

ADMINISTRACION LOCAL

AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA

ANUNCIO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA DEL AVANCE DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU)

Por Decreto nº 2026-5608 de fecha 11/09/2026 dictado por la teniente de alcalde delegada de Ordenación, Planificación Urbana y Centro Histórico, se ha resuelto mantener abierto el proceso de consulta pública previa del documento denominado “Borrador del Plan: Avance del Plan de Ordenación Urbana (POU) de El Puerto de Santa María”.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el artículo 100 de su Reglamento General, se procede a la apertura del proceso de consulta pública bajo las siguientes condiciones:

Plazo de exposición pública: El Borrador del POU (Avance) podrá ser examinado hasta el 30 de septiembre de 2026.

Participación: Para recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo, durante dicho período, cualquier persona podrá formular cuantas sugerencias considere oportunas.

Las sugerencias podrán presentarse en el registro electrónico de la sede del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Lugar: La documentación integrante de dicho Avance estará disponible para su consulta en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento en la sección “Normativa Municipal” - “Normativa en tramitación” - “Consultas previas elaboración Instrumentos Urbanísticos” así como en el portal web oficial del Ayuntamiento (<https://www.elpuertodesantamaria.es>) en la sección “Áreas Municipales” - “Urbanismo y Patrimonio” - “Urbanismo”, pestaña “Consulta Pública Previa”.

El Puerto de Santa María, EL ALCALDE, Germán Beardo Caro. Firmado.
Nº 304.477

AYUNTAMIENTO DE CASTELLAR DE LA FRONTERA

ANUNCIO

Expediente 125/2021.

Por el presente anuncio se hace público, para general conocimiento, que por acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de julio de 2026, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-TH «Castellar Golf» del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera.

Habiendo sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos, Bienes y Espacios Catalogados, con el número 13, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de Registro 11019, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Castellar de la Frontera de esta Unidad Registral de Cádiz, la normativa urbanística del mencionado instrumento de planeamiento es la que a continuación se transcribe:

ORDENANZAS REGULADORAS PREÁMBULO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de detalle.
 - Parcelaciones.
 - Proyectos de urbanización.
- Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
 - Normas particulares de cada zona.

Las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial del sector SUS-TH de suelo urbanizable de uso turístico del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castellar de la Frontera, tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación en que se materializarán las determinaciones de los diferentes documentos que componen el Plan Parcial. El Plan Parcial desarrolla asimismo las determinaciones de la Innovación del PGOU para el proyecto declarado de Interés Turístico Castellar Golf.

El objetivo básico de este Plan Parcial es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar un sector de suelo urbanizable que representa una firme apuesta por la reactivación económica y generación de empleo en el municipio de Castellar. Las presentes Ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad para poder aportar lo que

es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen de la ordenación propuesta para este sector.

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1. Ámbito Territorial.

El ámbito territorial de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el Sector de Planeamiento de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-TH “Turístico-Hotelero” de uso característico turístico definido en la LOUA y en la Innovación del PGOU de Castellar de la Frontera aprobada definitivamente por la CTOTU de 15-11-2023, según resolución publicada en el BOJA nº 17 de 24-01-2024.

Artículo 2. Vigencia y Modificaciones.

La vigencia y modificaciones de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se harán en base a lo establecido en el capítulo IV, sección quinta, título 1 de la Ley 7/2002, (LOUA) o legislación que la sustituya que le sea de aplicación.

Artículo 3. Documentación del Plan Parcial.

El Plan Parcial de Ordenación del sector consta de la siguiente documentación:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico y Financiero.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

En caso de contradicción entre los documentos del Plan Parcial el criterio de interpretación será el de la prevalencia de lo establecido en la Memoria del mismo sobre el resto de los documentos.

Artículo 4. Terminología de Conceptos.

Los conceptos utilizados en el desarrollo de las presentes Ordenanzas Reguladoras son los que, a continuación, se relacionan:

- Parcela: es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- Alineación: es la determinación gráfica contenida en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial que separa los suelos destinados a viales y espacios libres del destinado a las parcelas.
- Línea de Edificación: es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.
- Retranqueo: es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación.
- Área de Movimiento de la Edificación: es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.
- Rasante: es la línea que señala el Planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas.
- Ocupación: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
- Cociente de Ocupación: es la relación entre la superficie ocupable por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.
- Cociente de Edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta.
- Altura Máxima: es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio hasta la cara superior del último forjado o límite superior de cornisa o alero.
- Altura libre de planta: es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de dicha planta.
- Planta: es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- Sótano: es la planta situada por debajo del suelo de la planta baja.
- Planta Baja es aquella cuyo suelo está situado entre los 50 cm por debajo de la rasante de la calle y los 100 cm por encima de ella.
- Planta Piso es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Patio es todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio.
- Cuerpo Saliente: cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- Elemento Saliente: son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de manzana.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. Calificación del suelo.

El suelo de este sector de planeamiento se califica en los siguientes usos y tipologías pormenorizados:

1. Suelo destinado a uso turístico hotelero.
2. Suelo destinado a uso residencial turístico.
3. Suelo de cesión, destinado a Equipamiento Comercial, Docente y Social

públicos.

4. Suelo de cesión, destinado a Equipamiento Deportivo público.
5. Suelo destinado a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
6. Suelo destinado a viales públicos.
7. Suelo destinado a aparcamiento público.

Artículo 6. Estudios de Detalle.

Sobre las manzanas y parcelas definidas en este Plan Parcial podrán redactarse Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes de estas y reajusten las alineaciones y rasantes definidas con el fin de que puedan aparecer viarios interiores