobatoria

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/ en la actualidad es utilizada por rebaños de ganado caprino y vacuno./ Uso público: 3 / Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por la delimitación de suelo urbano-industrial. El plan parcial Caño del Molino (suelo urbano) afectaba a esta vía pecuaria. Se optó por integrar la vía pecuaría sin que se plantease alternativa de trazado (paso a distinto nivel). Afectada por la carretera de El Portal, así como por la rotonda y viarios establecidos en el plan parcial Caño del Molino, debe asegurarse la continuidad e integridad superficial.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas F5/F6/F7) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cañada del Verdugo
11027002
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 75,22m.
Deslinde: Apeo realizado / Pendiente de Resolución

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/ en la actualidad es utilizada por rebaños de ganado caprino y vacuno./ Uso público: 0/2 / Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por delimitación del suelo urbano y urbanizable y por infraestructuras viarias.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas F5/F4/E4/E3/F3/F2) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cordel de Puerto Real
11027003
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 37,61m.
Deslinde: El realizado en el año 1933

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/ Uso público: 3 / Uso ecológico: 0

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas F5/G5/H5/I5) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cañada del Hato de la Carne al término de Jerez o del Canuto
11027004
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 75,22m.
Deslinde: Apeo realizado / Resolución Aprobatoria

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/3 / Uso público: 0 / Uso ecológico: 1/0

Afecciones: Puede verse afectada por la nueva delimitación del suelo urbanizable/linda con una de las zonas delimitadas y clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado destinado a uso terciario la ficha urbanística de esos sectores debe reflejar el trazado de la vía pecuaría.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E5/D5 realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cañada del Hato de la Carne a la Sierra de San Cristóbal
11027005
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 75,22m.
Deslinde: Apeo realizado / Resolución Aprobatoria

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/ utilizada rebaños ganado caprino / Uso público: 3 / Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por la nueva delimitación del suelo urbanizable, afectada viario carretera El Portal-conexión carretera de Sanlúcar de Barrameda. Linda en parte con suelo urbanizable no sectorizado destinado a uso industrial, terciario y Sistemas Generales de Interés Regional. Queda afectada por la Red Viaria de Articulación Interna, deberá de estudiarse y proponerse una solución para dar continuidad a esta vía pecuaría.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E5/F5/F6) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda de la Ermita de San Cristóbal
11027006
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: Apeo realizado / Resolución Aprobatoria.

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 3 / Uso público: 3/2 / Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por viario carretera de El Portal /Conexión con la Cañada de la Vega o Esquivel. Linda en parte con suelo destinado Sistemas Generales de Interés Regional.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas F6/E6) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cañada de Villarana
11027007
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 37,61m.
Deslinde: Apeo realizado / Resolución Aprobatoria.

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/ Uso público: 3 / Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por la nueva delimitación del suelo urbanizable, afectada igualmente por el viario de conexión con la carretera de Sanlúcar (debe asegurarse la continuidad). Linda en parte con suelo urbaniable no sectorizado destinado a uso industrial.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E5/E4/E3/E2/F2) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda del Presidio
11027008
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E3) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda del Carrascal o del Frontón
11027009
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 3/1 Uso público: 0/ Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por delimitación del suelo urbano y urbanizable y por infraestructuras viarias.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E4/E3/D3/D2/C2) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cañada del Verdugo
110270010
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933.

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 1 / Uso público: 0 / Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por delimitación del suelo urbano y urbanizable y por infraestructuras viarias.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E5/D5/D4/D3/C3/C2/C1) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda del Gallo
110270011
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 1 / Uso público: 0 / Uso ecológico: 0

Ésta vía pecuaria(incluido descansadero de cuatro aranzadas) aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas C3/B3) realizadas durante el convenio de colaboración entre la

Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cañada de Huertas
110270012
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 75,22m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 3/1 Uso público: 0 / Uso ecológico: 0

Afecciones: Afectada por delimitación del suelo urbano y urbanizable y por infraestructuras viarias.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas B4/B3/B2/B1/A1) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Cañada del Verdugo
110270013
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0 / Uso público: 2 / Uso ecológico: 0

Afecciones: afectada por dellimitación del suelo urbano y urbanizable, afectada por los viarios previsto en el planeamiento (rotondas, carreteras), debe asegurarse la continuidad e integridad superficial.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E2/F2/F3/G4) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda de Palmones
110270014
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 933

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/ Uso público: 0/ Uso ecológico: 3

Afecciones: Afectada por delimitación del suelo urbano y urbanizable y por infraestructuras viarias.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E4/E5/D5) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del

documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda del Conejo
110270015
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0/ Uso público: 0 / Uso ecológico: 3

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E4/D4) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda del Gallo o Chapitel
110270016
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 193

Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero:1 / Uso público: 0 / Uso ecológico: 0

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas C3/B3) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Colada de la Playa
110270017
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura variable.
Deslinde: el realizado en el año 1933.

Afecciones: discurre por el suelo destinado a sistemas Generales de Interés Singular.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas F2/G2/ no aparece el trazado en papel vegetal) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda o Hijuela de Herrera
110270018
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Afecciones: Afectada por delimitación del suelo urbano-industrial y urbanizable. El plan parcial Caño del Mollino (suelo urbano) afectaba a esta vía pecuaria. Se optó por integrar la vía pecuaria sin que se plantease alternativa de trazado (paso a distinto nivel).

Afectada por el Plan Parcial Caño del Molino: Se propone el mantenimiento e integración dentro del ámbito del suelo urbanizable por el que discurre.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas F5/F6) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Vereda del Herrador o de Ferias
110270019
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.
Deslinde: el realizado en el año 1933

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas A3/B3) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Colada del Cementerio
110270020
Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura variable a determinar en el Deslinde.
Deslinde: el realizado en el año 1933.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas G5/G4) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarías deslindadas).

Así mismo se han ejecutado las siguientes carreteras a las que tengan afecciones sectoriales:
-Carretera Variante de Rota.

Los tramos afectados de la carretera vienen representados en el plano de Usos Globales, Ámbitos de Protección y Determinaciones para municipios con relevancia territorial

También existen protecciones sobre espacios o especies concretas como es el caso de las zonas húmedas que por su elevado valor ecológico, son de gran interés para los anfibios y reptiles acuáticos, y están consideradas de interés herpetológico (Laguna del Gallo (Interés Alto) y Cantarranas del Puerto (Interés Medio-Alto) (se localizan en el anexo de planimetría denominado afecciones medioambiente), así como la existencia de zonas de especial importancia para el camaleón (Chamaeleo Chamaéleon), especie catalogada como de "Interés especial" en el catálogo Nacional de Especies Amenazadas así como por el Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas (éstas zonas se localizan en el anexo de planimetría denominado afecciones medioambiente).

Por otro lado existen las limitaciones establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz en relación a la reserva de suelos destinados a

Sistema General de Espacios Libres, cuyos suelos afectados por dichas limitaciones se representan como Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial en los planos de Clasificación y Categorías del suelo, afectando éstos al ámbito de la Sierra de San Cristobal.

Así mismo el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz establece zonas sometidas a restricción de usos en las áreas rurales, dentro de las que define las áreas con interés productivo, para los que la normativa establece que son de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior aquellos artículos con carácter de Normas (N), siendo éste el caso de los artículos que regulan las áreas con interés productivo art. 90.

El art. 90 "Normas para las zonas con interés productivo" dice:

"1.-Los suelos se mantendrán al margen de los procesos de urbanización, presenvando la explotación primaria y la organización rural existente.

2.-Se prohíbe la urbanización, así como la edificación que no tenga por finalidad la utilidad pública o la explotación primaria de acuerdo con los usos tradicionales del territorio."

Concretamente el Planeamiento vigente de El Puerto de Santa María tiene 1 suelo con posibilidad de poner en carga en la zona de la Sierra de San Cristobal e incluido dentro de las zonas sometidas a restricción de usos, áreas con interés productivo, siendo éste el PAU-CN-1 "Golf las Beatillas", ámbito que queda afectado en su desarrollo por las directrices del POT de la Bahía de Cádiz y concretamente por los art. 4, el art. 7 y el art. 90.

Art. 4 "Efectos":

1. De acuerdo con el articulo 21 de la Ley 1/1994, las determinaciones de este Plan podrán tener el carácter de Normas (N), Directrices (D) y Recomendaciones ) indicándose para cada articulo o epígrafe su carácter con estas iniciales.
2. Las determinaciones que tengan carácter de Normas y regulen las construcciones, usos y actividades en suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables serán de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior, y vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares. Dichas Normas prevalecerán desde la entrada en vigor de este Plan sobre los Planes con Incidencia en la Ordenación de Territorio y sobre el planeamiento urbanístico.
3. Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Los Órganos de las Administraciones Públicas a las que corresponda su desarrollo y aplicación establecerán las medidas para la consecución de dichos fines.
4. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del Plan establecidos en los artículos que le sean de aplicación.

Art. 7 Modificación del Plan (N):

1. El Plan se modificará cuando se considere necesario para el mejor cumplimiento de sus objetivos, siempre que no se produzca alteración de las determinaciones señaladas en el Articulo 6 apartado 2.
2. No se considerarán modificaciones del Plan a los ajustes de la delimitación de zonas, en la delimitación de los ámbitos de la red de espacios libres, en los trazados de la red viaria, ferroviaria y en actuaciones previstas en el sistema de transportes que se efectúen como consecuencia del desarrollo de las previsiones contenidas en las presentes Normas
3. Las modificaciones del Plan se tramitarán conforme al articulo 27.3 y 4 de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucia.

Art. 90 "Normas para las zonas con interés productivo" dice:

1. Los suelos se mantendrán al margen de los procesos de urbanización, presenvando la explotación primaria y la organización rural existente.

2. Se prohíbe la urbanización, así como la edificación que no tenga por finalidad la utilidad pública o la explotación primaria de acuerdo con los usos tradicionales del territorio."

Por otro lado existen variaciones en el deslinde de costas representados en los planos de clasificación y categorías del suelo. Sistemas Generales.
Por último se adaptan los Sistemas Generales Portuarios a los definidos en el Plan Especial del Puerto de El Puerto de Santa María y así representados el los planos de clasificación y categorías del suelo. Sistemas Generales.

Además de éstos proyectos no se tiene conocimiento de procedimiento alguno, de periodos de información pública o resoluciones, de expedientes tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres, o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o que hayan sido objeto de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial

## 3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION.

El documento de adaptación parcial de conformidad con la regulación recogida en los artículos 1 al 6 del Decreto 11/20008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio De El Puerto de Santa María:

### 3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a de Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

**a)** Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2 A) de LOUA, así como el que estando clasificado de suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

En este sentido el suelo urbano consolidado del municipio está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación del suelo urbano efectuada en el plano de clasificación del suelo, determinaciones del suelo no urbanizable y sus innovaciones del PGMO vigente, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde el PGMO, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en las fichas de planeamiento y sus innovaciones que hayan cumplido todos sus deberes conforme a la legislación urbanística. Éstas actuaciones se relacionan en los cuadros 8 y 11.

- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano y urbanizable en los planos de clasificación del suelo, determinaciones del suelo no urbanizable y en los planos de estructura general y orgánica del territorio del PGMO vigente y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento. (En el plano anexo nº1 Sistemas Generales, se relacionan todos los Sistemas Generales. Así mismo en el listado de los Sistemas Generales adjunto se relacionan aquellos que han sido obtenidos y que por tanto forman parte del suelo urbano y los que quedan por obtener procedentes de suelos urbanizables y su adscripción al suelo correspondiente.

**b)** El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifica como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las unidades de ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, que no cumplan con el art. 45 de la LOUA, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre en relación al art. 10.1.A.b, según el uso global en el que se encuadre y ajustándose a los parámetros establecidos para esos usos en el art. 17. Según el art. 3.2.b del Decreto 11/2008 la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/ 2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capitulo.
La relación de suelos urbanos no consolidados y el ajuste de las condiciones de desarrollo en virtud del art. 3.2.b del Decreto 11/2008 para su adaptación a la LOUA se expresa en el cuadro nº 9.

El ajuste de la edificabilidad para el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico, se ha realizado con los coeficientes de ponderación entre la vivienda protegida y la vivienda libre establecidos en el programa de actuación y estudio económico-financiero II. Concretamente en la pág. 121 de dicho programa de actuación dice:
"Los coeficientes de ponderación están recogidos en cada una de las fichas de áreas de reparto. Para las VPO de las áreas de reparto 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20 y 21, el coeficiente de ponderación será el 90% del correspondiente a las viviendas libres de igual uso y tipología".

**c)** Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información descrita en el apartado 2.2 de esta memoria relativa a los desarrollos y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores adscritos a ésta categoría de suelo y que se encuentran relacionados en el cuadro nº 11.

**d)** Tienen la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitados por el planeamiento vigente, sin planeamiento de desarrollo aprobado.

Quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no quedar aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo, los sectores adscritos a ésta categoría de suelo y que se encuentran relacionados en el cuadro nº 11.

Así mismo tiene la consideración de suelo urbanizable no sectorizado, el resto de suelos adscritos al suelo urbanizable.

**e)** El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose tres categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA, y manteniendo, asimismo las características ya definidas por las actuaciones de interés público

En este sentido los suelos delimitados en los planos de clasificación del suelo, determinaciones del suelo no urbanizable del PGMO vigente se consideran adscritos a las siguientes categorías:

**-** Categoría de Especial Protección por Legislación Específica al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.1.2.a, en relación con los artículos 46.1.a y b, ambos de la LOAU. Ésta categoría de suelo incluye las determinaciones del PGMO vigente del suelo No urbanizable de especial protección forestal, especial protección zonas húmedas (Cuenca Endorreica, Marismas Rio S. Pedro y Guadalete, los Toruños y Zonas Húmedas de la Campiña), especial protección del D.P.M.T, protección de yacimientos arqueológicos, las figuras de protección conformadoras de la Red Natura 2000 que se localizan dentro del término (Lugares de Interés Comunitario: Complejo Endorreico de El Puerto de Santa María, Cuevas de la Mujer y las Colmenas, Bahía de Cádiz y Zona de especial protección para las Aves: Dunas de San Antón) (se localizan en el anexo de planimetría denominado afecciones medioambiente), una zona de Hábitat de Interés Comunitario en el entorno de la Sierra de San Cristóbal denominada hábitat "Fruticedas, retamares y matorales mediterráneos termófilos: retamares y matorrales de genisteas" (se localizan en el anexo de planimetría denominado afecciones medioambiente), Humedal "Salina de Santa María" que se encuentra recogido en el Inventario de Humedales de Andalucia (se localiza en el anexo de planimetría denominado afecciones medioambiente) y el Monte Público "Dunas del Puerto de Santa María" (se localiza en el anexo de planimetría denominado afecciones medioambiente).

Todo ello en base a la información y justificación de su protección contenidos en la memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente así como en el informe sectorial emitido por la Consejería de Medio Ambiente.

**-** Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el artículo 46.1.c ambos de la LOUA. Ésta categoría de suelo incluye las determinaciones del PGMO vigente del suelo No urbanizable regadíos (Costa Noroeste, Margen derecha del rio Guadalete, el Torno), Regeneración Agrícola y Regeneración Paisajística. Todo ello en base a la información y justificación de su protección contenidos en la memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

**-** Categoría de carácter natural o rural, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c con el artículo 46.1.f ambos de la LOAU. Ésta categoría de suelo incluye las determinaciones del PGMO vigente del suelo No urbanizable Común, Huertas, Parcelaciones no agrarias (Tipo A,B y C, salvo que esté en Suelo no urbanizable por Legislación Especifica), Arenales y Pinar del Conde.

Todo ello en base a la información y justificación de su protección contenidos en la memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría correspondiente, otros terrenos que hayan sido objeto de deslinde o de delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

En cuanto a las parcelaciones urbanísticas existentes en el municipio conservan la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

Su regulación se expresa en el Titulo XII, de la Normativa-Ordenanza del PGMO de El Puerto de Santa María.

### 3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garantice el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida de conformidad con lo dispuesto en el articulo 10.1.A) b) de la LOUA y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el suelo. No obstante la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido y de conformidad con la información aportada en el apartado 2.2 de esta memoria dichos datos se encuentran reflejados en el cuadro nº 9 y el cuadro nº 12.

### 3.3. Los sistemas generales constituidos por la reda básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función y destino especifico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que, independientemente del uso educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de un población local. Como mínimo han de integrar los terrenos y construcciones destinados a:

**1)** Parque, jardines y espacios públicos. En dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural los sistemas generales de espacios libres representados en el plano anexo nº 1.

Este conjunto de espacios libres se desglosan en Sistemas Generales de Espacios Libres Municipales y Sistemas Generales de Espacios Libres Territoriales o Parques Periurbanos, es decir, con una influencia y uso territorial y categorizados de esa manera en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y en el propio PGMO vigente del municipio en los planos de calificación, usos y sistemas, alineaciones y rasantes.

A continuación se relacionan todos los Sistemas Generales, y se desglosan aquellos que han sido obtenidos y urbanizados conforme las previsiones del planeamiento y aquellos que quedan pendiente su obtención, así como el modo de obtención de los mismos.

**LISTADO SISTEMAS GENERALES**

| Tipo | Zona | Numero | Nombre | Suelo Total | Suelo Obtenido | Suelo A Obtener | Estado | Programación | Gesión Suelo | Adscritos al sup1 | Adscritos al sup2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CO | | 1 | Estación de Autobuses | 5.100,00 | 5.100,00 | 0,00 | Paralizado | Programar | | | |
| EL | | 1 | Dunas de San Antón | 114.520,00 | 67.000,00 | 47.520,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SUP | 47.520 | |
| EL | | 2 | Dunas de San Antón. a | 603.000,00 | 0 | 98.400,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SU | | |
| EL | | 2 | Dunas de San Antón. b | 603.000,00 | 603.000,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| EL | | 3 | Dunas de San Antón | 221.540,00 | 221.540,00 | 0,00 | Paralizado | Programar | | | |
| EL | | 4 | Pinaleta de Valdelagrana | 26.700,00 | 26.700,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| EL | | 5 | Pinaleta del Pilar. b | 37.820,00 | 37.820,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| EL | | 5 | Pinaleta del Pilar. a | 4.500,00 | 0,00 | 4.500,00 | Paralizado | No Programar | | 4.500 | |
| EL | | 6 | Huertas Avda.Sanlucar y Cementerio | 31.000,00 | 20.200,00 | 10.800,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SU | | |
| EL | | 7 | Paseo de la Victoria | 21.000,00 | 21.000,00 | 0,00 | Paralizado | Programar | | | |
| EL | | 8 | Recinto Ferial | 107.500,00 | 0,00 | 107.500,00 | Paralizado | Programar | Con cargo a presupuestos (SUP) | 107.500 | |
| EL | | 9 | Pinaleta Rancho Linares | 64.720,00 | 0,00 | 64.720,00 | Paralizado | No Programar | | | 64.720 |
| EL | | 10 | Ctra. del Portal | 70.400,00 | 0,00 | 70.400,00 | Paralizado | No Programar | | | 70.400 |
| EL | | 11 | Eucaliptal Sierra de San Cristobal | 95.000,00 | 28.000,00 | 67.000,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| EL | | 12 | Sierra de San Cristóbal | 506.000,00 | 0,00 | 506.000,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| EL | | 13 | Pinar de Coig | 350.000,00 | 204.000,00 | 146.000,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SNU | | |
| EL | | 14 | Sierra de San Cristóbal | 400.000,00 | 0,00 | 400.000,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| EL | | 15 | Coto de la Isleta. b | 755.700,00 | 690.000,00 | 65.700,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| EL | | 15 | Coto de la Isleta. a | 40.300,00 | 0,00 | 40.300,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SNU | | |
| EL | | 16 | Las Salinas | 30.470,00 | 0,00 | 30.470,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| EQ | | 1 | Estadio deportivo | 50.560,00 | 25.560,00 | 25.000,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SUP | | |
| EQ | | 2 | Convento de la Victoria - b | 18.500,00 | 18.500,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| EQ | | 2 | Convento de la Victoria - a | 18.500,00 | 18.500,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| EQ | | 3 | Parque contra Incendios | 8.000,00 | 0,00 | 8.000,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | | | Saneamiento EMAS | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | | | Depósitos de Agua/Abastecimiento a | 33.750,00 | 33.750,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| IU | | 2 | Depósitos de Agua/Abastecimiento - b | 6.500,00 | 0,00 | 6.500,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | CC | | Saneamiento Ciudad Central - a | 0,00 | 0,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| IU | CC | | Saneamiento Ciudad Central - b | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | CN | | Saneamiento Carretera Nacional - a | 0,00 | 0,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| IU | CN | | Saneamiento Carretera Nacional - b | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | CO | | Saneamiento Costa Oeste - b | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | CO | | Saneamiento Costa Oeste - a | 0,00 | 0,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| IU | CO | 1 | Depuradora - b | 49.000,00 | 49.000,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | CO | 1 | Depuradora - a | 49.000,00 | 49.000,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| IU | NO | | Saneamiento Zona Norte - a | 0,00 | 0,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| IU | NO | | Saneamiento Zona Norte - b | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | VA | | Saneamiento Valdelagana - b | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| IU | VA | | Saneamiento Valdelagana - a | 0,00 | 0,00 | 0,00 | En Trámite | Programar | | | |
| RF | | 1 | Desdoblamiento vía Jerez Cádiz | 19.000,00 | 0,00 | 19.000,00 | En Trámite | Programar | Mº Fomento | | |
| RF | | 2 | Reapertura Vía El Puerto-Rota | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | | 3/2-SNUP Acceso al Puerto b) Obtención suelo. | 19.895,00 | 15.395,00 | 4.500,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | | 3/2-SNUP Acceso al Puerto a) Ejecución | 19.895,00 | 19.895,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 1 | Variante CN-IV | 278.292,00 | 208.719,00 | 69.573,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 2 | 2/1 - Variante de Rota: Acceso Puerto Com.-CN-IV | 12.800,00 | 5.880,00 | 6.920,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 2 | 2/3 Variante de Rota: Conexión Inmaculada -a | 19.200,00 | 0,00 | 19.200,00 | Paralizado | Programar | COPT | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RV | | 2 | 2/3 - V. de Rota: M.Platero-C.Rota-conexión - b | 56.480,00 | 0,00 | 56.480,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 2 | 2/2 - Variante de Rota: CN-IV - M.Platero-Conexión | 96.945,00 | 0,00 | 96.945,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 3 | 3/2 - Acceso Puerto Com: Nudo C.Verdugo-Rotonda | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Paralizado | Programar | | | |
| RV | | 3 | 3/1 - Acceso al Puerto Com:Variante-Cañada Verdugo | 25.000,00 | 25.000,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 3 | 3/2 - Acceso Puerto Com: Cañada-Salinas de S.José | 44.460,00 | 0,00 | 44.460,00 | Paralizado | Programar | COPT | | |
| RV | | 3 | 3/3 - Acceso puerto Com: Salinas - Puerto Com. | 30.750,00 | 25.000,00 | 5.750,00 | En Trámite | Programar | Mº Fomento | | |
| RV | | 4 | Ronda del Ferrocarril | 54.240,00 | 12.305,00 | 41.935,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SUP | | |
| RV | | 5 | 5/3: CN-IV Acond. FFCC Sanlucar-P. S.Alejandro-b | 5.700,00 | 5.700,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 5 | 5/3: CN-IV Acond. FFCC Sanlucar-P. S.Alejandro-a | 30.000,00 | 30.000,00 | 0,00 | Paralizado | Programar | | | |
| RV | | 5 | 5/4 CN-IV Acond. Puente S.Alejandro-Nudo Valdelag. | 67.100,00 | 38.430,00 | 28.670,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 5 | 5/2 - CN-IV Acond. Ctra.portal - FFCC Sanlucar | 57.000,00 | 44.000,00 | 13.000,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 5 | 5/5 - CN-IV Acond. Valdelagrana-Pto.Real | 8.125,00 | 4.063,00 | 4.062,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 6 | 6/2 - Desdmto. Ctra.Rota. Vistahermosa-Ancla - a | 28.451,00 | 8.190,00 | 20.261,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | 6 | 6/2 - Desdmto. Ctra.Rota. Vistahermosa-Ancla - b | 17.869,00 | 15.000,00 | 2.869,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 6 | 6/1 - Desdoblamiento Ctra.Rota: Oasis-Vistahermosa | 27.360,00 | 0,00 | 27.360,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 7 | Ronda de las Dunas | 15.800,00 | 15.800,00 | 0,00 | Paralizado | Programar | | | |
| RV | | 8 | Puente sobre el Guadalete | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | 9 | 9/2: Avda. de Cádiz: A.Catalina S.G.-CN-IV | 75.000,00 | 75.000,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | 9 | 9/1 - Avda. de Cádiz. Puente-Catalina S.G. | 21.600,00 | 21.600,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | 10 | 10/2: Desdobl.Ctra.Sanlucar: V.Rota-C.Jerez-Rota | 135.000,00 | 73.500,00 | 61.500,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | 10 | 10/1: Desdoblam Ctra.Sanlucar:Av.Sanl-Var.Rota-b | 5.638,00 | 5.638,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 10 | 10/1: Desdoblam Ctra.Sanlucar:Av.Sanl-Var.Rota-a | 22.550,00 | 16.912,00 | 5.638,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SUP | | |
| RV | | 11 | 11/2: Avda.Libertad: Av.Descubrim.-P.Sherry | 40.000,00 | 9.600,00 | 30.400,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SU | | |
| RV | | 11 | 11/1: Avda.Libertad: Oasis Avda.Descubrim-b | 15.300,00 | 15.300,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 11 | 11/1: Avda.Libertad: Oasis Avda.Descubrim-a | 15.300,00 | 15.300,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 12 | 12/1 - Acond.Ctra.Juncal:Ronda FFCC-V.Rota-b | 10.800,00 | 10.800,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 12 | 12/2 - Acond.Ctra.Juncal: V.Rota - Casino | 28.800,00 | 28.800,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | 12 | 12/1 - Acond.Ctra.Juncal:Ronda FFCC-V.Rota-a | 10.800,00 | 4.800,00 | 6.000,00 | Paralizado | Programar | Adscritos al SUP | | |
| RV | | 13 | Acondic.Cañada del Verdugo - b | 8.100,00 | 8.100,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| RV | | 13 | Acondic.Cañada del Verdugo - a | 8.100,00 | 8.100,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| RV | | 14 | Avda.del Mar | 24.675,00 | 24.675,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| SP | | 1 | Cementerio Jardín | 353.620,00 | 271.120,00 | 82.500,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| ZP | | 1 | Paseo Fluvial ED-CC-6 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| ZP | | 1 | Paseo Fluvial ED-CC-3 - a | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| ZP | | 1 | Paseo Fluvial ED-CC-3 - b | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Ejecutada | ---------- | | | |
| ZP | | 2 | Club Naútico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| ZP | | 3 | Embarcadero Líneas Marítimas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Paralizado | No Programar | | | |
| ZV | | 5 | 5/1 - CN-IV- Acond. Jerz-Ctra.Portal | 7.500,00 | 0,00 | 7.500,00 | Ejecutada | ---------- | | | |

* Los adscritos al Suelo Urbanizable Programado (SUP) se obtendrán con cargo a los excesos de los Planes Parciales aún sin desarrollar, a excepción del SGEL-8 que se propone con cargo a presupuestos municipales

* Los adscritos al Suelo Urbano o No Urbanizable (SU o SNU) se obtendrán con cargo a presupestos

Los Sistemas Generales de Espacios Libres Municipales representados en el plano anexo nº 1 tienen una superficie total de 489.110 m2 y comportan un estándar de 5,75 m2 suelo/hab (habitantes empadronados 2008=85.000 hab + 13.840,8 que sería el incremento de población que equivaldría a la totalidad de viviendas estimadas en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables*.), quedando dentro de los umbrales legales mínimos de la LOUA entre 5 a 10 m2 por habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c.c.1.

*Justificación del cálculo de población.

A continuación se justifica el incremento de población que supondría la totalidad de las viviendas estimadas en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables.

Suelo urbano no consolidado:

| Unidad de Ejecución | Viv. por ejecutar |
|---|---|
| -Puerto Escondido: | 26 viviendas |
| -Los Romanos: | 48 viviendas (En la ud. de ejecución existen 242 viv, de las que están consolidadas el 80%, por tanto se refleja el 20% que quedan por consolidar) |
| Total viv. suelo urbano No consolidado: | 74 viviendas |

Suelo urbanizable:

| Unidad de Ejecución | Viv. por ejecutar |
|---|---|
| -Bahía Blanca: | 103 viviendas |
| -La Inmaculada B: | 78 viviendas |
| -Las Tres Marías: | 770 viviendas |
| -La Cereria: | 452 viviendas |
| -Golf Vistahermosa 2: | 230 viviendas |
| -La Florida 2: | 3.360 viviendas |
| -Golf Cerro de las Cabezas: | 700 viviendas |
| Total viv. suelo urbanizable: | 5.693 viviendas |

Total nº de viviendas estimadas en suelos urbanos no consolidados + suelos urbanizables: 5.767 viviendas

Teniendo en cuenta que para el cálculo poblacional 1 viv equivale a 2.4 habitantes tendríamos → 5.767 viv x 2.4 hab/viv = 13.840,8 habitantes que se sumarían a los 85.000 habitantes ya empadronados en El Puerto de Santa María, quedando un total de 98.841 habitantes.

Por otro lado a los 489.110 m2 de espacios libres municipales, habría que sumar los espacios libres procedentes de los nuevos suelos urbanizables, como son:

- Espacio Libre procedente de la Florida 2: 49.206 m2
- Espacio Libre procedente de Las Salinas de Levante SGEL-16: 30.470 m2

Total Espacios Libres: 79.676 m2

Por tanto sumando a los espacios libres municipales, los espacios libres procedentes de los suelos urbanizables quedaría:

Total espacios libres: 489.110 m2 + 79.676 m2 = 568.786 m2

Con éstos valores obtendríamos un estándar de espacios libres por habitante de 568.786 m2 / 98.841 hab = 5.75 m2/hab.

Estándar de 5.75 m2 suelo / hab. > 5 m2 / hab. Que establece la LOUA en su art. 10.1.c.)c1.)

*NOTA:Los 489.110 m2 de SGEL municipales están compuestos según los datos del cuadro adjunto por:*

*-SGEL4:Pinaleta de Valdelagrana: 26.700 m2*
*-SGEL5b:Pinaleta del Pinar b: 37.820 m2*
*-SGEL5a:Pinaleta del Pinar a:4.500 m2*
*-SGEL6:Huertas Avda. Sanlucar y Cementerio: 31.000 m2*
*-SGEL7:Paseo de la Victoria: 21.000 m2*
*-SGEL8:Recinto Ferial: 107.500 m2*
*-SGEL9:Pinaleta Rancho Linares: 64.720 m2*
*-SGEL10:Ctra. Del Portal:70.400 m2*
*-SGEL11:Eucaliptal Sierra de San Cristobal:95.000 m2*
*-SGEL16:Las Salinas:30.470 m2*

Los Sistemas Generales de Espacios Libres Municipales más los Sistemas Generales de Espacios Libres de carácter territorial o Parques Periurbanos sumarían un total de 489.110 m2 + 2.991.060 m2 = 3.480.170 m2 y definirían un estándar de 40,9 m2 suelo/hab.

Cabe destacar la lógica de considerar estos últimos Sistemas Generales de espacios libres con carácter territorial como Parques Periurbanos, al tener una posición alejada del núcleo urbano tanto en el Sistema General situado junto a la ud. de Ejecución la Isleta como a los situados en la Sierra de San Cristóbal.

Solo queda en una posición más cercana al núcleo urbano el Sistema General de Espacios Libres de las Dunas de San Antón, contempladas incluso en las fichas urbanísticas, pero que constituye un parque periurbano. Éste parque periurbano se entiende con un carácter supramunicipal tanto por su categorización dentro del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz como parque periurbano, como por su inclusión dentro del catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Cádiz, como por su categorización en el plano de calificación usos y sistemas, alineaciones y rasantes del PGMO vigente. Así mismo las Dunas de San Antón o Pinar de las Dunas de San Antón pertenece a la Junta de Andalucía.

**2)** Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas.

A éstos efectos se encuentra Aprob. Definitivamente El Plan Especial del Centro Peninteciario Puerto III en El Puerto de Santa María (Cádiz), en SNU, constituyendo el único equipamiento con carácter supramunicipal, cuyo efecto ha sobrevenido al planeamiento vigente.

La situación de dicho equipamiento se referencia en el plano anexo nº 1.

## 3.4. Usos, Densidades y Edificabilidades globales

El Artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezca en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto mencionado.

A continuación se pasan a relacionar los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas que se representan en el plano de usos globales y que delimita las distintas zonas de suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable.

**ZONAS EN SUELO URBANO**

| Zonas | Uso Global | Densidad Global | Edificabilidad Global |
|---|---|---|---|
| Zona 1 1ª residencia | Residencial | 46.86 viv/ ha | 0.64 |
| Zona 2 2ª residencia | Residencial | 46.2 viv/ ha | 0.56 |
| Zona 3 | Industrial | - | 0.7 |
| Zona 4 Bodeguero | Industrial | - | 0.47 |
| Zona 5 | Terciario | 0.6 viv/ ha | 0.46 |

**SECTORES EN SUELO URBANIZABLE**

| Sectores | Uso Global | Densidad Global | Edificabilidad Global |
|---|---|---|---|
| Sector 1 Bahía Blanca PP-CO-1 | Residencial | 15 viv/ ha | 0.18 |
| Sector 2 La Inmaculada-B PP-CO-3B | Residencial | 25 viv/ ha | 0.35 |
| Sector 3 Salinas de San José Bajo A PP-CN-1A | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 4 Cañada del Verdugo PP-CN-2 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 5 Caño del Molino A PP-CN-3 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 6 Golf Vistahermosa 2 PAU-CO-1 | Terciario | 10 viv/ ha | 0.18 |
| Sector 7 Golf Cerro de las Cabezas PAU-CC-VR | Terciario | 4.5 viv/ ha | 0.069 |
| Sector 8 Rancho Linares PP-CN-4 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 9 Carretera de El Portal PP-CN-5 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 10 Las Tres Marías PP-NO-4 | Residencial | 55 viv/ ha | 0.65 |
| Sector 11 La Cerería PP-NO-5 | Residencial | 25 viv/ ha | 0.35 |
| Sector 12 La Florida 2 PAU-2 | Residencial | 45 viv/ ha | 0.5 |

## 3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de

aprovechamiento medio, conforme a la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, ya que en virtud de el art. 3.2.b no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el articulo 17 de la LOUA, para aquellos suelos que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el articulo 10.1.A.b de la LOUA.

El ajuste de la edificabilidad para el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico, se ha realizado con los coeficientes de ponderación entre la vivienda protegida y la vivienda libre establecidos en el programa de actuación y estudio económico-financiero II. Concretamente en la pág. 121 de dicho programa de actuación dice:
"Los coeficientes de ponderación están recogidos en cada una de las fichas de áreas de reparto. Para las VPO de las áreas de reparto 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20 y 21, el coeficiente de ponderación será el 90% del correspondiente a las viviendas libres de igual uso y tipología".

### 3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural, así mismo el artículo 3.2.f del decreto 11/2008, señala que la adaptación recogerá dichos espacios, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por legislación sobre patrimonio histórico.

Hasta el momento el Término Municipal de El Puerto de Santa María tiene declarados como BIC, los siguientes elementos:

-Conjunto Histórico-Artístico de la ciudad de El Puerto de Santa María en virtud del Real Decreto 3038/1980 de 4 de diciembre (BOE 24 de 28 de Enero de 1981).

-Declarados BIC monumentos por Decreto 22/04/49 (BOE 05/05/49)

-Defensas Costeras de Edad Moderna: Batería de la Puntilla, Batería del Palmar, Batería de la Gallina, Batería Arenilla, Batería de la Bermeja, Torre de Santa Catalina, Batería del Puerto.

-Torre de Doña Blanca.

-Decreto 187/206, de 24 de Octubre, por el que se declara BIC, con la categoría de Monumento, la Casa Vizarrón. (BOJA 223, 17/11/2006) Plaza de Toros.

-Castillo de Doña Blanca. Declarado BIC con categoría de Monumento. Real Decreto 04/02//1981. (BOE 10/03/1981).

-Decreto 82/2001, de 13 de Marzo, por el que se delimita la Zona Arqueológica del Castillo de Doña Blanca (BOJA 54, 12/05/2001). Incluye el Poblado de las Cumbres, en la Sierra de San Cristobal.

-Real Orden de 30 de Agosto de 1920 por la que se declara monumento Arquitectónico-Artístico el Castillo de San Marcos. (Gaceta de Madrid 249, 5 de Septiembre de 1920).

-Real Decreto 3239/1982, de 29 de Diciembre, por el que se declara Monumento Histórico-Artístico de carácter nacional, la Iglesia Mayor Prioral. (BOE 286, 29 de Noviembre, 1982).

-Real Decreto 3409/1978, de 29 de Diciembre, por el que se declara Monumento Histórico-Artístico, de carácter nacional, la iglesia de la Prisión Central. (BOE 44 de Febrero de 1979)

-Decreto 225/2001, de 2 de Octubre, por el que se declara Bien Mueble de Interés Cultural al Barco Adriano III, conocido popularmente por la denominación de El Vaporcito. (BOJA 132, de 15/11/2001).

-Resolución de 24 de Febrero de 2004, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se resuelve inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, los Jardines de Interés Cultural ubicado en Cádiz y su provincia. BOJA 55, de 19/03/2004)

-Quinta Terry.
-Bodega Osborne/Bodega Moreno de Mora.
-Paseo de la Victoria.
-Parque Calderón y Vergel del Conde.

-Resolución de 25 de Marzo de 1992, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se incoa expediente para la inspección específica en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Casa-Palacio de los Marqueses de Villareal y Purullena. (BOJA 37 de 05/05/1992).

Así mismo se adjunta, plano realizado por la Oficina Técnica de Cartografía y SIG, de la Delegación Provincial de Cádiz, donde se representan los elementos relacionados.

En el suelo no urbanizable los elementos y espacios de especial protección ya han sido identificados en la categoría correspondiente, por lo que han quedado integrados en la ordenación estructural.

## 3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o estas hubiesen quedado desfasadas.

Para los suelos urbanos, existen 2 unidades en las que se incluido la reserva de edificabilidad para vivienda protegida. Para éstas 2 unidades, se han definido nuevas fichas adjuntas al documento de Adaptación, donde se expresan las nuevas condiciones de ordenación. Para éstas unidades faltaría definir los plazos para su desarrollo.

Para los suelos urbanizables, no existe ninguna unidad en la que se haya incluido la reserva de edificabilidad de vivienda protegida, ya que ésta reserva ya estaba establecida por el propio PGMOU, y al ser ésta reserva superior a la exigida por el art. 10.1.A).b), no existen nuevas condiciones de desarrollo. Sin embargo si sería necesario, el establecimiento de los plazos para el desarrollo de las mismas.

A continuación se pasan a definir los plazos de desarrollo para las unidades con reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida:

**Suelo Urbano:**

1.- Puerto Escondido

Plazos máximos de Ejecución y de Edificación

| Presentación de documentos | | | Meses | A computar desde |
|---|---|---|---|---|
| Planeamiento de desarrollo | | | 30 | A.D. Adaptación Parcial PGMO |
| Bases y Estatutos (1) | | | 3 | A.D. Estudio de Detalle |
| Constitución Junta de Compensación (2) | | | 6 | (1) |
| Proyecto de Compensación o Reparcelación | | | 6 | (2) |
| Plan de Etapas | Proyecto de Urbanización | | 6 | (2) |
| | Proy. de Ejecución de Obras de Urbanización | Comienzo | 3 | A.D. Proy. Urbanización |
| | | Final (3) | 15 | A.D. Proy. Urbanización |
| | Solicitud de Licencias de Edificación | | 24 | (3) |

1.- Los Romanos

Plazos máximos de Ejecución y de Edificación

| Presentación de documentos | | | Meses | A computar desde |
|---|---|---|---|---|
| Planeamiento de desarrollo | | | 36 | A.D. Adaptación Parcial PGMO |
| Bases y Estatutos (1) | | | 6 | A.D. PERI |
| Constitución Junta de Compensación (2) | | | 6 | (1) |
| Proyecto de Compensación o Reparcelación | | | 6 | (2) |
| Plan de Etapas | Proyecto de Urbanización | | 6 | (2) |
| | Proy. de Ejecución de Obras de Urbanización | Comienzo | 6 | A.D. Proy. Urbanización |
| | | Final (3) | 24 | A.D. Proy. Urbanización |
| | Solicitud de Licencias de Edificación | | 24 | (3) |

**Suelo Urbanizable:**

1.- Las Tres Marías

Plazos máximos de Ejecución y de Edificación

| Presentación de documentos | | | Meses | A computar desde |
|---|---|---|---|---|
| Planeamiento de desarrollo | | | 78 | A.D. Adaptación Parcial PGMO |
| Bases y Estatutos (1) | | | 6 | A.D. Plan Parcial |
| Constitución Junta de Compensación (2) | | | 6 | (1) |
| Proyecto de Compensación o Reparcelación | | | 9 | (2) |
| Plan de Etapas | Proyecto de Urbanización | | 9 | (2) |
| | Proy. de Ejecución de Obras de Urbanización | Comienzo | 3 | A.D. Proy. Urbanización |
| | | Final (3) | 24 | A.D. Proy. Urbanización |
| | Solicitud de Licencias de Edificación | | 24 | (3) |

1.- La Cerería

Plazos máximos de Ejecución y de Edificación

| Presentación de documentos | | | Meses | A computar desde |
|---|---|---|---|---|
| Planeamiento de desarrollo | | | 24 | A.D. Adaptación Parcial PGMO |
| Bases y Estatutos | | | 6 | |
| Constitución Junta de Compensación | | | 6 | |
| Proyecto de Compensación o Reparcelación | | | 6 | A.D. Plan Parcial |
| Plan de Etapas | Proyecto de Urbanización | | 6 | A.D. Plan Parcial |
| | Proy. de Ejecución de Obras de Urbanización | Comienzo | 3 | A.D. Proy. Urbanización |
| | | Final (1) | 24 | A.D. Proy. Urbanización |
| | Solicitud de Licencias de Edificación | | 24 | (1) |

1.- La Florida 2

Plazos máximos de Ejecución y de Edificación

| Presentación de documentos | | | Meses | A computar desde |
|---|---|---|---|---|
| Planeamiento de desarrollo, PAU | | | 2 | A.D. Adaptación Parcial PGMO |
| Planeamiento de desarrollo, Plan Parcial | | | 4 años | A.D. del PAU |
| Bases y Estatutos (1) | | | 12 | A.D. Plan Parcial |
| Constitución Junta de Compensación (2) | | | 6 | (1) |
| Proyecto de Compensación o Reparcelación | | | 6 | (2) |
| Plan de Etapas | Proyecto de Urbanización | | 6 | (2) |
| | Proy. de Ejecución de Obras de Urbanización | Comienzo | 3 | A.D. Proy. Urbanización |
| | | Final (3) | 24 | A.D. Proy. Urbanización |
| | Solicitud de Licencias de Edificación | | 24 | (3) |

Así mismo y a éstos efectos cabe destacar las 2 revisiones del programa de actuación del PGMO vigente, realizadas por el Ayuntamiento de El Puerto, donde se han ajustado las programaciones de los nuevos suelos incorporados (derivados de 1 Mod. Puntual y la propia 2ª Revisión del Programa de Actuación), a un PGMO en perfecto funcionamiento que ha agotado prácticamente sus suelos urbanos y urbanizables.

En el cuadro de los Sistemas Generales se recogen los ajustes de programación y gestión que se han creído oportunos para ajustarlo a la situación actual. Así mismo, cabe mencionar que el PGMO vigente se encuentra en fase de revisión aprobado provisionalmente.

### 3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

De conformidad a lo previsto en el artículo 5 del decreto 11/2008,de 22 de enero, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOAU, ajustadas al carácter del sector para su uso característico residencial,, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tenga aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.
Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta memoria y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los expresados en el cuadro nº 11, donde se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos previstos en el art. 17 de la LOUA.

De lo anterior cabe concluir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el art. 17, para el uso global industrial entre 0.45 y 0.47 m2t/m2s al ser inferior al limite de 1 m2t/m2s. También lo es para el uso residencial, inferior a las reglas sustantivas de densidad inferior a 75 viv/ha y edificabilidad inferior a 1 m2t/m2s, excepto para el Centro Ciudad (CC), que lo supera sensiblemente, tal y como se puede apreciar en los cuadros comparativos del apartado 3.4. Y por último los suelos con uso global terciario se encuentran también por debajo de los parámetros establecidos en el art. 17 de 1m2t/m2s y 0.3 m2t/m2s respectivamente. Cabe mencionar la inclusión como uso global el dotacional, en el cuadro comparativo del apartado 3.4, ya que existe una unidad de ejecución definida en el P.G.M.O vigente como equipamiento social privado (geriátrico) y se ha entendido su equivalencia con el uso global "dotacional" el más adecuado.

## 4.- DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a la ordenación urbanística vigente en el municipio, a través de los siguientes documentos:

**a)** Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3,4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado de la Secretará General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de estos.

**b)** Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados.

**c)** Planimetría integrada, por los planos de planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, denominados:

-Clasificación y Categorías del Suelo. Sistemas Generales.
-Usos Globales, Ámbitos de Protección y Determinaciones para municipios con relevancia territorial.
comprensivos de las siguientes determinaciones.

- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
- Ámbitos de protección.
- Sistemas Generales.
- Usos Globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo Urbanizable.

## 5.- AUTOR Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.

El presente documento de Adaptación Parcial de El Plan General Municipal de Ordenación del Municipio de El Puerto de Santa María a la LOUA a través del Decreto 11/2008, ha sido encargado al Bufete Tornay S.L. y se redacta para el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, siendo autora del mismo, Belén Gallego Martínez, Arquitecto, nº de colegiado 467 del C.O.A de Cádiz, bajo la dirección y supervisión del Jefe de los Servicios Técnicos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

En El Puerto de Santa María, Febrero 2009.

## ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS.

## CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

### Artículo1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente del municipio de El Puerto de Santa María, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (en adelante LOUA).

2.- De acuerdo con la Disposición Transitorias Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas, que como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1. de dicha Ley.

3.- El Contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

### Artículo2. Documentación de la adaptación parcial.

1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de El Puerto de Santa María, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

**-**Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación a lo dispuesto en el artículo 3,4 y 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

**-**Planimetría integrada, por los planos de ordenación estructural del término municipal, definidos como: Clasificación y Categorías del suelo. Sistemas Generales y Usos Globales, Ámbitos de Protección y Determinaciones para municipios con relevancia territorial.

**-**Anexo a las normas urbanística: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial y las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente.

## CAPITULO2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACION E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIETO GENERAL.

### Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.-El planeamiento general vigente en el municipio de El Puerto de Santa María, esta integrado por el Plan General Municipal de Ordenación de El Puerto de Santa María, aprobada definitivamente mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucia de 18 de diciembre de 1991 y las 2 revisiones del Programa de Actuación del P.G.M.O.

2.-Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior así como las 2 revisiones del programa de actuación definitivamente aprobadas.

3.-Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de éstas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.

4.-Las determinaciones de los instrumentos de plan quedaran modificados por la presente adaptación a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

### Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.

1.-Los instrumentos de planeamientos identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación pasará a formar parte de la Normativa-Ordenanza del PGMO del municipio de El Puerto de Santa María, integrada como un anexo del mismo.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del Planeamiento General del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

**-**Memoria General: integrada por la memoria general de esta Adaptación Parcial y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

**-**Planos de ordenación estructural del término municipal, constituidos por los planos definidos como estructura general y orgánica del territorio así como los planos de clasificación del suelo, determinaciones del suelo no urbanizable. Ésta documentación grafica se complementa con los planos aportados por la adaptación parcial a la LOUA y denominados Clasificación y Categorías del suelo. Sistemas Generales y Usos Globales, Ámbitos de Protección y Determinaciones para municipios con relevancia territorial donde se contemplan las determinaciones previstas en la legislación urbanística, adaptados a la LOUA.

**-**Planos de ordenación completa: constituidos por la planimetría de ordenación de los instrumentos del planeamiento general vigente y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

**-**Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanística.

**Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes**.

1.-La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.-Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de relación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

4.- En caso de contradicción en las determinaciones, prevalecerá:

**-**La memoria sobre la planimetría.
**-**La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución de planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
**-**La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de estas en los demás planos.

**-**Las ordenanzas generales sobre las particulares.

## CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO.

### Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y núcleo urbano.

1.- De conformidad con lo regulado en el apartado 1.A, del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y en los artículos 3 y 4 del Decreto 111/2008, 22 de enero la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Puerto de Santa María determina en los planos de Clasificación y Categorías del suelo. Sistemas Generales y Usos Globales, Ámbitos de Protección y Determinaciones para municipios con relevancia territorial , así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural del PGMO vigente, y sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos

planeamiento general vigentes no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1. de dicha Ley.

## Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación en el modo que determina esta normativa urbanística.

2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas (OE), los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

## Artículo 8 La clasificación y categorías del suelo (OE)

**1.-** El Plan General de de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal Clasificación y categorías del suelo. Sistemas Generales, del siguiente modo:

a) Suelo Urbano**.**

Delimitado conforme a los requisitos señalados en el artículo 45 de la LOUA y de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 1 del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

**-**El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

**-**El suelo urbano no consolidado con ordenación detallada incluida en áreas de reforma interior, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada y condiciones de desarrollo en los planos de ordenación completa, en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área, así como en la presente adaptación.

**-**El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la presente Adaptación, que se encuentran en proceso de ejecución.

b) Suelo no Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos señalados en el artículo 46 de la LOUA y de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero e integrado e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

**-**Especial protección por legislación especifica: constituido por los terrenos del suelo No urbanizable de especial protección forestal, especial protección zonas húmedas (Cuenca Endorreica, Marismas Rio S. Pedro y Guadalete, los Toruños y Zonas Húmedas de la Campiña), especial protección del D.P.M.T y protección de yacimientos arqueológicos regulados en las secciones 8ª,9ª,10ªy11ª del Capitulo 4º del Titulo XII de la Normativa-Ordenanza del PGMO vigente.

**-**Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos del suelo No urbanizable regadíos (Costa Noroeste, Margen derecha del rio Guadalete, el Torno), Arenales, Regeneración Agrícola y Regeneración Paisajística regulados en las secciones 3ª,4ª,6ªy7ª del Capitulo 4º del Titulo XII de la Normativa-Ordenanza del PGMO vigente.

**-**Carácter natural o rural: constituido por los terrenos del suelo No urbanizable Común, Huertas, Parcelaciones no agrarias (Tipo A,B y C) y Pinar del Conde regulados en las secciones 1ª,5ª,12ªy2ª del Capitulo 4º del Titulo XII del PGMO vigente.

**c) Suelo Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos señalados en el artículo 47 de la LOUA y de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero e integrado en ésta adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

**-**Ordenado, constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en ésta adaptación en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

-Sectorizado, constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales o aptos para urbanizar, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan General vigente para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento vigente, así como por la presente adaptación y que ya estuvieran delimitados por el planeamiento vigente.

-No Sectorizado, constituido por el resto de los sectores de suelo urbanizable según el P.G.M.O.

### Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegidas (OE)

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de éste documento de adaptación parcial.

### Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGMO, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población ala que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural de Clasificación y Categorias del suelo. Sistemas Generales.

## Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1.- La adaptación parcial establece en los planos de ordenación estructural para el suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable, la asignación de usos pormenorizados, que se engloban en usos globales por zonas en el cuadro adjunto, considerando estos usos globales, como los usos característicos a una zona, que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los Títulos IV,V,VI,IX,X y XI de la Normativa-Ordenanza vigente.

2.-La adaptación parcial establece según lo exigido en la legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

A continuación se pasan a relacionar los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas que se representan en el plano de usos globales y que delimita las distintas zonas de suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable.

**ZONAS EN SUELO URBANO**

| Zonas | Uso Global | Densidad Global | Edificabilidad Global |
|---|---|---|---|
| Zona 1 1ª residencia | Residencial | 46.86 viv/ ha | 0.64 |
| Zona 2 2ª residencia | Residencial | 46.2 viv/ ha | 0.56 |
| Zona 3 | Industrial | - | 0.7 |
| Zona 4 Bodeguero | Industrial | - | 0.47 |
| Zona 5 | Terciario | 0.6 viv/ ha | 0.46 |

**SECTORES EN SUELO URBANIZABLE**

| Sectores | Uso Global | Densidad Global | Edificabilidad Global |
|---|---|---|---|
| Sector 1 Bahía Blanca PP-CO-1 | Residencial | 15 viv/ ha | 0.18 |
| Sector 2 La Inmaculada-B PP-CO-3B | Residencial | 25 viv/ ha | 0.35 |
| Sector 3 Salinas de San José Bajo A PP-CN-1A | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 4 Cañada del Verdugo PP-CN-2 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 5 Caño del Molino A PP-CN-3 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 6 Golf Vistahermosa 2 PAU-CO-1 | Terciario | 10 viv/ ha | 0.18 |
| Sector 7 Golf Cerro de las Cabezas PAU-CC-VR | Terciario | 4.5 viv/ ha | 0.069 |
| Sector 8 Rancho Linares PP-CN-4 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 9 Carretera de El Portal PP-CN-5 | Industrial | - | 0.45 |
| Sector 10 Las Tres Marías PP-NO-4 | Residencial | 55 viv/ ha | 0.65 |
| Sector 11 La Cerería PP-NO-5 | Residencial | 25 viv/ ha | 0.35 |
| Sector 12 La Florida 2 PAU-2 | Residencial | 45 viv/ ha | 0.5 |

**Artículo 12.Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)**

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, así como en la regulación a efectos de sus innovaciones.

2.- La denominación de "Aprovechamiento tipo" de las NNSS vigente tendrán la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

**Artículo 13 Elementos y espacios de espacial valor (OE).**

1.- Conforme a lo regulado en el apartado 1.A.g del artículo 10 de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructual. A estos efectos, se consideraran elementos de especial protección los identificados en el Título VIII, X (en lo que se refiere a la subzona CH Capitulo II), XII (Capitulo IV Sección 11 y art. 13.8 ), XIII y sección 13ª del capitulo 4ª del Tituto XII de las Normativa-Ordenanza del PGMO vigente.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en la categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGMO resultante de la presente adaptación parcial.

**Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).**

1.- Conforme a lo regulado en el apartado 1.A.h del artículo 10 de la LOUA, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes serán las reguladas en la sección 13ª del Capitulo 4º del Titulo de la Normativa-Ordenanza del PGMO vigente.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el capitulo 1º y 2º del Titulo XII de la Normativa-Ordenanza del PGMO vigente del municipio y las contempladas en el artículo 66,67, artículo 52 .6 y demás que resulten de aplicación contemplas en la LOUA.

## CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

### Artículo 15 Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de los sectores del suelo urbanizable.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del decreto 11/2008, de 22 de enero, la ordenación del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previsto en el artículo 17 de la LOUA. La relación de suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables que deben cumplir dichas reglas son los expresados en los cuadros 9 y 12 de la Memoria de la Adaptación Parcial.

2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGMO vigente.

## CAPITULO5: SOBRE LA PROGRAMACION Y GESTIÓN DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

### Artículo 16 Programación y gestión de la ordenación estructural.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se ajustan los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el PGMO vigente, y las establecidas por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que les dispuso.

3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente.

2.- Dicho planeamiento se considera íntegramente del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada, según lo dispuesto en el apartado 2.B.a del artículo 10 de la LOUA, de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

### SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúa su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera 1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes de aplicarán las siguientes reglas:

-Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

-Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## DISPOSICION ADICIONAL

Se introduce el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales a las modificaciones dispuestas en éste documento de Adaptación Parcial a la LOUA, tal como marca la Ley 5/99, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### PRIMERA. Artículos del planeamiento general derogados.

Quedan derogados todas las disposiciones que de El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María sean incompatibles con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucia.

## N U E V A S  F I C H A S  U R B A N Í S T I C A S

| CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD | ED-CC-10 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| NOMBRE: PUERTO ESCONDIDO<br>CLASE DE SUELO: URBANO<br>FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE | HOJA DEL PLANO: E4<br>USO DOMINANTE: RESIDENCIAL |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SUPERFICIE: 1.574 M2<br>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA<br>OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE: CENTRO CIUDAD<br>PROGRAMACIÓN CUATRIENIO | | | | ÁREA DE REPARTO: SU-14<br>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN | |
| USOS E INTENSIDADES | | | | MIN M2 VPO | MIN M2 | MAX M2 |
| USO RESIDENCIAL | VIVIENDAS COLECTIVAS | TIPOLOGIA CH1 | | 779,4 M2 | | 2.598 M2 |
| | | TIPOLOGIA | | | | |
| | VIVIENDAS UNIFAMILIARES | TIPOLOGIA | | | | |
| | | TIPOLOGIA | | | | |
| | COMERCIAL COMPATIBLE | | | | | |
| | TOTAL USO RESIDENCIAL | | | | | 2.596 M2 |
| USO TERCIARIO | HOTELERO | | | | | |
| | COMERCIAL | | | | | |
| | TOTAL USO TERCIARIO | | | | | |
| USO INDUSTRIAL | TOTAL USO INDUSTRIAL | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nº DE VIVIENDAS | LIBRES | | PROTEGIDAS | | TOTAL |
| | COLEC. | UNIFAM. | COLEC. | UNIFAM. | |
| MINIMO | | | | | |
| MAXIMO | 18 (1.818,6 M2) | | 8 (779,4 M2) | | 26 |

| | |
|---|---|
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 2.596 M2 |
| DENSIDAD | 152 VIV/HA |

| CESIONES | ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO | EDUCATIVO | DEPORTIVO | S.I.P.S | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| M2 SUELO MIN. | | | | | |
| M2 SUELO MAX. | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| APROVECHAMIENTOS | | | SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES |
| INDICE MÁX. DE EDIFICABILIDAD | 1.6 M2/M2 | | INTERIOR M2 |
| APROVECHAMIENTO TOTAL | 1.511 U.A. | | EXTERIOR M2 |
| APROVECHAMIENTO URBANISTICO | 1.401 U.A. | | TOTAL M2 |
| EXCESO 110 U.A. | DEFECTO | | SUPERFICIE DE LA UNIDAD MÁS S.G. M2 |

| CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD | PERI-NO-5 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| NOMBRE: LOS ROMANOS<br>CLASE DE SUELO: URBANO<br>FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR | HOJA DEL PLANO: D3<br>USO DOMINANTE: RESIDENCIAL |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SUPERFICIE: 41.000 M2<br>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA<br>OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE: DESARROLLO NOROESTE<br>PROGRAMACIÓN CUATRIENIO | | | | ÁREA DE REPARTO: SU-14<br>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN | |
| USOS E INTENSIDADES | | | | MIN M2 VPO | MIN M2 | MAX M2 |
| USO RESIDENCIAL | VIVIENDAS COLECTIVAS | TIPOLOGIA | | | | |
| | | TIPOLOGIA | | | | |
| | VIVIENDAS UNIFAMILIARES | TIPOLOGIA UAS-1 | | 7.527,2 M2 | | 7.527,2 M2 |
| | | TIPOLOGIA VTP-1 | | 30.715 M2 | | 30.715 M2 |
| | COMERCIAL COMPATIBLE | | | | | |
| | T O T A L U S O R E S I D E N C I A L | | | | | 38.242,2 M2 |
| USO TERCIARIO | HOTELERO | | | | | |
| | COMERCIAL | | | | | |
| | T O T A L U S O T E R C I A R I O | | | | | |
| USO INDUSTRIAL | T O T A L U S O I N D U S T R I A L | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nº DE VIVIENDAS | LIBRES | | PROTEGIDAS | | TOTAL |
| | COLEC. | UNIFAM. | COLEC. | UNIFAM. | |
| MINIMO | | | | | |
| MAXIMO | 169 (26.769,54 M2) | | 73 (11.472,66 M2) | | 242 |

| EDIFICABILIDAD TOTAL | 38.242,2 M2 |
|---|---|
| DENSIDAD | 152 VIV/HA |

| CESIONES | ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO | EDUCATIVO | DEPORTIVO | S.I.P.S | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| M2 SUELO MIN. | 4.100 M2 | | | | |
| M2 SUELO MAX. | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| APROVECHAMIENTOS | | SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES | |
| INDICE MÁX. DE EDIFICABILIDAD | 0.89 M2/M2 | INTERIOR | M2 |
| APROVECHAMIENTO TOTAL | 37.095 U.A. | EXTERIOR | M2 |
| APROVECHAMIENTO URBANISTICO | 36.501 U.A. | T O T A L | M2 |
| EXCESO 594 U.A. | DEFECTO | SUPERFICIE DE LA UNIDAD MÁS S.G. | M2 |

Éste documento introduce las correcciones derivadas del Anexo que junto con el documento sometido a exposición pública aprobado en Junta de Gobierno Local el 9 de octubre de 2008, obtuvo la valoración favorable según la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística celebrada en sesión de 28 de enero de 2009.

a) Las correcciones derivadas del Anexo afectarían al art. 3.3.1) pág 42, art. 3.4 pág 44 y art. 11 pág 58 del anexo normativo, art. 3.6 págs 45-46, art. 3.7 págs 47-48, disposición adicional pág 6.

En relación a la planimetría se introduce un nuevo plano de usos globales de la totalidad del suelo urbano y urbanizable y se rectifican los planos de clasificación y categorías del suelo nº 4.1 y 1.2

b)Así mismo introduce la única rectificación al documento establecida por dicha Comisión y que se relaciona en la página 26.

Por otro lado se suman al documento las determinaciones establecidas por los informes sectoriales de la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería de Cultura.

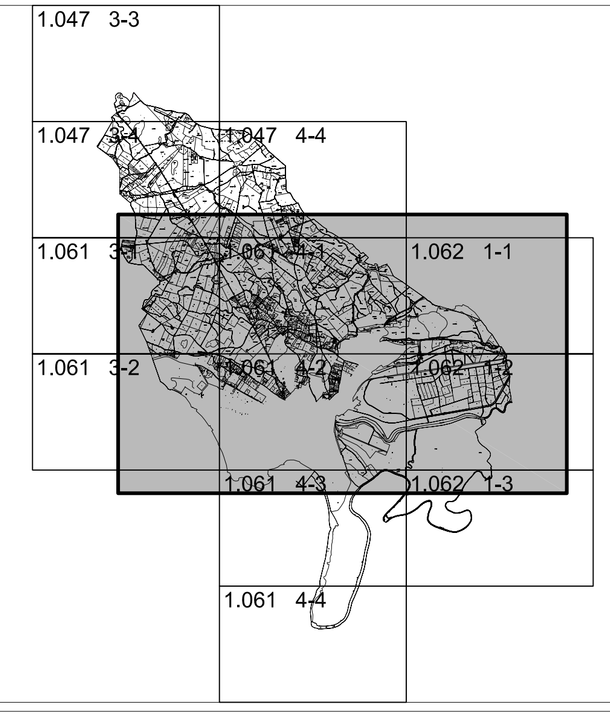
c)Correcciones derivadas del Informe sectorial de la Consejería de Medio ambiente para la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística celebrada en sesión de 28 de enero de 2009.
págs 27- 33 art. 2.3 , pág 37 art. 3.1.e) y pág 61Disposición Adicional.
Así mismo en el anexo a la planimetría se introducen los planos denominados: Vías pecuarias deslindadas, Propuestas de desafectaciones de vías pecuarias y Afecciones Medioambiente.

d)Correcciones derivadas del Informe sectorial de la Consejería de Cultura para la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística celebrada en sesión de 28 de enero de 2009.
Pág 59 art. 13 del Anexo Normativo.
Así mismo en el anexo a la planimetría se introduce el plano denominado Bienes Inmuebles registrados en el T.M. de El Puerto de Santa María.

# SISTEMAS GENERALES

## SISTEMAS GENERALES :

- DE CARACTER INTERES REGIONAL O SINGULAR (IRS)
- DE CARACTER MUNICIPAL:
- DE TRANSPORTE Y COMUNICACION: VIARIO
- FERROVIARIO
- ESTACION DE AUTOBUSES
- PORTUARIO
- ESPACIOS LIBRES: MUNICIPALES
- SUPRAMUNICIPALES
- EQUIP. Y SERV. PUBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS BASICAS
- ADSCRITOS A DEFENSA NACIONAL BASE DE ROTA
- ADSCRITOS A DEFENSA NACIONAL POLVORINES SIERRA SAN CRISTOBAL




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL P.G.M.O. DE EL PUERTO DE SANTA MARIA A LA L.O.U.A.

| | |
|---|---|
| SISTEMAS GENERALES | Plano nº: ANEXO 1 |
| EMPRESA: Bufete Tornay, S.L.<br>ARQUITECTO REDACTOR: Belén Gallego Martínez. | Escala: s/ esc.<br>Fecha: Septiembre 2008 |

## AFECCIONES POR EL POT DE LA BAHÍA DE CÁDIZ:

ZONAS SOMETIDAS A RESTRICCIONES DE USO EN:

-AREAS RURALES: AREAS RESERVADA ESPACIOS LIBRES

AREAS CON INTERES PRODUCTIVO

PAISAJES RURALES SINGULARES
AFECTOS A LA LEY DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCIA
2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

-EL LITORAL: PROTECCION DE LA MARISMA

PAISAJES MARISMEÑOS SINGULARES

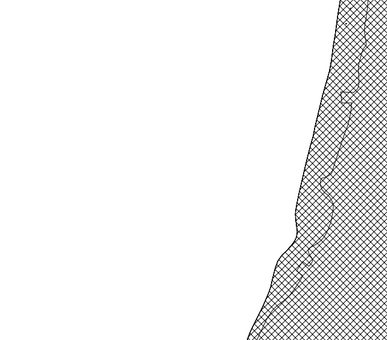
AMBITO LEGADO CULTURAL — ALC

INFRAESTRUCTURAS

-RED VIARIA DE ARTICULACION INTERNA

ELEMENTOS CATALOGADOS BIC

PERIMETRO CONJUNTO HISTORICO BIC
BIC: BIEN DE INTERES CULTURAL
POT: PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL P.G.M.O. DE EL PUERTO DE SANTA MARIA A LA L.O.U.A.

AFECCIONES POR EL PLAN DE ORDENACION DE LA BAHÍA DE CÁDIZ

Plano nº:
Termino Municipal
El Pto. de Sta. Maria

EMPRESA: Bufete Tornay, S.L.
ARQUITECTO REDACTOR: Belén Gallego Martínez.

Escala:
1 : 30.000

Fecha:
Septiembre 2008