



1179/10

08-08-12

DILIGENCIA: La extiendo yo, EL SECRETARIO GENERAL, para hacer constar que el presente documento, compuesto por CUATRO TOMOS, fue aprobado provisionalmente por el Exmo. Ayuntamiento Pleno el día 24 de noviembre de 2011, y modificado y subsanado conforme a la resolución de 10 de julio de 2012 de la CPOTU, por la que fue Aprobado Definitivamente, subsanando las deficiencias recogidas en dicho acuerdo en los términos que a continuación se exponen,

Modificaciones introducidas en el TOMO I:

- Pag.2- ref. a ANEXO. Estudio del caudal de la red separativa de pluviales
- Pag.4- ref. a plano 5.1.4 Patrimonio Arqueológico.
- Pag.5- ref. a Estudio de Impacto Ambiental.
- Pag.66- se incorpora párrafo relativo al Viario de conexión de la A-471 con el puerto de Bonanza, previsto por el POT Costa Noroeste.
- Pag.68- se incorpora párrafo justificativo de la consideración de residencia permanente para el cálculo de la demanda de agua y párrafo relativo a la suficiencia de la red de saneamiento
- Pag.70- se incorpora párrafo relativo al cálculo del caudal de vertido de aguas pluviales y párrafo relativo a la suficiencia de la EDAR para asumir los vertidos de aguas fecales. Como consecuencia de esto se mueve un párrafo a la pag.71
- Pag.134-136- ANEXO. Estudio del caudal de la red separativa de pluviales

Modificaciones introducidas en el TOMO II:

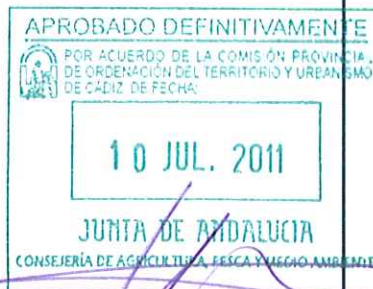
- Contiene las modificaciones de las pag. 2, 4, y 5, reseñadas para el TOMO I
- Pag.8- se modifica el Art. 5.3 y se incorpora la necesidad de incluir en el Plan Parcial estudios paisajístico, de movilidad, etc..
- Pag.10- se modifica el Art. 14 con la prohibición expresa de uso pormenorizado Gran superficie minorista
- Pag.12- se introduce un apartado al Art. 17 relativo a la autorización de vertido de aguas pluviales en la balsa de Martín Miguel y se corrige la redacción del Art. 18.A.1, relativo a las medidas contra la contaminación atmosférica durante las obras de urbanización
- Pag.13- se corrige la redacción del Art. 18.A.2, relativo a las medidas contra la contaminación acústica durante las obras de urbanización.
- Pag.14- se introduce Art. 18.C Medidas correctoras genéricas en relación a la contaminación acústica y lumínica, al anterior Art. 18.C pasa a ser el Art. 18.D Medidas correctoras genéricas en relación al ahorro de recursos y en el ART.19 se incorpora párrafo relativo a los Estudios Arqueológicos necesarios.
- Pag.23- se ha corregido una errata en el párrafo primero, donde decía 80 litros por segundo debe decir 70 litros por segundo, y, antes de analizar el COSTE TOTAL DE LOS ENLACES DE INFRAESTRUCTURAS, en la
- Pag.24- se incorpora un apartado de análisis de los costes del VIARIO DE CONEXIÓN DE LA A-471 CON EL PUERTO DE BONANZA. Como consecuencia de el cuadro de estimación de costos de urbanización pasa a la pag.25

Modificaciones introducidas en el TOMO III:

- Contiene las modificaciones de las pag. 2, 4, y 5, reseñadas para el TOMO I
- Pag.11- se introduce plano 5.1.4 Patrimonio Arqueológico

Se incorpora al documento en tomo independiente el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Documento Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la LOUA



TOMO I



MODIFICACION PUNTUAL Nº13, correspondiente al Texto Refundido de Plan General Municipal de Ordenación de Sanlúcar de Barrameda.

ZONA DE CARRANZA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN Sanlúcar de Barrameda, agosto de 2012

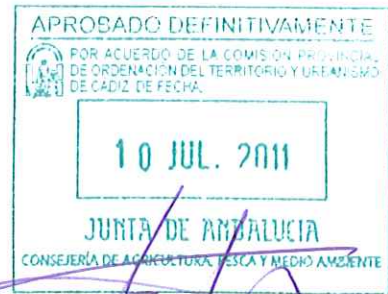
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	1 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



1

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, forma parte del Instrumento Urbanístico MODIF. PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU SANLUCAR BDA. ZONA DE CARRANZA. inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 5448, mediante Resolución de fecha 17/10/12 del titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz.

Cádiz, 17 de OCTUBRE de 2012

*[Handwritten signature]*



**ÍNDICE**

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	2 / 50	





Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

## 1. MEMORIA GENERAL

### 1.1. INTRODUCCIÓN.

- 1.1.1. ANTECEDENTES.
- 1.1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA.

### 1.2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS.

#### 1.2.1. MEDIO FÍSICO

- 1.2.1.1. Topografía.
- 1.2.1.2. Sistema hídrico.
- 1.2.1.3. Sensibilidades, paisaje.
- 1.2.1.4. Flora y fauna.
- 1.2.1.5. Patrimonio Histórico.

#### 1.2.2. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

- 1.2.2.1. Usos del suelo.
- 1.2.2.2. Edificaciones.
- 1.2.2.3. Estado de la propiedad.
- 1.2.2.4. Infraestructuras y equipamientos.
- 1.2.2.5. Relaciones urbanísticas.
- 1.2.2.6. Calificación urbanística de los terrenos según el Plan General Vigente.



#### 1.2.3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO Y OTROS DOCUMENTOS.

- 1.2.3.1. Plan General vigente.
- 1.2.3.2. Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.
- 1.2.3.3. Desarrollo del plan vigente.
- 1.2.3.4. Plan de Ordenación Territorial Costa Noroeste.
- 1.2.3.5. Plan de Ordenación Territorial de Andalucía.

#### 1.2.4. ESTUDIO DE LA VIVIENDA

- 1.2.4.1. Plan Estatal de vivienda y suelo 2005-2008. REAL DECRETO 801/2005.
- 1.2.4.2. Modificación del Plan Estatal de vivienda y suelo 2005-2008 mediante REAL DECRETO 14/2008.
- 1.2.4.3. Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012. REAL DECRETO 2066/2008.
- 1.2.4.4. Ley 13/2005 de 11 de noviembre de 2.005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- 1.2.4.5. Decreto 11/2008 para poner suelo urbanizado en el mercado.
- 1.2.4.6. Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- 1.2.4.7. Datos de vivienda en la Adaptación Parcial del PGOU.
- 1.2.4.8. Datos resultantes del estudio de las posibilidades de crecimiento de la ciudad.
- 1.2.4.9. Necesidades de vivienda

#### 1.2.5. FOTOGRAFÍAS.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	3 / 50	

**1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

**1.3.1. INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN.**

**1.3.2. INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA EN LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD.**

1.3.2.1. Estructura Urbana del PGOU actual.

1.3.2.2. Directrices para la coordinación de la Estructura Urbana de la zona "Este".

1.3.2.3. Estructura Urbana de la propuesta.

**1.3.3. ÁMBITO.**

1.3.3.1. DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

1.3.3.2. RELACIONES CON EL ENTORNO.

**1.3.4. ORDENACIÓN.**

**1.3.5. INFRAESTRUCTURAS.**

**1.3.6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

1.3.6.1. SUPERFICIES.

1.3.6.2. APROVECHAMIENTO.

1.3.6.3. USOS.

1.3.6.4. VIVIENDAS.

**1.3.7. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES.**

1.3.7.1. LEY DEL SUELO ESTATAL.

1.3.7.2. LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

1.3.7.3. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

1.3.7.4. PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL COSTA NOROESTE

1.3.7.5. PLAN GENERAL

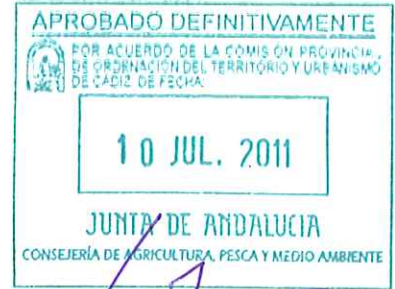
1.3.7.6. ADAPTACION PARCIAL

1.3.7.7. DECRETO 11/2008

1.3.7.8. RESUMEN DE LA JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DEL CRECIMIENTO PREVISTO

ANEXO. Estudio de necesidades de vivienda para la Modificación Nº 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Sector Carranza".

ANEXO. Estudio del caudal de la red separativa de pluviales



*[Handwritten signature in purple ink]*

Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUAI]. EL SECRETARIO GENERAL

**2. ANEXO 2 A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU**

TITULO PRELIMINAR: OBJETO, VIGENCIA Y CONTENIDO.

TITULO PRIMERO: DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I: CLASIFICACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR.

CAPÍTULO II: USOS DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

CAPÍTULO III: OTRAS DETERMINACIONES.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	4 / 50	



**TITULO SEGUNDO: CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

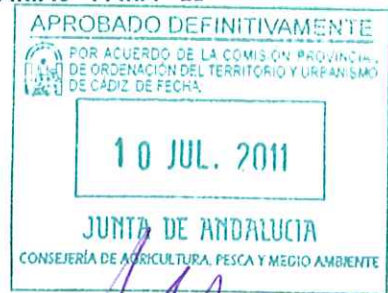
**TITULO TERCERO: MEDIDAS DE PROTECCIÓN.**

**3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

- 3.1. INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.
- 3.2. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL QUE SE PLANTEA.

**4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

- 4.1. ESTIMACION DEL COSTE DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA EL ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS.
- 4.2. PREVISION DE COSTES DE URBANIZACION.
- 4.3. ANALISIS DE VIABILIDAD.
- 4.4. CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.



**5. PLANOS**

- 5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 5.1.1. SITUACIÓN EN EL TÉRMINO E. 1:25.000
  - 5.1.2. TOPOGRÁFICO Y EDIFICACIONES EXISTENTES E. 1:3.000
  - 5.1.3. ESTADO DE LA PROPIEDAD E. 1:3.000
  - 5.1.4. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO
- 5.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - 5.2.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL E. 1:10.000
  - 5.2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE E. 1:10.000
  - 5.2.3. ALINEACIONES Y RASANTES E. 1:10.000
  - 5.2.4. GESTIÓN DEL SUELO E. 1:10.000
  - 5.2.5. INNOVACIONES POSTERIORES A LA APROBACIÓN DEL PGOU E. 1:20.000

Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA]. EL SECRETARIO GENERAL

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	5 / 50	

**5.3. ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA**

- 5.3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE E. 1:10.000
- 5.3.2. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO E. 1:10.000
- 5.3.3. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE E. 1:10.000
- 5.3.4. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE E. 1:10.000
- 5.3.5. USOS GLOBALES Y ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E. 1:10.000

**5.4. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COSTA NOROESTE**

- 5.4.1. ORDENACIÓN E. 1:10.000

**5.5. PLANOS DE LA ADAPTACIÓN DEL PGOU MODIFICADOS**

- 01. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE E. 1:25.000; E. 1:2000
- 02. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO E. 1:25.000; E. 1:2000
- 03. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE E. 1:10.000; E. 1:2000
- 04. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE E. 1:10.000; E. 1:2000
- 05. USOS GLOBALES Y ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E. 1:10.000; E. 1:2000

**5.6. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 5.6.1. ENLACE CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS E. 1:10.000
- 5.6.2. INCIDENCIA TERRITORIAL E. 1:10.000
- 5.6.3. IMAGEN DE LA ORDENACIÓN E. 1:10.000


**6. ANEXO. ESTUDIO ACUSTICO PREDICTIVO**

**7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**



Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA]. EL SECRETARIO GENERAL

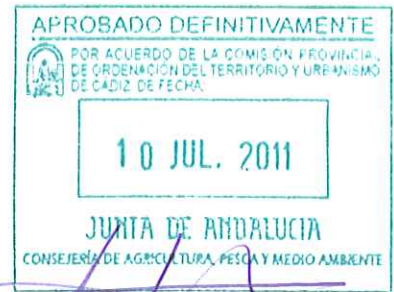
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	6 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)




Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



1. MEMORIA.

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	7 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

## 1. MEMORIA GENERAL

### 1.1. INTRODUCCIÓN.

#### 1.1.1. ANTECEDENTES.

Se redacta la presente propuesta para definir la actuación en una zona de la periferia del núcleo urbano de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda. Esta zona fue adquirida en su día por un grupo de promotores de la ciudad, por sus características urbanísticas, para formar parte de la franja de crecimiento noreste conformando un paquete de suelo libre de edificación en su mayor parte y por tanto de fácil gestión.

Esta propuesta fue presentada a los responsables de la administración local, encontrándola adecuada para ser incluida en la Revisión-Adaptación del PGOU que se tramitaba.

La llegada de la crisis y el cambio de criterios sobre el enfoque del planeamiento general, se aparca el desarrollo de la zona a la espera de Adaptación del Plan a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Desde entonces se han tenido contactos y reuniones con los responsables municipales y provinciales de Urbanismo para conseguir la agilización de los trámites necesarios para el desarrollo de la zona.

Es en la reunión celebrada el 13 de julio de 2.009 con la Delegada Provincial de la Consejería de Urbanismo y Vivienda, en la que se acuerda la presentación de un documento que recoja la propuesta esquemática de la actuación, para que sea estudiada por los técnicos de la Delegación, para ir avanzando en los aspectos de la tramitación en los que sea posible, con idea de agilizar los trámites necesarios. Este documento se presenta en la Delegación Provincial, donde se reciben una serie de indicaciones respecto al enfoque del trabajo, a sus límites en relación con el entorno y al esquema de ordenación en relación con el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste.

Después de ajustar la ordenación siguiendo esas indicaciones, se ha elaborado un documento para que sirva de base a la MODIFICACIÓN DEL PGOU EN LA ZONA DE CARRANZA.

El Ayuntamiento aceptó la propuesta y la gestiona en la actualidad. El documento así redactado fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 22 de diciembre de 2010, publicado en el BOP nº 12 de 19 de enero de 2011, en el Diario de Jerez de 15 de enero de 2011 y en los tabloneros de esta Administración. Asimismo se remitió a los Órganos Sectoriales pertinentes para que fueran emitidos los informes sectoriales preceptivos. Así, como consecuencia de dichos informes sectoriales se corrige el presente documento para su aprobación.




Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8

Tel. 956388080

Fax. 956382350

11510 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	8 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

### 1.1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA.

El objeto de la propuesta es la incorporación al proceso urbanizador de los terrenos ubicados en la zona o pago conocido como "Carranza", delimitados por el Camino del Reventón Grande, el Cordel del Turel o de Pan y Ajo, y por el Colada del Salto del Grillo, mediante el cambio de su clasificación, de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, a Suelo Urbanizable Sectorizado, delimitándose un nuevo sector de suelo urbanizable con una superficie de 314.080 m<sup>2</sup>.

Según el artículo 36 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. En nuestro caso, lo que procede es una modificación puntual del PGOU en la zona de Carranza, ya que no alcanza la entidad de revisión al no afectar a la estructura territorial ni a elementos ni sistemas de carácter general.

El artículo 31.3. de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que a los particulares les puede corresponder la elaboración técnica y la presentación de propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

En base a ello, han existido contactos entre el grupo de promotores propietarios mayoritarios del suelo y los técnicos municipales para determinar el ámbito de la actuación, considerando fundamentalmente la facilidad de la gestión, por lo que se han incluido las zonas necesarias para conectar el viario y las infraestructuras de la actuación con el resto de la ciudad.

Por otra parte, los propietarios del suelo tienen interés en que el proceso de gestión del expediente se agilice para conseguir en el más breve plazo posible la puesta en carga del suelo en cuestión. Considerando que los topes están marcados por la aprobación definitiva de la Adaptación de PGOU a la Ley 7/2002, y que este documento, ha sido aprobado definitivamente en fecha 29 de julio de 2.010.

Asimismo, con fecha reciente, el 19 de abril de 2011, ha sido aprobado el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste de Cádiz (POTCNC). El cometido de este plan, entre otros, es el de determinar la posibilidad del crecimiento de las ciudades afectadas. Así lo establece el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA en su artículo 45 Modelo de ciudad. Es pues fundamental que el POTCNC, establezca una línea de crecimiento que no encorsete el desarrollo de la ciudad ni entorpezca la creación de suelo para VPO tan necesario en estos momentos. Dicho POTCNC plantea áreas de oportunidad para el desarrollo de áreas de reserva sin cerrar la posibilidad de otros crecimientos ligados al fomento de la creación de suelo para uso residencial con mayoría de vivienda de protección pública.

Esta innovación se justifica en base a una serie de circunstancias urbanísticas que aconsejan incluir esta zona dentro de las que van a absorber el crecimiento de la ciudad:

- La unidad registral de gran parte de los terrenos,
- La facilidad de gestión,
- La capacidad de los propietarios para gestionar dicho desarrollo
- La situación de la zona, tangente al suelo de Martín Miguel, apoyado en el Cordel del Turel o de Pan y Ajo, con capacidad de cierre del suelo urbano que puede coronar en la loma de Carranza y en la zona próxima a los escarpes a considerar como hitos paisajísticos.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956389080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	9 / 50	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- La oportunidad de conectar la zona de Martín Miguel con la ciudad mediante una nueva vía que llega hasta la zona de Miradamas a través del Camino del Reventón Grande.
- La oportunidad para reequipar la zona colindante, actualmente deficitaria en cuanto a equipamientos y espacios libres.
- La puesta en carga de suelo para VPO en un tiempo relativamente corto que sea capaz de absorber la demanda actual del mercado.
- La proximidad al "Área de Oportunidad" establecida por el POTCNC en la zona del Hornillo y de la Atalaya.
- La ocasión de cerrar la ordenación del borde este de la ciudad en coherencia con las acciones comenzadas con el área productiva de "Peregil" y continuada con el área de reserva.

## 1.2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS.

### 1.2.1. MEDIO FÍSICO

#### 1.2.1.1. Topografía.

El territorio donde se asienta la actuación se caracteriza por presentar suaves pendientes a pesar de existen puntos de máxima altura relativa en el área. Estos puntos forman parte de un conjunto de lomas que se extienden por la zona este de la ciudad y que constituyen una línea de cielo con vistas desde y hacia el entorno mediato. Entorno caracterizado por la cercanía a la desembocadura del Guadalquivir y al Parque Doñana.

Las cotas máxima y mínima de la zona son 57'80 y 31'40 respectivamente. Su situación y el estado de la propiedad han sido los factores determinantes de la existencia de una superficie de terrenos de esta magnitud, libre de edificación. Los usos agrícolas han mantenido su vigencia hasta hoy, favoreciendo la llegada virginal de estos suelos a la gestión urbanística actual. En la zona situada a su oeste, con pendientes menos acusadas, ha proliferado el fenómeno de la ocupación ilegal con usos residenciales. La dificultad de ordenación de esa zona, estimula la presente propuesta, constituyendo lo que puede entenderse como un complemento estructurante necesario.



1. Vista de la zona



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	10 / 50	





Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL

1.2.1.2. Sistema hídrico.

El sistema hídrico del lugar carece de entidad como para ser considerado. En el entorno, podemos encontrar los arroyos de Pastrana y Arroyo Hondo que son cauces estacionales. Las cuencas desaguan hacia la marisma y lo hacen con una intensidad relativa por lo que sus cauces están poco desarrollados. La topografía y las condiciones de entorno hacen que no existan zonas inundables en el interior del ámbito.

1.2.1.3. Sensibilidades, paisaje.

La condición topográfica de la zona influye en la valoración paisajística del lugar de cara al modo en que se debe llevar a cabo la implantación. A pesar de la levedad de las pendientes y de la relatividad de las alturas, el diseño de la propuesta considerará este hecho con la singularidad debida. Es la cima de la finca denominada Carranza existe un hito paisajístico a tener en cuenta en la ordenación que se proponga. Está constituido por un caserío rodeado de algunos jardines y algún elemento de vegetación arbórea visible desde los puntos del entorno, que se considera de interés no solo por las vistas que permite su situación sino como hito referencial de perspectivas.

Los demás elementos incluidos en el ámbito carecen de entidad de cara a su especial consideración en una posible ordenación urbanística. El pequeño grupo de edificación residencial existente en el Sur del ámbito apoyado en el Colada del Salto del Grillo, ha surgido de forma espontánea y carece de estructura por lo que se pretende su inclusión en el área de actuación con idea de transformarla en parte de la nueva ordenación, habiendo de asimilar los nuevos parámetros, si bien puede plantearse la asimilación paulatina para evitar situaciones traumáticas que dificulten el desarrollo del sector.



2. Vista desde el este

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA DE CADIZ DE FECHA:

10 JUL 2011

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317		JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE	08/08/2012 14:03:41
PÁGINA			11 / 50



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

**1.2.1.4. Flora y fauna.**

La flora del lugar se remite a la propia de la agricultura. Los cultivos de la zona son la viña y otros de secano. Tan solo el grupo arbóreo de la loma destaca del resto. La fauna también es la propia de las zonas agrícolas de secano. Este apartado se concreta en el Estudio de Impacto Ambiental que se adjunta al documento.

**1.2.1.5. Patrimonio Histórico.**


El Término de municipal de Sanlúcar de Barrameda se caracteriza por su alta densidad arqueológica, existiendo numerosos e importantes yacimientos arqueológicos, dada la continua e intensa ocupación antrópica de estos territorios desde la prehistoria hasta nuestros días.

Concretamente, en el área objeto de este estudio se encuentra inventariado en la Base de Datos del Patrimonio Arqueológico de Andalucía el yacimiento denominado como "Carranza", el cual se verá afectado directamente por la posterior urbanización del sector objeto de esta Modificación Puntual.

Además se tiene constancia de otros yacimientos en el entorno inmediato: los identificados como "Haza del Moral", "Cortijo de la Fuente" y "Evora", al Este; "Casa de Hornillos", al Sur; y "El Caserío", situado en el radio urbano al Oeste.

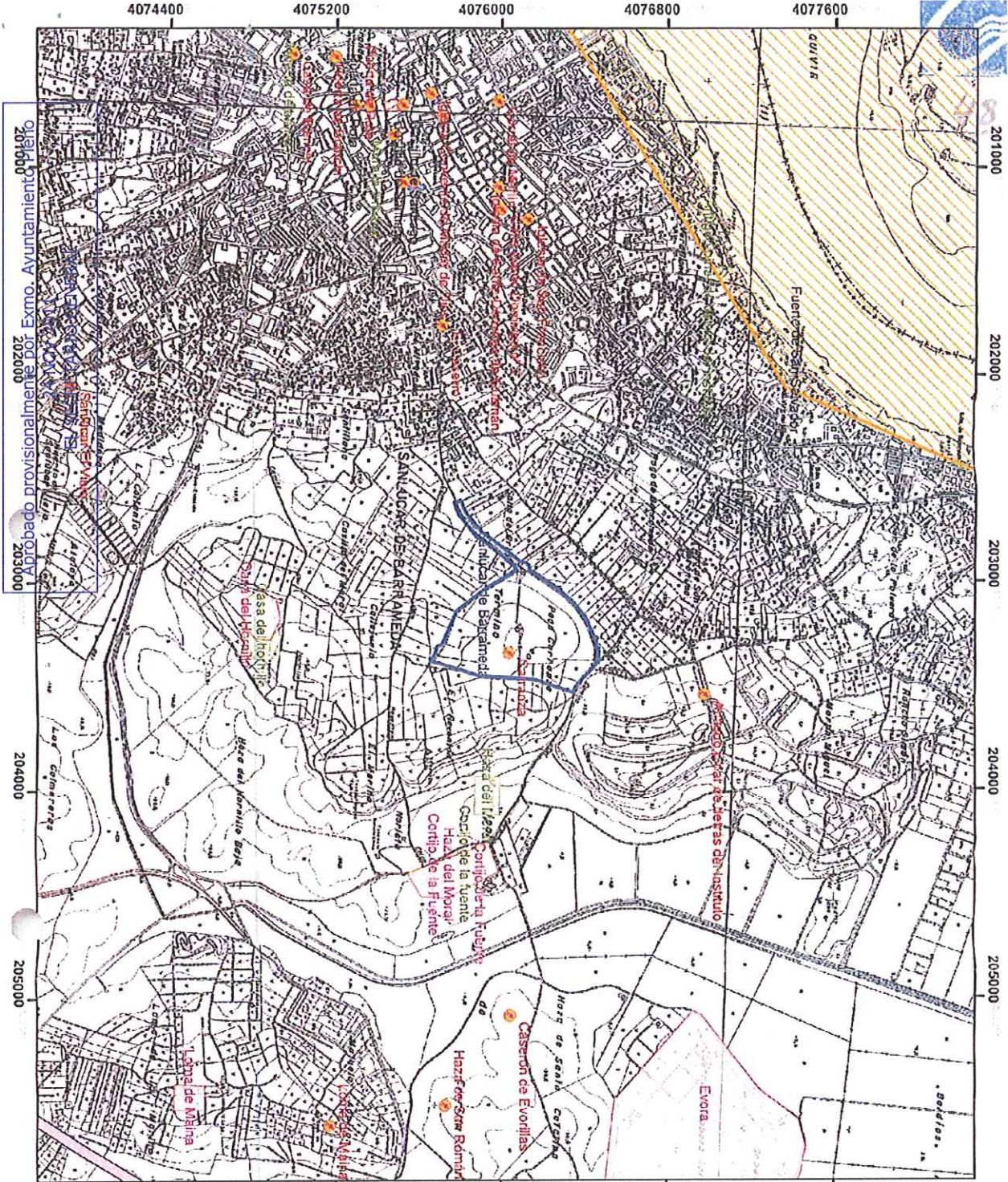
Para la protección de este patrimonio serán de aplicación en el futuro desarrollo de esta Modificación la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, el Decreto 19/1995, del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 168/2003, del Reglamento de Actividades Arqueológicas.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	12 / 50	



12

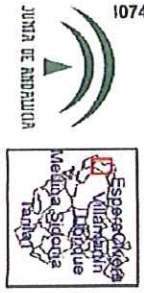


Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 201000 202000 203000

204000 205000

4074400 4075200 4076000 4076800 4077600

201000 202000 203000 204000 205000



- Barrio
- Inter-Pun. Calle, Nov2006
- Inter-Pun. Calle, Nov2005
- Voz. Puente
- BarrioneroEstrucctivoCircular
- Edif. Dotacionales
- PSA, poligonos
- ZSA, poligonos

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA CIUDAD DE SEVILLA  
 10 JUL 2011  
 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

TÍTULO: REVISIÓN PARCIAL DE LA ORDENACIÓN URBANA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CADIZ)	
Expediente D/CA: A-444111 (845)	Expediente MODALIDAD:
Fuente: SPMA, D/CA. ESCRITURA Oficina Técnica de Catastro y SUC. Delimitación Provincial de Cadiz.	FECHA: 20/06/2011

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		08/08/2012 14:03:41	
PÁGINA		13 / 50	



Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL

### 1.2.2. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

#### 1.2.2.1. Usos del suelo.

Aunque en la zona Sur se pueden observar algunas construcciones propias del uso residencial ligado a la agricultura o a usos marginales calificables como productivos integrados en la residencia y desarrollados en suelos no urbanizables inducidos por la tenencia familiar de la propiedad o la falsa economía propia de la ilegalidad que parte de un asentamiento de precio no urbano, para instalar una residencia carente de documentación y asistencia técnica legal que resulta a la corta menos gravoso y permite el albergue de usos productivos que resuelven una economía familiar precaria.

El resto del suelo presenta usos agrícolas. Solo en la propiedad del grupo promotor existen edificaciones ligadas a la producción agrícola. En la cima existe un grupo edificado de carácter residencial con complementos para usos productivos y en la entrada a la propiedad se ubican construcciones relacionadas con el almacenaje.




3. Cultivo de secano

#### 1.2.2.2. Edificaciones.

La mayor parte de la superficie del ámbito está libre de edificación, apareciendo algunas construcciones aisladas en el interior de la finca "Carranza", propias del uso agrícola que ha tenido hasta el día de hoy. La inclusión de un ámbito de propiedades existentes en el Colada del Salto del Grillo provenientes de una parcelación de tipo residencial que contiene algunas edificaciones. En la zona prevista para conexión viaria con el núcleo a través del Camino del Reventón Grande, existen algunas edificaciones pero la afección es mínima ya que el trazado del viario ha cuidado ese aspecto para atenuar los efectos de su implantación.

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	14 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



4. Grupo de edificaciones al Sur de la zona

1.2.2.3. Estado de la propiedad.

La propiedad está bastante unificada, ya que la finca propiedad del grupo promotor ocupa la mayoría de la superficie del ámbito. Las demás propiedades son partes de fincas colindantes de la anterior que se ven afectadas bien por el hecho de plantear una conexión con la ciudad a través del Camino del Reventón Grande o bien por completar un ámbito de desarrollo coherente.




1.2.2.4. Infraestructuras y equipamientos.

El lugar se encuentra totalmente desprovisto de infraestructuras, a pesar de que en sus proximidades existen todos los servicios como se reflejan en los planos correspondientes. La zona de Martín Miguel posee todos los servicios urbanos y se encuentra colindando con nuestro ámbito de actuación. En una zona cercana se encuentra situado el depósito de cola de la red de abastecimiento de agua de la ciudad. En lo que respecta a equipamientos, se comprueba la inexistencia de elementos cercanos.

1.2.2.5. Relaciones urbanísticas.

La situación de la zona, ocupando la cabecera de una franja dispuesta en el este del núcleo urbano delimitada por unas líneas formadas por elevaciones del terreno capaz de configurar un borde urbano de calidad con muchas posibilidades paisajísticas. Desde él se pueden conseguir unas vistas de alta calidad en casi todas direcciones. Desde el exterior puede ofrecer una línea de paisaje de gran calidad visual. Hacia el interior de la ciudad se encuentra una zona de crecimiento

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	15 / 50	





15

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

espontáneo con escasa ordenación y fuertes requerimientos de infraestructuras y equipamientos. Al Norte de la zona aparece Martín Miguel, área turística en desarrollo con carencia de conexión con la ciudad y con expectativas de ampliación de la actividad turística apoyada en la práctica del golf y la residencia aislada. Al sur, El Hornillo con las áreas de reserva para desarrollo de VPO previstas por el Ayuntamiento. Al Norte y al Oeste de la zona se encuentran áreas suburbanizadas de edificación residencial en suelo no urbanizable, cuyo destino según el Plan de Ordenación de la Costa Noroeste de Cádiz es el de convertirse en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, con lo que nuestro ámbito de modificación quedaría rodeado de suelo ordenado. Al Norte de la zona y de forma tangencial, está previsto en el mismo plan subregional un viario de conexión de la A-471 con el puerto de Bonanza, la ejecución de esta conexión a través del Callejón de la Paja es compromiso del SUP-MM-01 y así se recoge en el Plan Parcial aprobado para este sector con fecha 4 de agosto de 1997.

La estructura urbana que posibilitaría el desarrollo de esta franja este de la ciudad conseguiría completar un anillo de crecimiento del núcleo actual soportado por una estructura potente y funcional que aliviaría los desequilibrios actuales y trasladaría el centro de gravedad del núcleo hacia la zona este, favoreciendo la comunicación y la movilidad tan deficientes en la actualidad por su configuración centrípeta.

La conexión con la ciudad a través del Camino del Reventón Grande, con el área de Bonanza a través del Callejón de la Paja y del Camino de Sevilla y con Martín Miguel por el mismo Camino de Sevilla y por el Camino del Padrón de San Miguel, configuraría una estructura viaria que mejoraría sensiblemente la conectividad del lugar y su relación con el resto de la ciudad, aumentada por la conexión viaria con el puerto de Bonanza y facilitando el acceso a la ciudad desde la A-471.

#### 1.2.2.6. Calificación urbanística de los terrenos según el Plan General Vigente.

Los terrenos están clasificados como suelo no urbanizable sin protección especial, de carácter natural o rural, dentro de la categoría de suelo no urbanizable genérico. Esta categoría de suelo es entendida por el PGOU como aquellos suelos que por sus características no requieren ninguna protección especial y por su situación, colindante con el suelo urbanizable es susceptible de incorporarse al crecimiento del suelo urbano.

Es por ello que no existe ninguna determinación urbanística que impida el desarrollo de este suelo. Incluso por su situación está destinado a absorber los futuros crecimientos.

Es por ello que se considera adecuado para el desarrollo de la ciudad y conveniente de cara a mejorar la política de vivienda protegida, planteando una zona de crecimiento con mayoría de vivienda protegida.

#### 1.2.3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO Y OTROS DOCUMENTOS.

En este apartado pretendemos realizar un somero análisis del planeamiento de distinto nivel que le afecta a la zona con idea de obtener una visión de las circunstancias urbanísticas que inciden en el ámbito de actuación.

Analizaremos pues el Plan General vigente y todo el planeamiento relacionado, como el Avance de la Revisión y la Adaptación Parcial a la LOUA, y se describirá el desarrollo actual del mismo. Por otra parte, se considerarán el Planeamiento Territorial de la Costa Noroeste, así como el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, por estimar las afecciones que pueden generar en la modificación que se redacta.


Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8

Tel. 956388080

Fax. 956382350

11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317		FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41
		PÁGINA	16 / 50



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

**1.2.3.1. Plan General vigente.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo publicada el 29 de octubre de 1.996 y cuyo Texto Refundido fue conocido y aprobado por la mencionada Comisión con fecha 28 de mayo de 1.997 y publicado en el B.O.P. de 5 de julio de 1.997.

La ciudad actual se caracteriza por varios elementos básicos:

- La franja costera que transcurre desde el límite con Chipiona hasta Bonanza, que presenta diversidad de usos, edificación, densidad y ocupación.
- El núcleo urbano principal cortado por el desnivel topográfico que separa los barrios Alto y Bajo y delimitado por factores geográficos que determinó en su momento los límites de la ciudad histórica.
- La corona periférica que han conformado los crecimientos del siglo veinte, caracterizada por la ocupación posibilista de zonas disgregadas y por ello, desestructuradas.
- Y los crecimientos espontáneos que han transformado el suelo agrícola en residencial unifamiliar.

Con este esquema, la ciudad presenta la siguiente estructura urbana:

A un centro histórico equilibrado se ha adosado un sistema urbano falto de ordenación con importantes dificultades para integrar en un sistema estructurado. La voluntad del planeamiento por corregir este problema no ha frugado por falta de gestión. Los últimos intentos para mejorar la estructura, se han visto abortados en parte por motivos económicos.

Existen una serie de acciones enunciadas en el planeamiento que conseguirían mejorar la estructura urbana de la ciudad pero están necesitadas de apoyo a la gestión y resolución política.

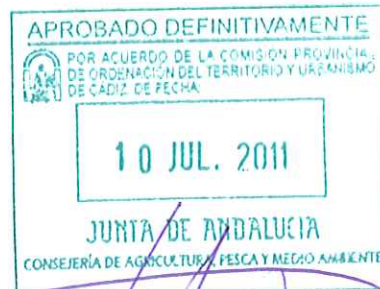
Concretando por sistemas, tendríamos:

Un viario sin jerarquizar, mal dimensionado, con un diseño inadecuado y con grandes déficit de aparcamientos.

Un sistema de espacios libres falto de conectividad y relación, de diseño incorrecto, de uso restringido, de ubicación dispersa y de mantenimiento escaso.

El sistema de equipamientos responde a la espontaneidad de su implantación y muestra una distribución aleatoria de funcionalidad reducida sobre todo los sistemas docente y deportivo. Se acusan déficit en los crecimientos espontáneos de la periferia. El cementerio antiguo debe ser eliminado, el parque de bomberos, aunque tiene ubicación, necesita impulso, las policías construyen en la actualidad sus sedes, pero la administración necesita una ordenación de los usos municipales y una optimización de las dependencias.

Las infraestructuras presentan déficit en casi todas sus modalidades. El abastecimiento de agua presenta una red defectuosa e insuficiente sobre todo en las partes altas. El alcantarillado, a pesar de las mejoras de los últimos años, presenta problemas derivados de las pérdidas de la red, de los aliviaderos y de la depuración. La red eléctrica general está colapsada y presenta problemas de capacidad y de distribución. Al igual, la red de telefonía está colapsada en determinadas zonas.



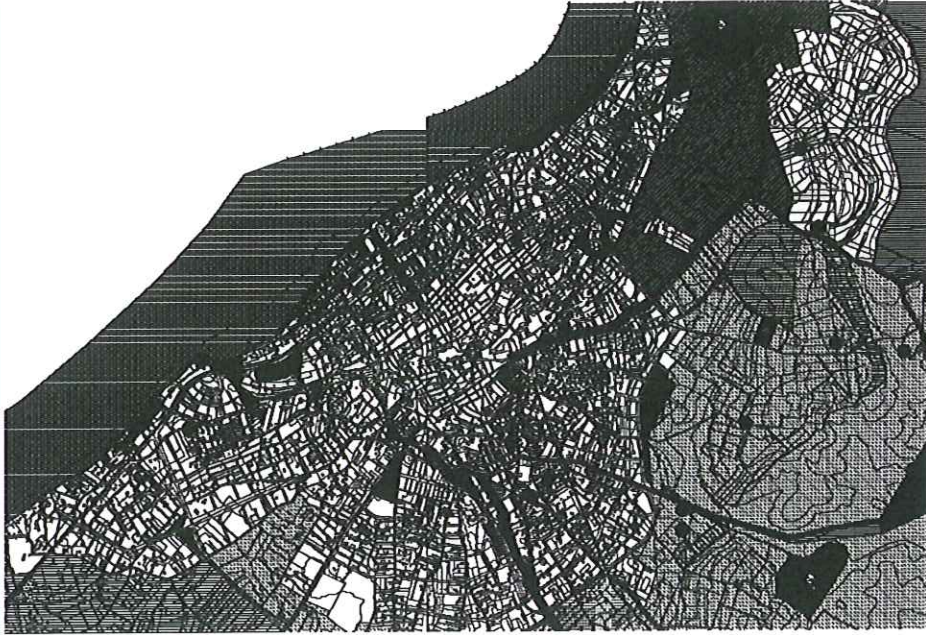
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388000 Fax: 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	17 / 50	



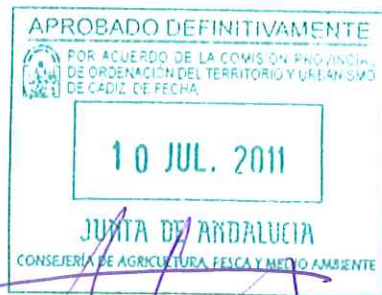


Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL




La puesta en carga del suelo en la actualidad está latente debido a la crisis del sector, pero las necesidades actuales apuntan a un suelo que soporte las demandas de viviendas de Protección Oficial y de pequeñas actividades productivas. El desarrollo residencial de los últimos años ha generado un exceso de viviendas en el mercado pero con un precio incompatible con la calificación de vivienda protegida, pero a su vez ha conseguido deformar el mercado de suelo hasta el punto de dificultar la creación de suelo apto para vivienda protegida. Los desarrollos de suelo productivo están canalizados para ser gestionados con ayudas de la administración (Perejil y SUNP-CP-2), por lo que se entiende que el uso productivo está encauzado correctamente. Respecto de los usos terciarios, se encuentran representados en diversos sectores de la ciudad con suelos urbanizados y aptos para actividades de tipo turístico o comercial.

Las exigencias legales de reserva de suelo para vivienda protegida no ha generado aún ningún suelo para este tipo de viviendas. El primer sector que entrará en carga con reserva de vivienda protegida será el SUNP-BO-1, cuya gestión se ultima ahora. Pero el plan general no posee suelos adecuados para una gestión rápida y una puesta en carga a tiempo de parcelas urbanizadas para vivienda protegida. De ahí la presente actuación.



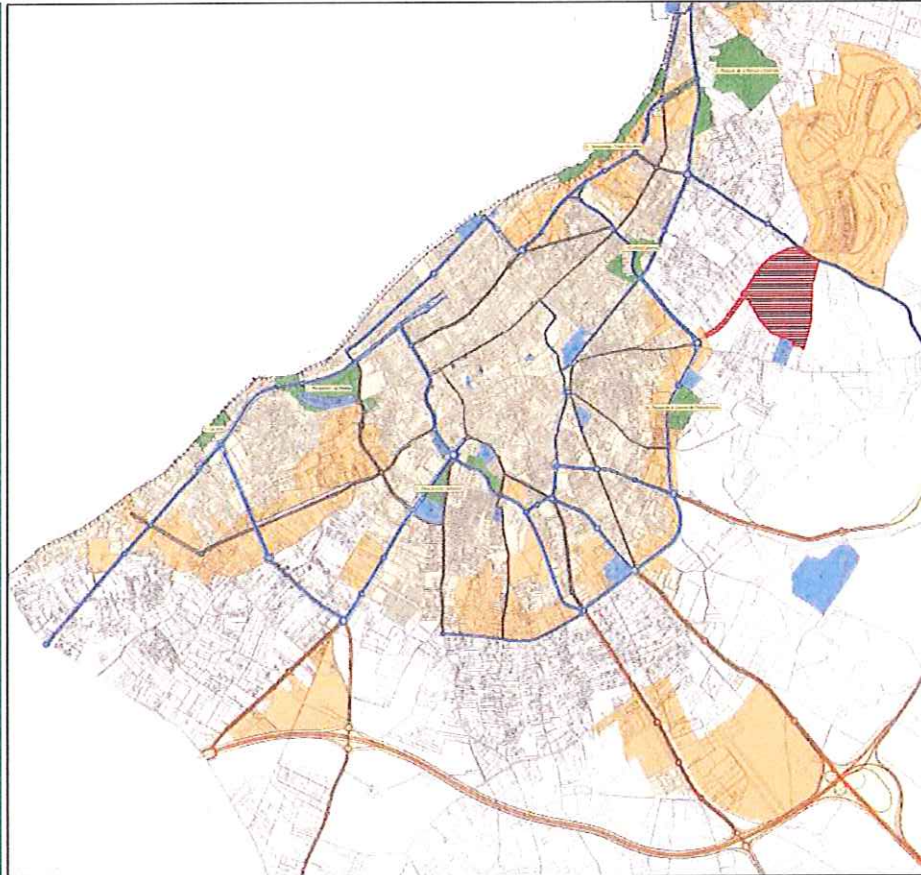
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	18 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

**1.2.3.2. Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.**



En sesión plenaria de 29 de julio de 2.010 se aprueba definitivamente el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.


El documento contiene la clasificación del suelo, las disposiciones para cubrir las necesidades de vivienda protegida, los sistemas generales, la clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado, la clasificación del urbanizable en sectorizado y no sectorizado, las áreas de reparto de suelo urbanizable con su aprovechamiento los espacios protegidos, la programación de los elementos de ordenación estructural, la red de tráfico y la identificación de los sistemas generales de incidencia o interés regional.

**1.2.3.3. Desarrollo del plan vigente.**

El Plan General vigente ha tenido un desarrollo moderado sobre todo en lo que respecta al suelo urbano no consolidado y al urbanizable. La gestión dificulta los desarrollos de ámbitos en los que la propiedad es numerosa y existen edificaciones dentro de la delimitación, cosa que suele ocurrir frecuentemente en los sectores pendientes de desarrollo. Tanto la gestión pública como la privada han eludido los ámbitos complejos y se han centrado en el desarrollo de ámbitos de poca complicación, dejando pendientes sectores cuyo futuro depende de la capacidad municipal.

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/07/2011	04/07/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	19 / 50	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

de gestión, que en este caso no ha sido lo suficientemente efectiva como para conseguir poner en carga zonas que, por su ubicación, deberían estar gestionadas en la actualidad.

Se han llevado a cabo 11 modificaciones puntuales del PGOU, un Programa de Actuación Urbanística y dos Planes de Sectorización.

Modificación Puntual	Objetivo	Afección
Nº1	Revisión Programa de actuación de diversas Unidades de Ejec. Y Act. Aisladas.	Ordenación Pormenorizada
Nº2-A	Reordenación de usos en Ctra. de Chipiona.	Ordenación Pormenorizada
Nº2-C	Modificación de normativa Urbanística en suelo no urbanizable.	Ordenación Pormenorizada
Nº2-D	Modificación de la ordenación en terrenos Avenida de las piletas.	Ordenación Pormenorizada
Nº2-F	Reconsideración de viario y alineaciones en el Barrio de Bonanza.	Ordenación Pormenorizada
Nº2-G	Modificación de distintos apartados de la normativa Urbanística.	Ordenación Pormenorizada
Nº4	Modificación de la edificabilidad por realojo del PERI-CH-1.	Ordenación Pormenorizada
Nº5	Correcciones de estabilidad y aprovechamiento del PERI-BG-1.	Ordenación Pormenorizada
Nº7	Recalificación de suelo bodeguero a residencial.	Ordenación Pormenorizada
Nº8	Modificación de la Ordenanza de aplicación a parcela de la Avda. V Centenario.	Ordenación Pormenorizada
Nº9	Modificación de la ordenanza de aplicación a parcela de la C/Castelar.	Ordenación Pormenorizada
Nº11	Clasificación de suelo como urbanizable Sectorizado para suelo Industrial.	Ordenación Estructural
PAU	Programa de Actuación Urbanística del sector SUNP-VE-1.	Ordenación Estructural
Plan de sectorización	Plan de Sectorización de los sectores SUNP-VE-2-3 SUNP-BO-1.	Ordenación Estructural
Plan de sectorización	Plan de sectorización del sector SUNP-CP-2.	Ordenación Estructural

Respecto a los sistemas generales, las previsiones y las obtenciones son las siguientes:

**Sistema general de Espacios Libres:**

El PGOU preveía la obtención de 751.069 m<sup>2</sup> de espacios libres de los que actualmente se han obtenido 274.077 m<sup>2</sup>.

**Sistema general de Comunicaciones:**

El PGOU preveía la obtención de 313.650 m<sup>2</sup>.

**Sistema general de Equipamientos y Dotaciones:**

El PGOU preveía la obtención de 479.839 m<sup>2</sup>

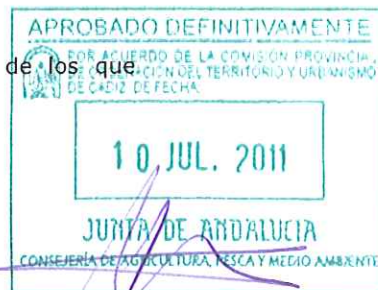
El plan general mantiene como unidades de actuación transitorias, 56 unidades de actuación del anterior PGOU, con una superficie de 833.293 m<sup>2</sup>, prevé una superficie de suelo en unidades de ejecución de 1.147.142 m<sup>2</sup> y para su desarrollo mediante PERIs, una superficie de 453.892 m<sup>2</sup>.


En cuanto al suelo urbanizable transitorio, establece 6 sectores con una superficie de 608.728 m<sup>2</sup>.

El suelo urbanizable programado lo divide en 5 sectores en el primer cuatrienio con una superficie de 2.122.825 m<sup>2</sup> y 3 sectores en el segundo cuatrienio con una superficie de 732.649 m<sup>2</sup>, lo que totaliza 2.855.474 m<sup>2</sup>.

El no programado lo conforman 13 sectores con una superficie de 2.245.966 m<sup>2</sup>. De estos se han desarrollado 4 sectores del primer cuatrienio, 1 del segundo cuatrienio y 3 sectores no programados.

Por todo lo visto se puede afirmar que el Plan General se encuentra en pleno proceso de desarrollo, quedando áreas de suelo urbano y urbanizable por desarrollar. La casi totalidad del suelo urbano transitorio se encuentra urbanizado y de las 65 UE previstas, 48 cuentan con planeamiento aprobado, estando urbanizadas 22 de ellas.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	20 / 50	





20

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

De las 13 áreas de PERI, 5 tienen la ordenación aprobada y tres están urbanizadas. De los 14 sectores de suelo urbanizable, 9 tienen la ordenación aprobada, 2 han terminado la urbanización.

De las 20 actuaciones aisladas se han obtenido 3 y están en proceso de expropiación otras 2 y de las actuaciones previstas para sistemas generales se han obtenido 12 y se han urbanizado 8.

Cálculo de la capacidad del Plan General.

Para el cálculo del número de habitantes ha utilizado un ratio de 2'4 habitantes por vivienda. El resumen por tipo de suelo es el que sigue:

Tipo de suelo	Viviendas	Habitantes
Suelo Urbano no remitido a planeamiento ulterior	32.336	77.606
Suelo Urbano en Unidades de Actuación Transitorias	2.487	5.969
Suelo Urbano en Urbanizable Transitorio	1.774	4.257
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (E.D.)	4.387	10.529
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (PERIs)	1.491	3.578
Suelo Urbanizable programado o sectorizado	7.022	16.853
<b>Total</b>	<b>49.497</b>	<b>118.792</b>

### 1.2.3.4. Plan de Ordenación Territorial Costa Noroeste.

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía aprobó mediante Decreto 95/2011, de 19 de abril, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de la Provincia de Cádiz, publicado en el BOJA nº 97, de 19 de mayo.

El dinamismo de los últimos años de la Costa Noroeste de Cádiz está vinculado a la actividad vacacional, la expansión del sector turístico, el incremento de la agricultura intensiva y la mejora del viñedo. Esta circunstancia ha generado algunas transformaciones en la estructura y en el modelo territorial. El principal objetivo de plan es el de favorecer el proceso de crecimiento económico, estableciendo las determinaciones de orden estructural que permitan resolver los problemas generados y garantizar la conservación de los recursos naturales. En base a ello, enuncia el siguiente grupo de objetivos:

1. Integrar ordenadamente la Costa Noroeste en el sistema urbano de la Bahía de Cádiz y Jerez de la Frontera y mejorar su articulación interna.
2. Reforzar y articular el espacio turístico.
3. Ordenar territorialmente el complejo productivo de la agricultura y compatibilizarlo con el desarrollo urbano-turístico.
4. Poner en valor los espacios marismesños y proteger el litoral.

La estrategia de ordenación territorial se basa en lo siguiente:

- a) La integración del ámbito en el marco de la Bahía de Cádiz y la mejora de su posición relativa en Andalucía mediante su inserción en los grandes ejes viarios y en los modos colectivos ferroviario y aeroportuario.
- b) La apuesta por el desarrollo en red de su sistema urbano, propiciando que la distribución de las dotaciones públicas de carácter supramunicipal se efectúe de forma equilibrada entre los distintos núcleos de forma que se optimice la accesibilidad y la movilidad.
- c) La contribución a la ordenación urbanística de los diseminados y parcelaciones urbanísticas mediante la adopción de criterios que permitan a los municipios su resolución a través del planeamiento urbanístico, reduciendo los efectos perniciosos sobre el medio ambiente.


Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8

Tel. 956388080

Fax. 956382350

11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	21 / 50	


Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- d) La potenciación del uso turístico, tratando de contribuir a la mejora de la calidad de la oferta turística e incrementar la presencia de los alojamientos reglados y de las actividades recreativas complementarias.
- e) El fortalecimiento del sector agrícola, mediante las acciones de orden territorial que permitan reducir los conflictos por el uso del suelo con otras actividades y la localización ordenada de las actividades de transformación.
- f) La contribución a la recualificación del eje litoral, que permita un desarrollo más ordenado del mismo, favoreciendo su acceso, esponjamiento y la dotación de los equipamientos necesarios para su mejor uso y disfrute.
- g) La valorización y protección del patrimonio territorial, mediante las medidas que permitan su conservación y a la vez lo pongan en valor y uso a favor de la población del ámbito, del fortalecimiento de su identidad territorial y como recurso que contribuya al desarrollo socioeconómico.

A continuación enumeramos algunas de las propuestas del Plan:

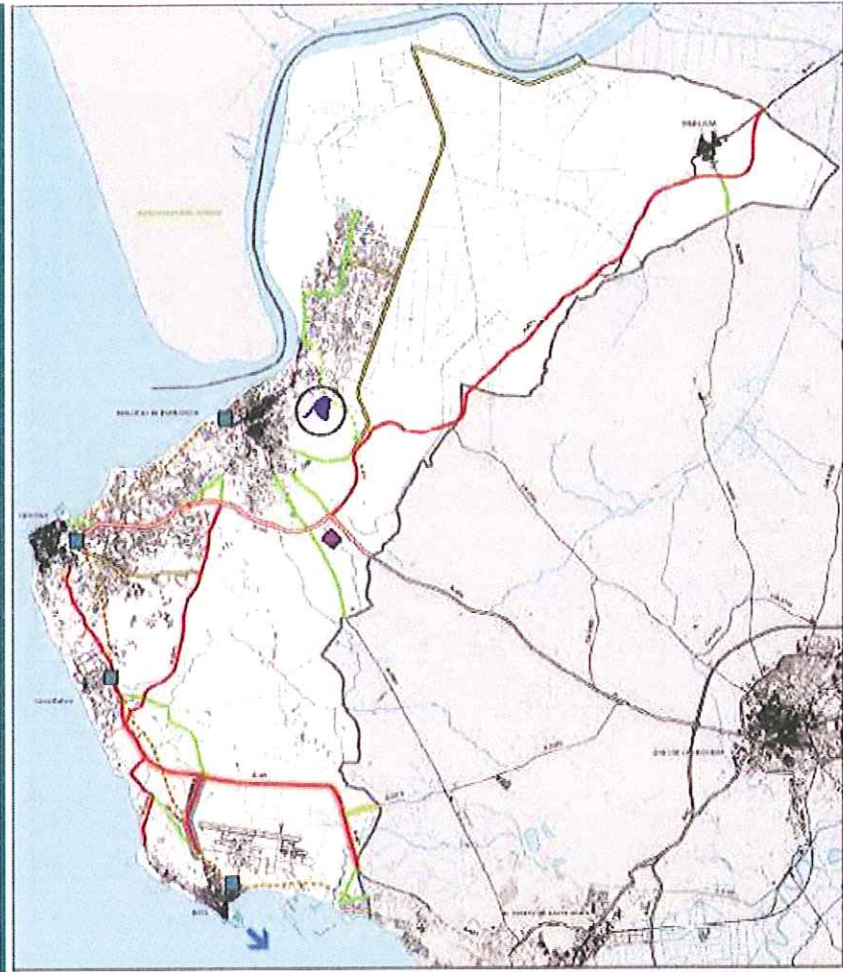
- Plantea infraestructuras y servicios del sistema de transportes en relación con el exterior del ámbito.
- Considera necesario la implantación de dotaciones de carácter supramunicipal.
- Propone la mejora de la red viaria de articulación interna.
- Desarrolla los sistemas de transportes públicos.
- Intenta la creación de una red de espacios libres en la franja litoral, evitando la conurbación de la zona.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	22 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



PROPUESTA DE RED VIARIA Y SISTEMA DE TRANSPORTES

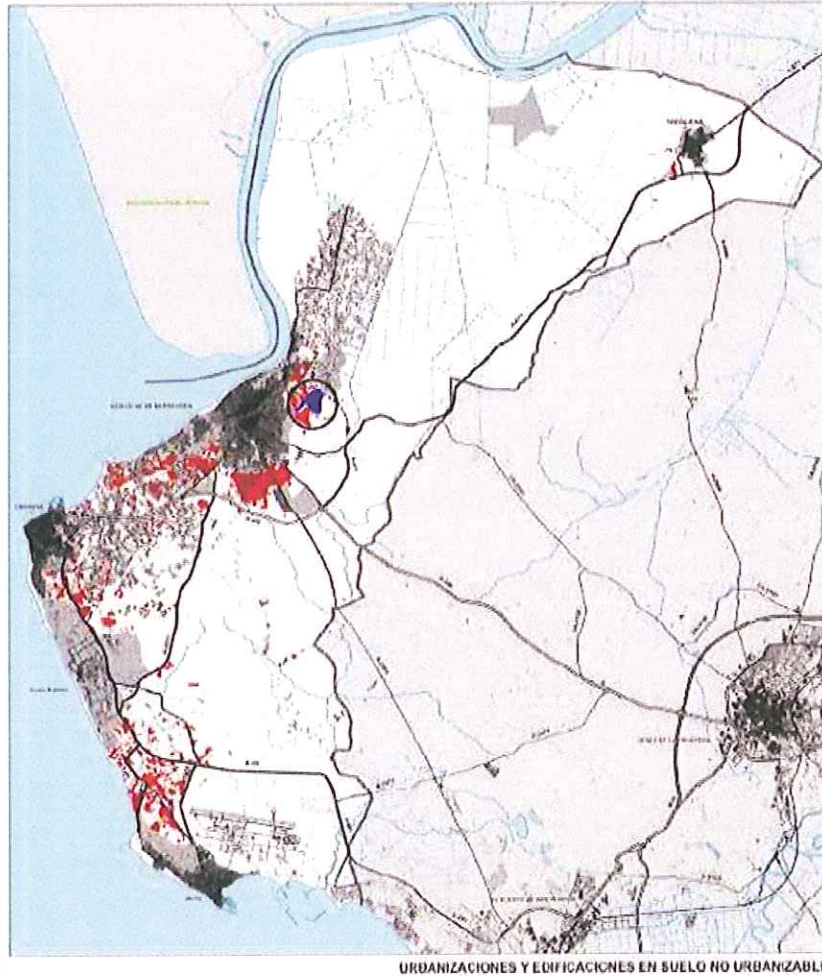
- RED VIARIA
  - Nivel 1
  - Nivel 2
  - PROYECTADA NIVEL 1
  - PROYECTADA NIVEL 2
- INCREMENTO DE CAPACIDAD
- ACTUACIÓN DE ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD
- CAMBIO ASFALTADO
- TRANSPORTE PÚBLICO EN PLATAFORMA RESERVADA
- INSTALACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO DE VIAJEROS
- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS
- TRANSPORTE MARÍTIMO
- MODIFICACIÓN DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA EN LA ZONA CARRANZA

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
 JUNTA DE BADAJOZ  
 DEPARTAMENTO DE POLÍTICA TERRITORIAL, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

- Establece criterios y condiciones para el planeamiento que se refiera a zonas ocupadas por edificaciones o parcelaciones irregulares.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	23 / 50	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

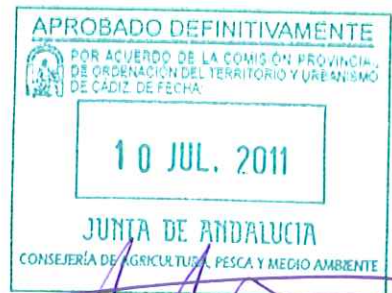


URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE




MODIFICACION DEL PGOU DE SANLUCAR DE BARRAMEDA EN LA ZONA CARRANZA

- Plantea la ordenación de la Colonia de Montealgaida.
- Pretende la ampliación del patrimonio público de suelo con destino preferente a viviendas protegida.
- Controla el crecimiento urbano a zonas regables.
- Intenta recuperar los valores de usos ligados al mar.
- Propicia el turismo de servicios.



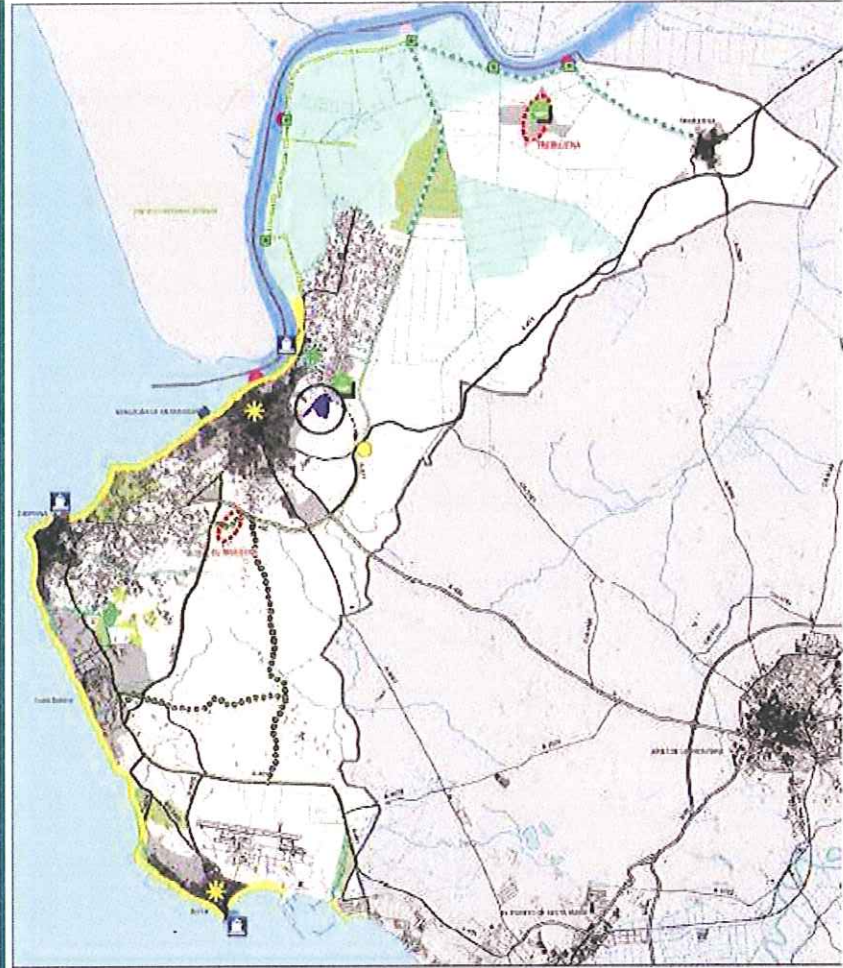
*[Handwritten signature in blue ink]*

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	24 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



- PUERTO E INSTALACIONES NAÚTICO-DEPORTIVAS
- RÍO GUADALQUIVIR
- EMBARCADERO
- FONDADECORO
- ESPACIO MARISMEÑO
- ZONA DE INTERÉS TERRITORIAL
- ADECUACIÓN RECREATIVA PROPUESTA
- CAMPO DE GOLF
- ACTUACIÓN RECREATIVA DE INTERÉS TERRITORIAL
- CONJUNTO HISTÓRICO
- FINERARIOS PAISAJÍSTICOS
- CORREDOR LITORAL
- CAMINO DE LAS SALINAS
- VÍAS PEJAJADAS USO RECREATIVO
- CARRELES CICLOTURÍSTICOS
- VÍAS CICLISTAS DE INTERÉS PARA EL TRANSPORTE
- OTROS CAPITELES O TURÍSTICOS (PROPUESTOS)
- ESPACIOS FORESTALES
- PARQUES COMARCIALES
- ÁREAS DE OPORTUNIDAD
- ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DEVALUACIÓN TURÍSTICA

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

- Incorpora los espacios marismeños a los usos turísticos.
- Pretende la ordenación del espacio agrícola.
- La valorización de los recursos naturales y paisajísticos, así como de los recursos culturales.

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	25 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- Se propone la solución de los déficits del ciclo hídrico, de las infraestructuras energéticas, de las de telecomunicaciones y de la eliminación de los residuos sólidos.

Respecto a la normativa establece una serie de determinaciones que resultan de interés por lo que afectan a la propuesta que se realiza en este documento.

El artículo 14 establece las directrices para la ampliación del sistema de asentamientos.

El artículo 16 establece determinaciones relativas a las áreas suburbanizadas.

El artículo 38 establece las determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos.

El artículo 39 establece las determinaciones sobre el uso residencial.

El artículo 63 establece las directrices para prevenir los riesgos naturales en las actuaciones de transformación de suelo.

Los artículos 64 y siguientes establecen el tratamiento sobre taludes, terraplenes y plataformas, la consideración sobre los riesgos hídricos y la determinación de las zonas inundables.

Los artículos 69 a 81 contienen determinaciones específicas para el desarrollo de las infraestructuras.

Los artículos 82 y 83 establecen los objetivos a alcanzar en cuanto a los residuos sólidos se refiere.

### 1.2.3.5. Plan de Ordenación Territorial de Andalucía.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprobó mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que, después de su tramitación, se publicó por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

El POTa contiene el modelo territorial de Andalucía y las determinaciones necesarias para su desarrollo.



Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	
Preferencias territoriales del modelo, Unidades Territoriales	
<b>Unidades Territoriales</b>	<b>Jerarquía del sistema de ciudades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unidad de Gran Área Regional</li> <li>Unidad de Área Regional</li> <li>Unidad de Área Local</li> <li>Unidad de Área Urbana</li> <li>Unidad de Área Urbana Consolidada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unidad de Área Regional</li> <li>Ciudad núcleo 1</li> <li>Ciudad núcleo 2</li> <li>Centro urbano y pequeño núcleo 1</li> <li>Centro urbano y pequeño núcleo 2</li> </ul>
<b>Ciudad nucleada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En núcleo urbano consolidado</li> <li>En zona de expansión</li> <li>En zona de desarrollo</li> <li>En zona de reserva</li> </ul>



El artículo 45 "MODELO DE CIUDAD" en su apartado 4 establece:  
Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan, los siguientes:

- La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización) y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbano...

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	26 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

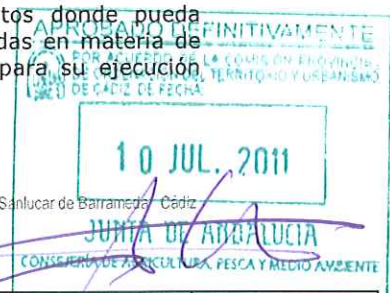
zable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

- b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial, su integración en la ordenación estructural, la no afectación a los suelos p reservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
- d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.

El artículo 50 "POLÍTICA DE VIVIENDA Y SUELO RESIDENCIAL", establece:

- 1) La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con alto nivel de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía. El suelo, como factor básico de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases más expansivas.
- 2) Una de las más eficientes políticas de vivienda es una política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas la Administraciones Públicas.
- 3) Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:
  - a) Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por al Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de la diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.
  - b) Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.
  - c) Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
		FECHA Y HORA	
10.238.5.5 / 1344426981542317		08/08/2012 14:03:41	
		PÁGINA	
		27 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

Desarrollo del Patrimonio Autonómico de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.

Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transporte e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo (Sc-03), que sirva de marco estratégico par la concertación en materia de suelo entre las distintas Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autonómico de Suelo.

Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

### 1.2.4. ESTUDIO DE LA VIVIENDA

La política de vivienda de las distintas administraciones en los últimos años ha tendido a regular el mercado de vivienda y suelo en función de la situación de dicho mercado, de forma que se facilite el acceso a la vivienda de todas las capas sociales de la población. Eso supone la aparición de legislación abundante en torno al tema tratando de ajustar el marco normativo a las condiciones del mercado. No obstante, la entrada en carga de la regulación legal normalmente presenta un desfase con respecto al análisis de las condiciones que generan la necesidad de legislar para favorecer determinadas direcciones de mercado. De hecho, la entrada en vigor de determinadas legislaciones ha coincidido con ciclos contrarios al que originó la voluntad de intervenir en algunos aspectos. De ahí que la agilidad en la puesta en carga del sector en cuestión es fundamental para favorecer la oferta de vivienda protegida como factor atenuante de la dinámica regresiva del sector de la construcción. No obstante, con la voluntad de extraer cuanto de positivo suele tener la legislación analizaremos la última reglamentación al respecto:

#### 1.2.4.1. Plan Estatal de vivienda y suelo 2005-2008. REAL DECRETO 801/2005.

El eje estratégico del plan se basa en los siguientes puntos:

- La intención de fomentar la vivienda protegida ante la creciente oferta de vivienda libre y la escasez de promoción de vivienda protegida.
- La pretensión de fomentar el alquiler de viviendas con la idea de optimizar el patrimonio edificado sin uso.
- La impulsión de actuaciones en materia de suelo para promoción de vivienda protegida y el fomento de la rehabilitación y mantenimiento de los conjuntos históricos mediante programas de ayudas.
- El plan se direcciona hacia colectivos con dificultades para el acceso a la vivienda (jóvenes, mayores, disminuidos, etc.).
- Fomenta la adaptación tipológica de la vivienda a las necesidades actuales (estructura familiar, discapacidad, accesibilidad, etc.)



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	28 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- Se basa en la concertación y cooperación institucional entre las distintas administraciones para adaptar las necesidades a las distintas localizaciones y particularidades.

Como consecuencia, establece una serie de medidas para subvencionar el alquiler para jóvenes menores de 35 años y otros colectivos desfavorecidos; determina las condiciones de los préstamos para el acceso a las viviendas protegidas (tanto nuevas como usadas); incluye una serie de medidas de fomento de la promoción de viviendas para alquiler y de puesta en el mercado de alquileres de la vivienda usada; apoya la urbanización de suelo para vivienda protegida; establece ayudas para la rehabilitación; contempla un programa de ayudas a la mejora de la edificación; regula las relaciones entre las distintas administraciones con la posibilidad de convenios de colaboración así como al creación de Consejo del Plan de Vivienda y de la Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.

A pesar de que la entrada en vigor de este plan generó unas expectativas de amplio espectro, la situación del mercado en el que los precios dificultaban las actuaciones de precio limitado y la falta de agilidad en las actuaciones de la administración ha conseguido escasos resultados en cuanto al fomento de la vivienda protegida en toda su gama. De hecho, es la crisis la que ha provocado la inflexión del precio del suelo y de la vivienda libre y ha posibilitado que pueda volver a pensarse en la promoción de la vivienda protegida como salida a la crisis y como oportunidad única para resolver la problemática de la demanda de vivienda de las clases menos favorecidas.

#### 1.2.4.2. Modificación del Plan Estatal de vivienda y suelo 2005-2008 mediante REAL DECRETO 14/2008.

Este Real Decreto nace con la voluntad de corregir aspectos del plan que dificultaban su desarrollo.

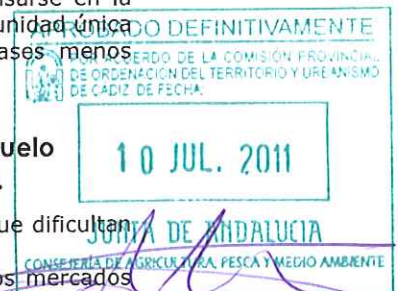
De esta manera, se plantea el fortalecimiento y la diversificación de los mercados de propiedad y alquiler de la vivienda protegida. Permite la transformación de vivienda libre en protegida. Amplia el margen de los precios de venta y alquiler y el período de amortización de los créditos posibilitando de esta manera el acceso a capas desfavorecidas de población. Incluye la posibilidad de realización de operaciones de renovación urbana para grupos de población residentes en áreas degradadas mediante programas de ayudas o subvenciones adaptadas a determinadas situaciones o circunstancias que, de otra manera, no tendría salida alguna, terminando por ultimar la degradación de ámbitos concretos.


Esta agilización del plan ha permitido enfocar las actuaciones de un modo más localista, convirtiendo a las Comunidades Autónomas en agentes indispensables en cuanto a la concreción de las medidas a aplicar en cada caso, sobre todo en lo que atañe a la intervención en los núcleos urbanos.

#### 1.2.4.3. Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012. REAL DECRETO 2066/2008.

Este plan parte de una serie de objetivos políticos:

- Garantizar la elección del modelo a acceso a la vivienda en función de sus necesidades o capacidad económica
- Lograr que el esfuerzo para acceder a la vivienda no suponga más de la tercera parte de sus ingresos.
- Facilitar la obtención de la vivienda protegida a través de diversos supuestos (rehabilitación, vivienda usada, vivienda nueva, etc.).
- Establecer un mínimo de viviendas protegidas destinadas al alquiler (40 %).
- Optimizar el proceso de adjudicación creando un Registro Público de demandantes.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	29 / 50	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- Mantener el régimen de protección de la vivienda protegida (no menor de 30 años).
- Alentar la participación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda.
- Reforzar la actividad de rehabilitación y de mejora del parque construido.
- Orientar las intervenciones de cara a mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad.
- Garantizar la atención al ciudadano mediante la implantación de oficinas o ventanillas a tal fin.

Los ejes que el plan desarrolla en programas de cara a estos objetivos son:

- La promoción de viviendas y alojamientos protegidos para compra, alquiler o uso propio.
- Las ayudas a los demandantes de vivienda.
- Las actuaciones en áreas de rehabilitación integral y de renovación de áreas degradadas.
- Las ayudas RENOVE a la rehabilitación y a la vivienda nueva que mejore las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética.
- Las ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
- Las ayudas a instrumentos de información y gestión del plan.

Aunque las bases de este Plan arraigan en el anterior, despliega una serie de medios para facilitar su ejecución y el acceso al mismo de un mayor número de usuarios. No obstante cae en la implementación procedimental que tan poca agilidad permite a la hora del desarrollo del plan. La creación de órganos de seguimiento y control se consideran positivos pero la creación de registros de adquirentes requiere un cuerpo administrativo inexistente y de compleja creación y puesta en marcha que vuelve a ralentizar los procedimientos administrativos. La entrada en vigor del registro podría hacerse de forma paulatina e incondicional para no obstruir la actual mecánica administrativa.

En cuanto a los modos y formas insiste en la reutilización de los patrimonios existentes, arbitrando mecanismos que favorezcan este hecho, pero olvida la dificultad de introducir la protección en ese patrimonio existente y además de hacerlo de forma que se consiga un volumen considerable de unidades ya que si no, la efectividad del plan resulta dudosa.


Se mantiene pues la necesidad de crear suelo para vivienda protegida en cantidades importantes y con la agilidad suficiente que pueda cumplir con el primer objetivo del plan de dar vivienda a todo aquel que la necesite y en la medida más cercana a sus necesidades y posibilidades.

#### 1.2.4.4. Ley 13/2005 de 11 de noviembre de 2.005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Atendiendo a uno de los principales fines de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre) de garantizar una oferta suficiente de suelo con destino a vivienda protegida, nace esta ley. Dicha ley exigía a los municipios de relevancia territorial les exige una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo residencial para suelo destinado a vivienda protegida. La ley 13/2005 amplía esta exigencia a todos los municipios andaluces. Además establece los mecanismos de calificación de vivienda protegida. Propone las medidas específicas de creación de suelo con destino a este tipo de vivienda. Agiliza las gestiones para las actuaciones en suelos de reserva para Patrimonios Públicos de Suelo. Regula la implantación de grandes establecimientos comerciales. Y, en otro orden de cosas, retoca el articulado de la LOUA para incidir en el control de la disciplina urbanística y su aplicación.

Por una parte, aclara el mercado de viviendas protegidas, cuyas transmisiones presentaban cierto descontrol, apareciendo como un mercado de vivienda de renta



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	30 / 50	



30

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

libre más que como un mercado regulador del precio de la vivienda. Por otra parte plantea un abanico de opciones en torno a la creación de suelo en áreas de reserva destinadas a incrementar el Patrimonio Público de Suelo. Y por otra, plantea un esquema que facilita la gestión de suelo para vivienda mayoritariamente protegida. La incidencia en la disciplina urbanística aunque se plantea como tangencial, su firme aplicación puede conseguir resultados altamente positivos en cuando a la redireccionalización de un mercado marginal que tenderá a enclavarse dentro del mercado estándar favoreciendo la dinámica inmobiliaria ortodoxa y optimizando los recursos urbanísticos tan dispersos en algunos casos.

**1.2.4.5. Decreto 11/2008 para poner suelo urbanizado en el mercado.**

Como desarrollo del Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito el 13 de diciembre de 2007 por la Junta de Andalucía y los agentes sociales y empresariales, nace este Decreto que pretende contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual y regular un procedimiento de urgencia para la tramitación de los instrumentos de planeamiento en lo relativo a las reservas de terrenos para el patrimonio público. Establece un procedimiento de urgencia para la gestión y ejecución de instrumentos de planeamiento con destino a vivienda protegida. Establece los criterios para concretar las determinaciones a contener en el documento de adaptación, permitiendo la "adaptación parcial" del documento con idea de agilizar el proceso de tramitación. Establece una serie de disposiciones adicionales para la tramitación de las modificaciones y adaptaciones parciales, para concretar los criterios para el análisis y la coherencia de los planes generales con el modelo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, para acotar los plazos de tramitación y publicación.

**1.2.4.6. Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.**

Sustentado en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito el 13 de diciembre de 2007 por la Junta de Andalucía y los agentes sociales y empresariales, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo establece tres líneas principales en la política de vivienda y suelo:

- El acceso a la vivienda en propiedad o en alquiler.
- La rehabilitación del parque residencial existente.
- Medidas de suelo para fomentar la construcción de vivienda protegida.

En la primera línea atiende especialmente a la población joven, a familias con ingresos reducidos o con condiciones especiales de composición, edad o circunstancias agravantes. La solución propuesta pasa por el alquiler o la venta pública o privada de viviendas o alojamientos.


La segunda línea tiende a optimizar el patrimonio existente insistiendo en la infravivienda o en la mejora de las condiciones del patrimonio de edad.

La tercera línea apoya la formación de suelo para vivienda protegida, bien para incorporación al Patrimonio Público o para la puesta en el mercado de vivienda protegida.

Fomenta la elaboración de Planes de Vivienda y Suelo para conocer mejor la demanda existente y las condiciones del titular de la demanda.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	31 / 50	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

### 1.2.4.7. Datos de vivienda en la Adaptación Parcial del PGOU.

Los resultados del suelo clasificado por el PGOU y computados en el documento de Adaptación Parcial son los siguientes:

Total suelo clasificado:	12.806.275 m <sup>2</sup>
Suelo urbano existente:	8.635.945 m <sup>2</sup>
Total viviendas clasificadas:	49.497 viviendas
Total habitantes:	118.792

### 1.2.4.8. Datos resultantes del estudio de las posibilidades de crecimiento de la ciudad.


El ayuntamiento ha realizado un estudio de la ejecución del plan general con idea de determinar su cuantía a los efectos de ver las posibilidades de crecimiento de la ciudad y comprobar además el cumplimiento de las disposiciones legales que limitan el crecimiento urbano.

Los datos obtenidos son los siguientes:

### RESUMEN DE JUSTIFICACIÓN DE CÓMPUTO DE CRECIMIENTOS DEL PGOU:

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDOS A ESTUDIO DE DETALLE

Unidad	Superficie	m <sup>2</sup> edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Viviendas Existentes	Cómputo		
							%	Suelo	Vivienda
UE-AL-1	62.000	23.556	0	160	160	30	81,25%	50.375	130
UE-BO-2	15.160	6.700	0	55	55	6	89,09%	13.506	49
UE-BT-3	22.824	10.000	0	80	80	12	85,00%	19.400	68
UE-BT-4	44.000	28.000	0	270	270	11	95,93%	42.207	259
UE-CA-2	19.000	20.550	0	200	200	6	96,00%	18.240	192
UE-CA-6	34.000	33.020	0	225	225	0	100,00%	34.000	225
UE-CH-1	2.200	2.400	0	24	24	0	0,00%	0	0
UE-CH-2	7.600	7.675	0	80	80	0	100,00%	7.600	80
UE-CH-3	800	630	0	6	6	0	0,00%	0	0
UE-CH-4	5.246	6.300	0	63	63	0	0,00%	0	0
UE-CH-5	5.480	7.000	0	70	70	0	0,00%	0	0
UE-CH-6	2.500	3.700	0	0	0	0	0,00%	0	0
UE-CO-1	9.555	4.909	0	40	40	8	80,00%	7.644	32
UE-CO-2	2.380	1.200	0	10	10	5	50,00%	1.190	5
UE-CO-3	15.690	9.855	0	50	50	10	80,00%	12.552	40
UE-CO-4	10.000	4.800	0	32	32	4	87,50%	8.750	28
UE-CO-5	24.000	9.900	0	70	70	10	85,71%	20.571	60
UE-CO-6	30.000	15.000	0	100	100	10	90,00%	27.000	90
UE-CO-7	16.763	8.400	0	58	58	4	93,10%	15.607	54
UE-CO-8	8.500	3.300	0	22	22	4	81,82%	6.955	18
UE-CO-9	15.700	6.120	0	45	45	19	57,78%	9.071	26
UE-CO-10	22.292	9.700	0	70	70	7	90,00%	20.063	63
UE-CO-11	21.745	10.600	0	65	65	4	93,85%	20.407	61
UE-CO-12	24.000	11.300	0	70	70	3	95,71%	22.971	67
UE-CO-13	16.250	6.150	0	41	41	10	75,61%	12.287	31
UE-CP-1	27.700	13.337	0	0	0	-----	0,00%	0	0
UE-CP-2	19.520	9.282	0	75	75	9	88,00%	17.178	66
UE-CP-4	8.760	3.600	0	26	26	3	88,46%	7.749	23
UE-CP-5	28.600	14.400	0	125	125	11	91,20%	26.083	114

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	32 / 50	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE  
SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA  
MEMORIA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



32  
1

Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

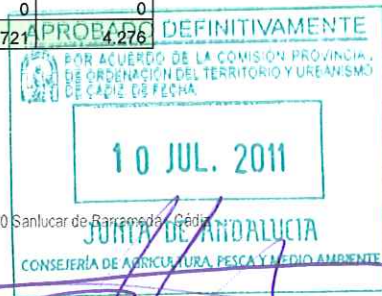
Unidad	Superficie	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Viviendas Existentes	Cómputo		
							%	Suelo	Vivienda
UE-HG-1	6.220	7.740	0	70	70	0	100,00%	6.220	70
UE-HG-2	6.800	5.640	0	56	56	4	92,86%	6.314	52
UE-HG-3	4.600	1.900	0	13	13	0	100,00%	4.600	13
UE-HG-5	10.600	5.400	0	36	36	3	91,67%	9.717	33
UE-HG-6	41.480	13.896	0	95	95	10	89,47%	37.114	85
UE-JA-1	30.500	6.750	0	22	22	12	45,45%	13.864	10
UE-JA-3	3.480	750	0	6	6	0	100,00%	3.480	6
UE-JA-4	12.000	3.200	0	20	20	6	70,00%	8.400	14
UE-PI-1	9.718	3.600	0	23	23	4	82,61%	8.028	19
UE-PI-7	3.260	1.440	0	10	10	0	100,00%	3.260	10
UE-PI-8	18.400	6.250	0	62	62	5	91,94%	16.916	57
UE-PI-10	14.200	6.516	0	40	40	7	82,50%	11.715	33
UE-VE-2	5.839	2.800	0	19	19	19	0,00%	0	0
	689.362	357.266	0	2.604	2.604			551.034	2.183

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO A PERIS


Unidad	Superficie	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Viviendas Existentes	Cómputo		
							%	Suelo	Vivienda
PERI-BG-1	18223	16.012	0	109	109	10	90,83%	16.551	99
PERI-BG-1-2	52120	27805		287	287	287	0,00%	0	0
PERI-CA-1	11.586	18.272	180	20	200	91	50,00%	5.793	100
PERI-CA-2	8.800	15.800	147	28	175	-----	0,00%	0	0
PERI-CH-2	5.134	6.100	30	30	60	-----	0,00%	0	0
PERI-CH-3	3.500	3.200	0	32	32	-----	0,00%	0	0
PERI-CP-1	59.450	28.000	0	210	210	52	75,24%	44.729	158
PERI-JA-1	75.000	18.750	0	80	80	74	0,00%	0	0
PERI-JA-2	70.000	17.500	0	60	60	35	41,67%	29.167	25
PERI-MO-1	42.000	18.341	0	110	110	12	89,09%	37.418	98
UE-BT-1	18.862	16.810	0	0	0	-----	0,00%	0	0
	365.675	186.590	357	966	1.323			133.658	480

SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO

Unidad	Superficie	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total
SUP-CO-1	229.000	44.360	91.397	560	220	780
SUP-BO-1	25.000	4.700	10.294	90	10	100
SUP-BT-1	140.649	47.000	48.000	0	426	426
SUP-CO-2	225.000	41.000	95.150	470	238	708
SUP-JA-2	295.000	51.500	108.000	0	900	900
SUS-PE-1	879.300	261.000	332.000	0	0	0
SUNP-VE-2	160.155	36.995	76.900	230	495	725
SUNP-VE-3	69.083	32.438	17.500	52	122	174
SUNP-BO-1	90.879	27.770	19.900	153	310	463
SUNP-CP-2	91.544	14.552	36.080	0	0	0
	2.205.610	561.315	835.221	1.555	2.721	4.276



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda, Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317		FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41
		PÁGINA	33 / 50

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma/1.3/pt\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma/1.3/pt_verificarFirmaDocumento.jsp)

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

**RESUMEN DE DATOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU**

	Superficie	m2 edificables	VPO	Libres	Viviendas
<b>Suelo urbano no remitido a planeamiento ulterior:</b>	5.587.106	3.836.334		32.336	32.336
<b>Suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución provenientes del Plan General anterior</b>	833.293	370.696		2.487	2.487
<b>Suelo urbano incluido en Sectores de Suelo urbanizable transitorio provenientes del Plan General anterior</b>	608.728	365.051		1.774	1.774
<b>Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a Estudio de Detalle:</b>	1.161.271	554.905	140	4.247	4.387
<b>Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a PERIs</b>	445.547	207.465	357	1.134	1.491
<b>Suelo Urbanizable programado o sectorizado</b>	4.170.330	1.298.596	1.735	5.287	7.022
<b>TOTAL .....</b>	<b>12.806.275</b>	<b>6.633.047</b>	<b>2.232</b>	<b>47.265</b>	<b>49.497</b>

**SUELO URBANO CONSOLIDADO A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS.**

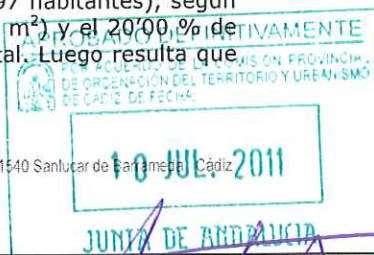
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Superficie	m2 edificables	VPO	Libres	Viviendas	Población
Suelo urbano no remitido a planeamiento ulterior:	5.587.106	3.836.334	0	32.336	32.336	
Suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución provenientes del Plan General anterior	833.293	370.696	0	2.487	2.487	
Suelo urbano incluido en Sectores de Suelo urbanizable transitorio provenientes del Plan General anterior	608.728	365.051	0	1.774	1.774	
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a Estudio de Detalle finalizadas:	610.237	268.878	140	2.064	2.204	
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a PERIs finalizadas:	311.889	139.087	267	744	1.011	
Suelo urbanizable ejecutado:	1.964.720	463.375	180	2.566	2.746	
<b>TOTAL.....</b>	<b>9.915.973</b>	<b>5.443.421</b>	<b>587</b>	<b>41.971</b>	<b>42.558</b>	<b>67.502</b>


**CÁLCULO DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS.**

SUELO DE NUEVOS CRECIMIENTOS	Superficie	m2 edificables	VPO	Libres	Viviendas	Población
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a Estudio de Detalle sin finalizar:	551.034	286.027	0	2.183	2.183	5.239
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a PERIs si finalizar:	133.658	68.378	90	390	480	1.152
Suelo urbanizable no desarrollado:	2.205.610	835.221	1.555	2.721	4.276	10.262
A deducir Suelo urbanizable industrial no computable	-970.844	-368.080				
<b>TOTAL.....</b>	<b>1.919.458</b>	<b>821.546</b>	<b>1.645</b>	<b>5.294</b>	<b>6.939</b>	<b>16.654</b>
	19,36%	6.264.967	2.232	47.265	49.497	24,67%

Como consecuencia de los porcentajes de crecimiento, se podría permitir aún unos crecimientos que supusieran el 20'64 % de la superficie del suelo urbano consolidado (2.046.973 m<sup>2</sup>) y el 5.33 % de la población (3.597 habitantes), según el POT y/o el 20 % del suelo urbano consolidado (1.983.195 m<sup>2</sup>) y el 20'00 % de la población (13.500 habitantes), según la Ley del Suelo Estatal. Luego resulta que el crecimiento máximo permitido legalmente es de:

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	34 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL


Superficie de suelo: 1.983.195 m<sup>2</sup>  
Población: 3.597 habitantes (1.499 viviendas).

**1.2.4.9. Necesidades de vivienda.**

Según lo recogido en el ANEXO de Estudio de necesidades de vivienda para la Modificación Nº 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Sector Carranza", esta Modificación plantea el desarrollo de un máximo de 1.499 viviendas, de las que al menos un 60 % se destinarán a vivienda protegida y el resto a vivienda libre, lo que supone que, sumado a las que quedan pendiente de desarrollo en el PGOU vigente (6.939 viviendas), se alcanza un incremento total de 8.438 nuevas viviendas. Dicha cantidad es inferior al crecimiento calculado tanto según el escenario 1 (10.908 viviendas) como el escenario 2 (8.453 viviendas), para atender a la demanda conjunta de viviendas de la población de Sanlúcar de Bda.

**1.2.5. FOTOGRAFÍAS.**



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	35 / 50	

35

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

FOTOGRAFÍA AÉREA DE LA ZONA.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/ Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
11540 Sanlúcar de Barrameda - Cádiz  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	36 / 50	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ, DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
**Junta de Andalucía**  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 952 11 33 00 Fax 952 11 33 00 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	37 / 50	

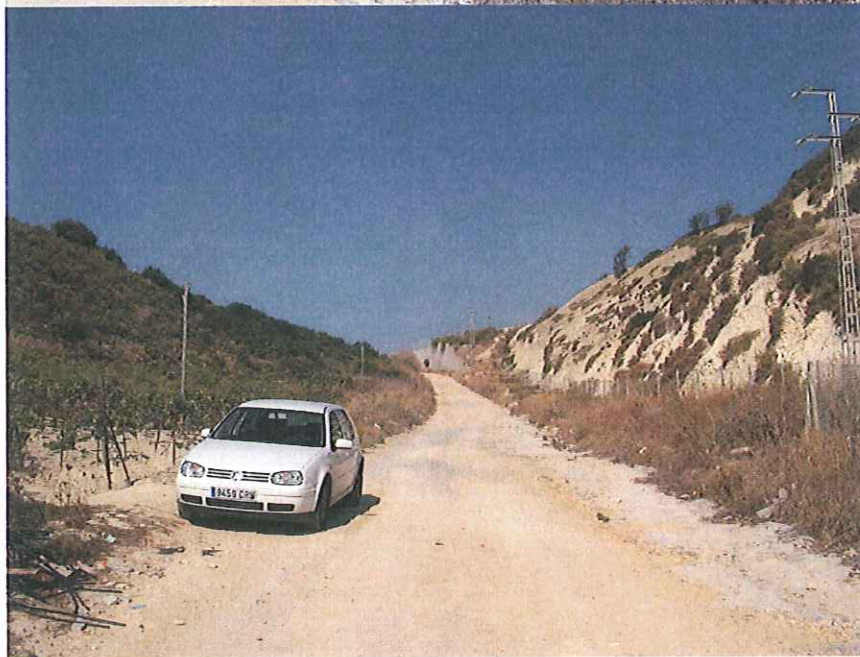
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

FOTOGRAFÍAS DE LAS ZONAS PRÓXIMAS: ESCARPES DE LA ZONA ESTE.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ. DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y NEGOCIO AMBIENTE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317		FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41
		PÁGINA	38 / 50

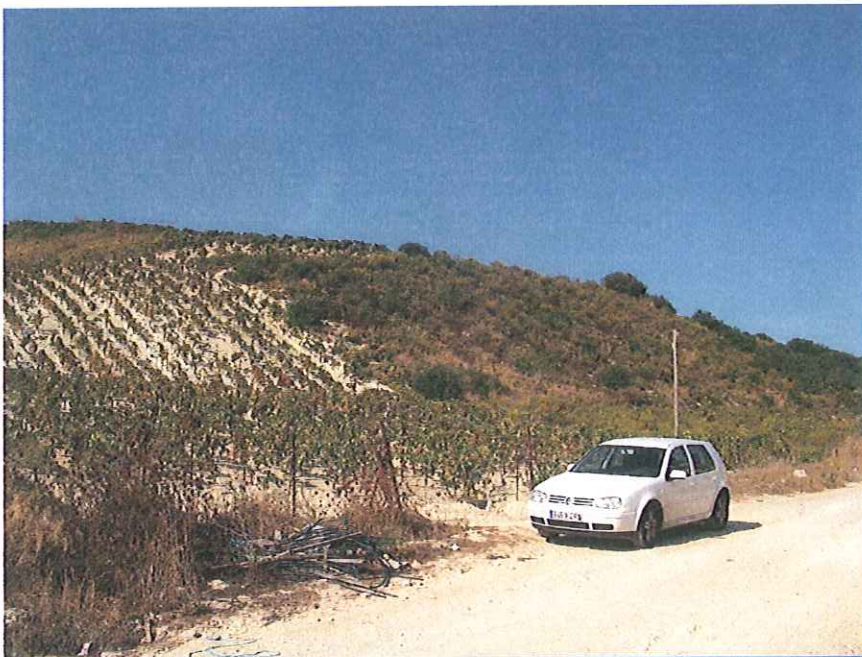


38

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

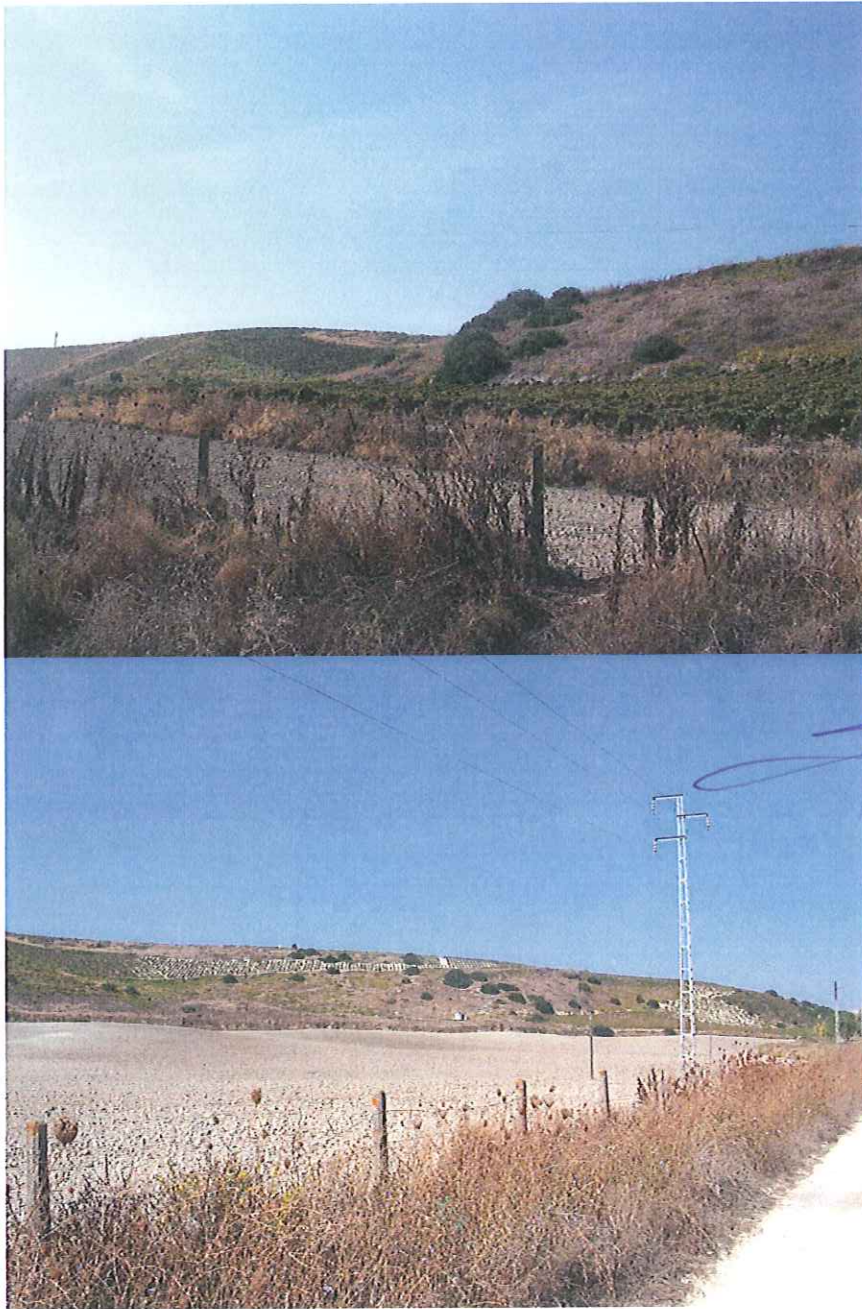
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	39 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)






Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
10 JUL. 2011  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature]*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	40 / 50	

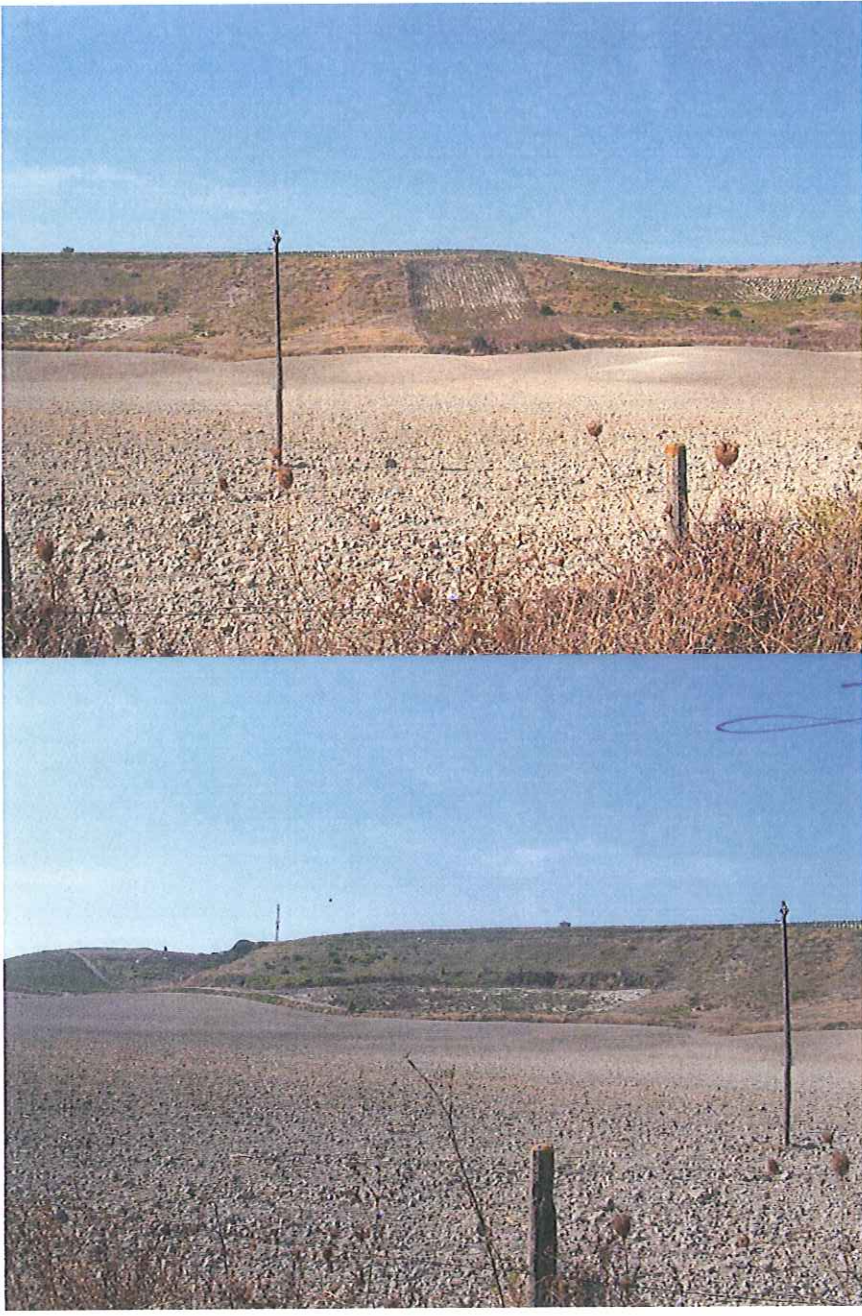


40  
-

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE  
SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA  
FOTOGRAFÍAS



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ DE FECHA  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature]*

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

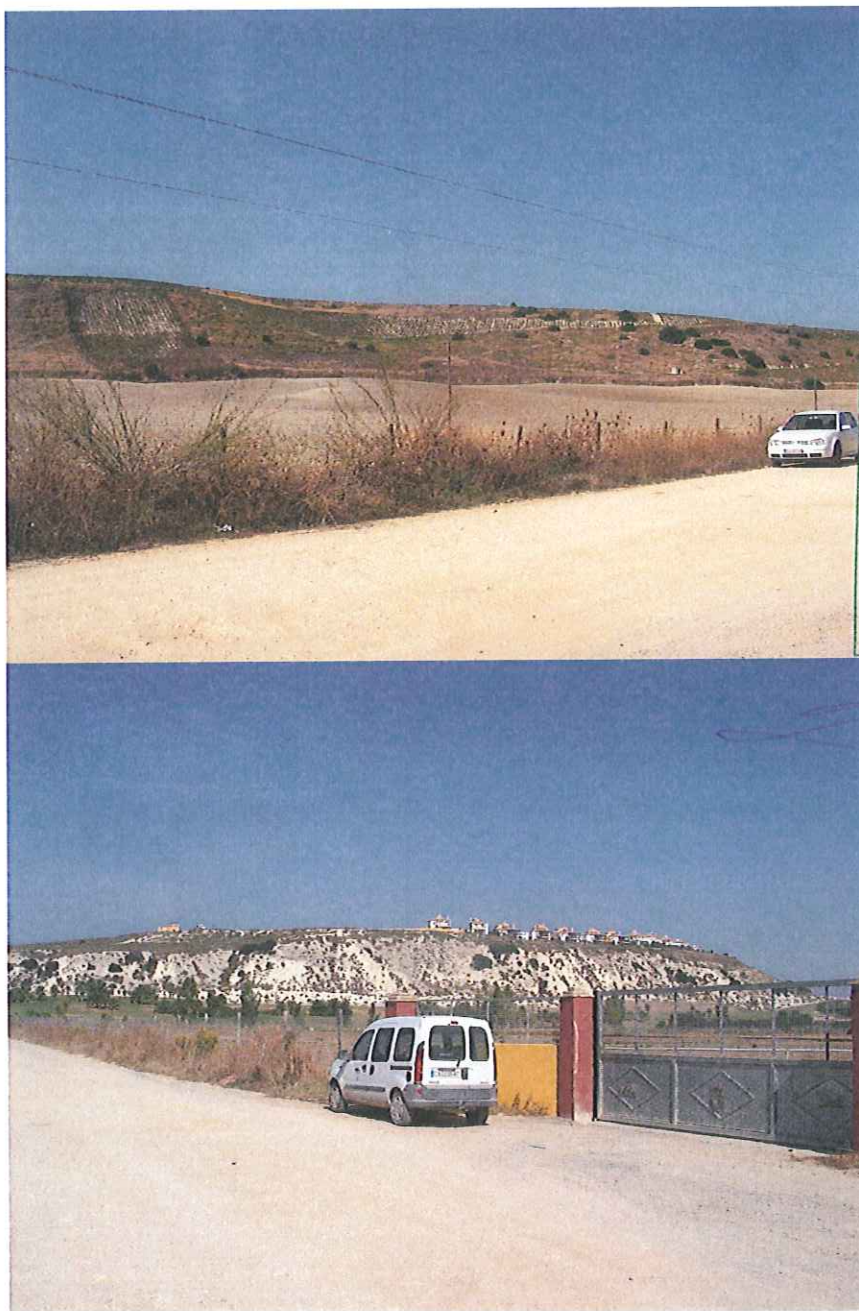
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	41 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	42 / 50	

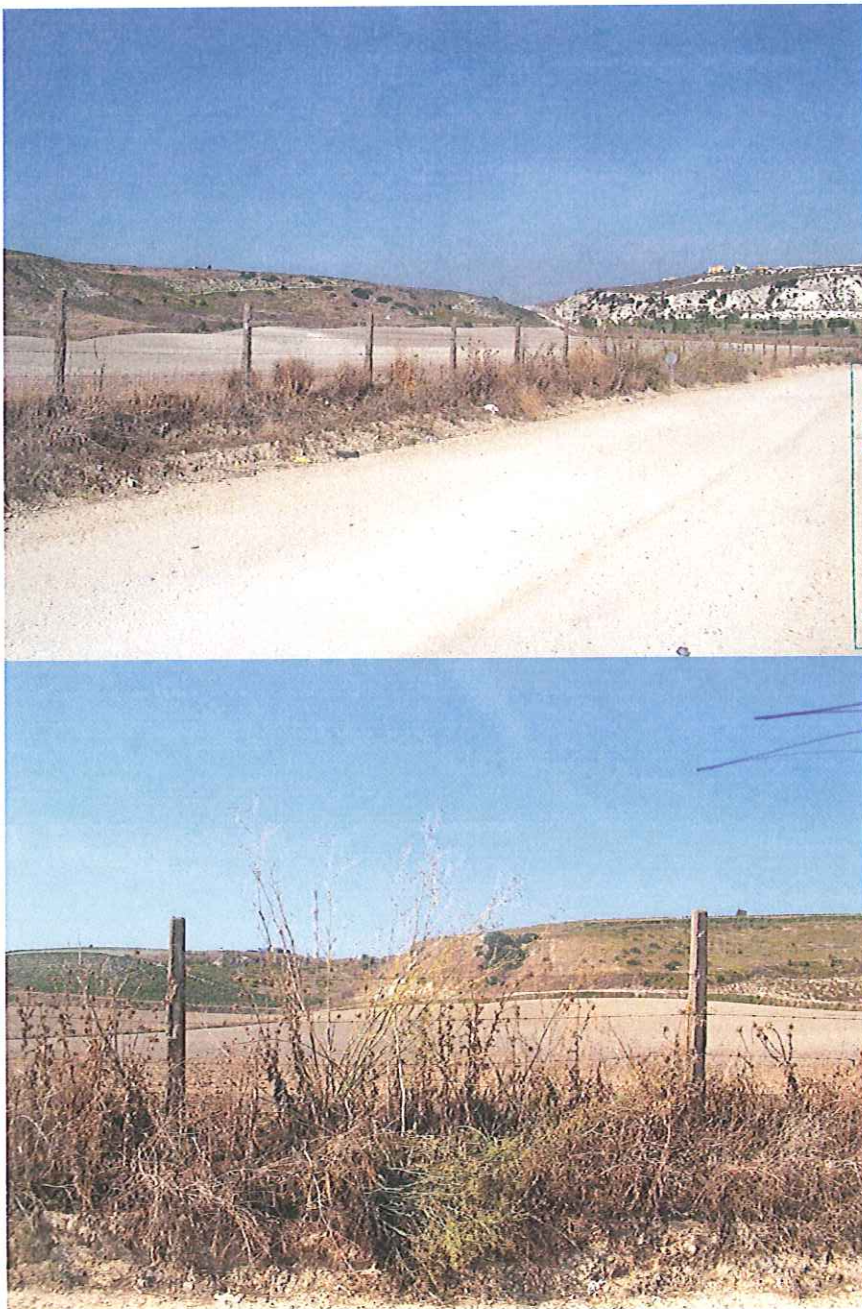


42

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS




Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, DE FECHA  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	43 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, DE FECHA 10 JUL. 2011 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Handwritten signature in blue ink over the stamp.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	44 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



44

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN




Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	45 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



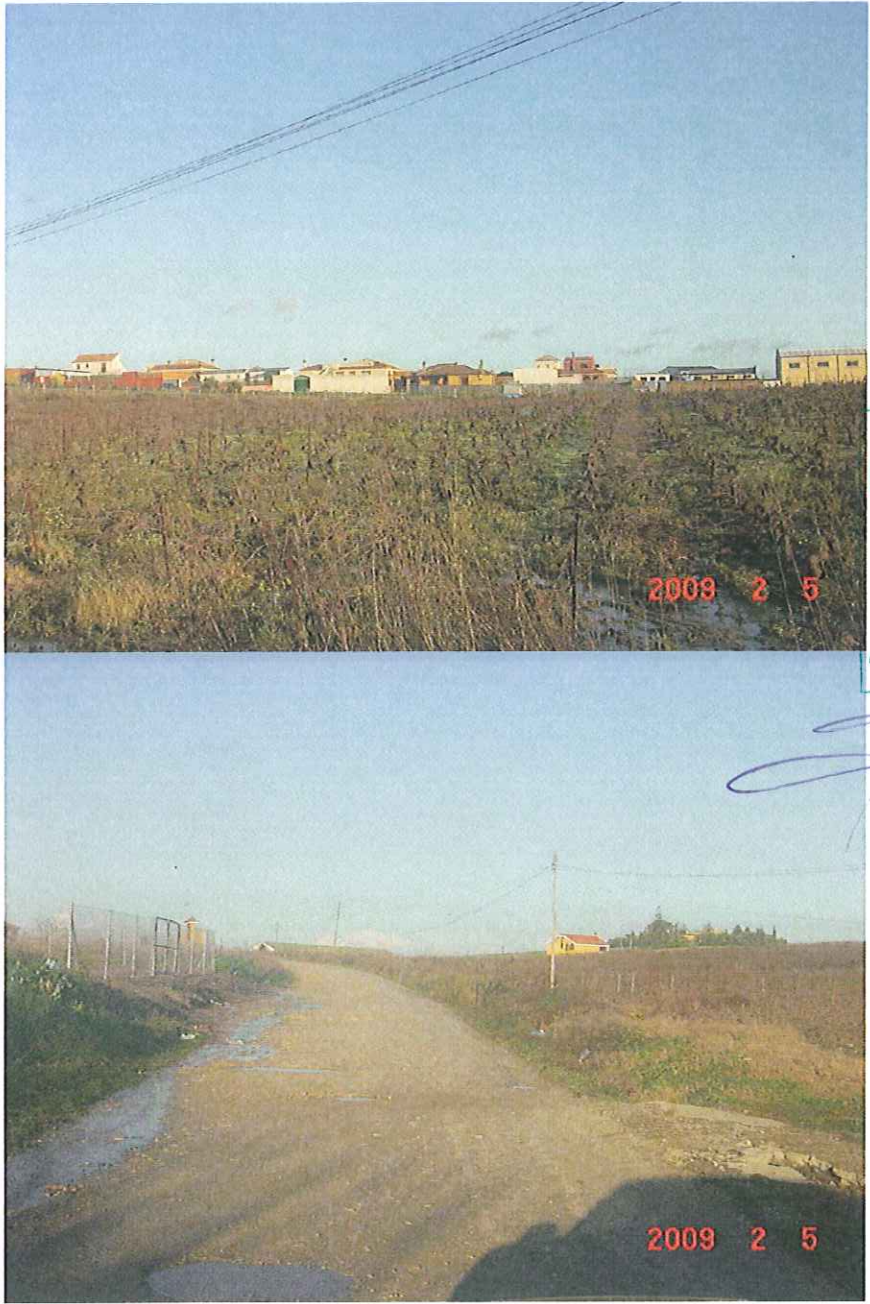
45  
—

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE  
SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA  
FOTOGRAFÍAS

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CADIZ DE FECHA  
10 JUL. 2011  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	46 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

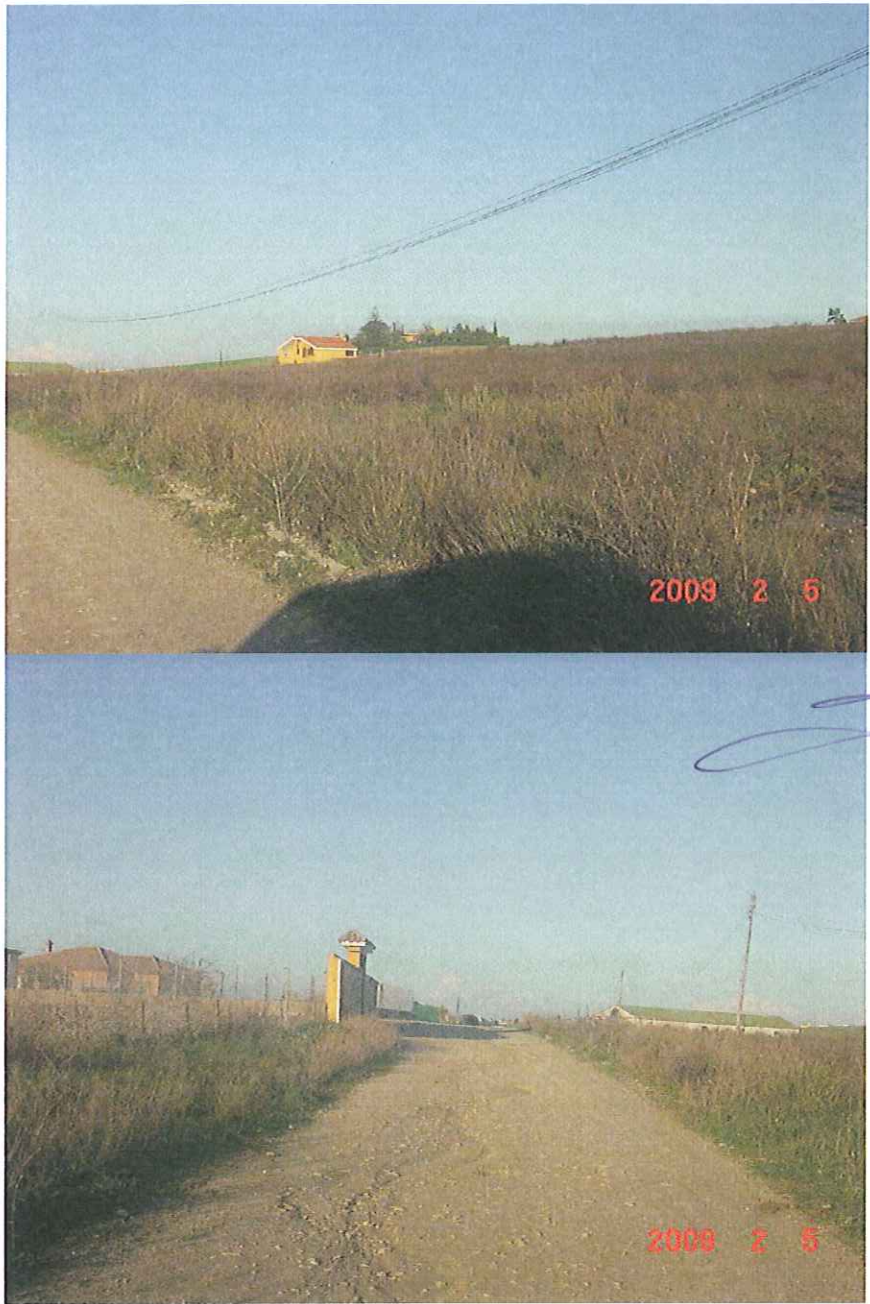


46

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA  
10 JUL. 2011  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	47 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

47  
1


Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	48 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)






Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature in blue ink]*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	49 / 50	

49


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA 10 JUL. 2011 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature]*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 12:54:01	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542317	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	50 / 50	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature in blue ink]*



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	1 / 36	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)




51

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS

Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	2 / 36	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature in blue ink]*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	3 / 36	






Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ, DE FECHA  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	4 / 36	




Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	5 / 36	

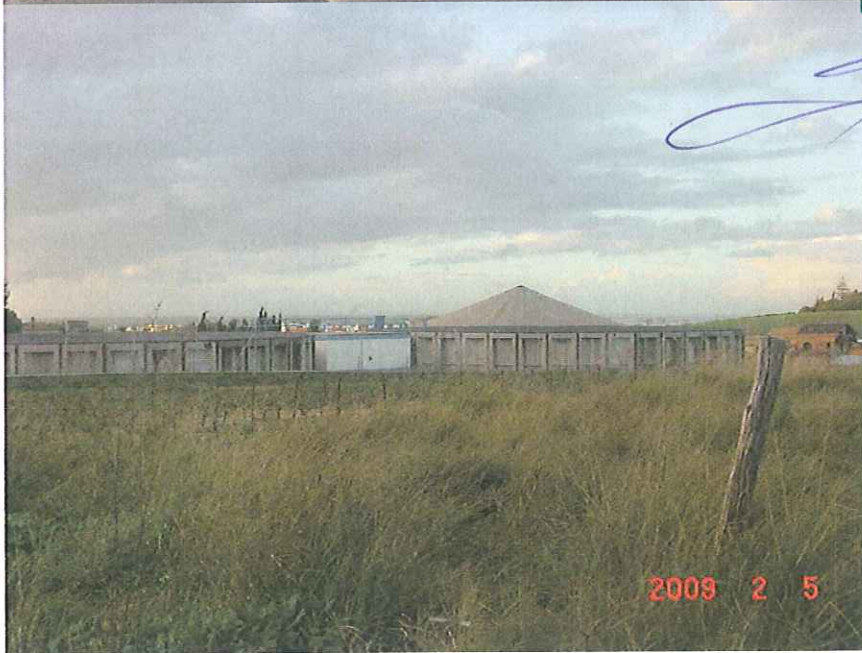
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

55

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA FOTOGRAFÍAS




Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature in blue ink]*

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	6 / 36	


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



ROBADO DEFINITIVAMENTE  
Y POR ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CADIZ DE FECHA  
10 JUL. 2011  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	7 / 36	

57

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE  
SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA  
FOTOGRAFÍAS




Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ DE FECHA:  
**10 JUL. 2011**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*[Handwritten signature in purple ink]*

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	8 / 36	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



58  
—

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PGOU DE  
SANLÚCAR DE BDA. EN LA ZONA DE CARRANZA  
FOTOGRAFÍAS

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN




Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ DE FECHA  
10 JUL. 2011  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	9 / 36	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

1.3.1. INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN.


La actuación se enclava en una zona que se encuentra bajo la influencia de una serie de acciones que tienen como origen el Plan de Ordenación de la Costa Noroeste de Cádiz y el estado actual del entorno de la zona que se pretende modificar:

- La ubicación de un área de oportunidad residencial en el borde sureste de la ciudad (El Hornillo) a ambos lados del acceso a la ciudad desde la A-471.



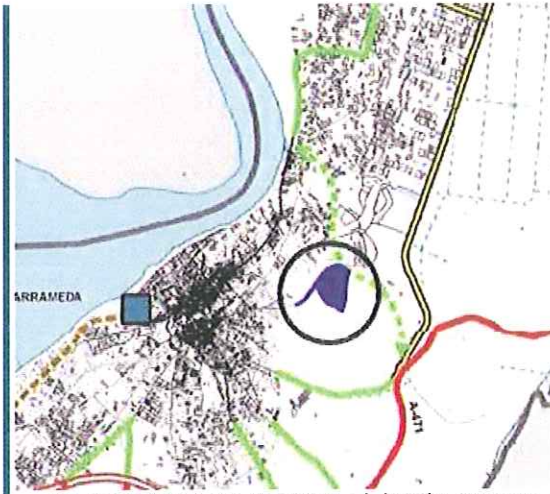
- La existencia de áreas de edificación suburbanizadas con numerosas construcciones en el entorno del ámbito objeto del presente documento.

- La previsión de una conexión viaria de la A-471 con el puerto de Bonanza.

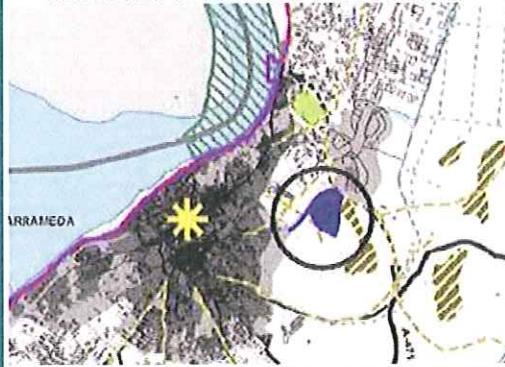
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	10 / 36	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



- La necesidad de rematar el borde sureste de la ciudad con un tejido de calidad que aproveche la altura del terreno para situar elementos paisajísticos adecuados.
- La existencia de un sector de gran envergadura como Martín Miguel necesitado de conexión con la ciudad.




- La ausencia de estructura y de equipamiento en la zona.

Todas estas circunstancias se unen para crear el marco ideal donde generar un núcleo urbano que se convierta en el nodo de la zona y actúe como elemento catalizador de las sinergias perimetrales.

Respecto a las áreas de reserva, la puesta en carga de una actuación próxima, conectada a Martín Miguel y capaz de esbozar la estructura urbana de la zona, todo ello con una iniciativa privada potente y ágil, conseguiría estimular la iniciativa pública de las áreas de reserva. Supondría el comienzo de la estructura urbana del este de ciudad, del equipamiento de la zona. Marcaría los límites de la protección del borde sureste y abriría un mercado de vivienda protegida que facilitaría la puesta en carga de las áreas de reserva e induciría la sistematización de los procesos de introducción en el mercado de la vivienda pública.

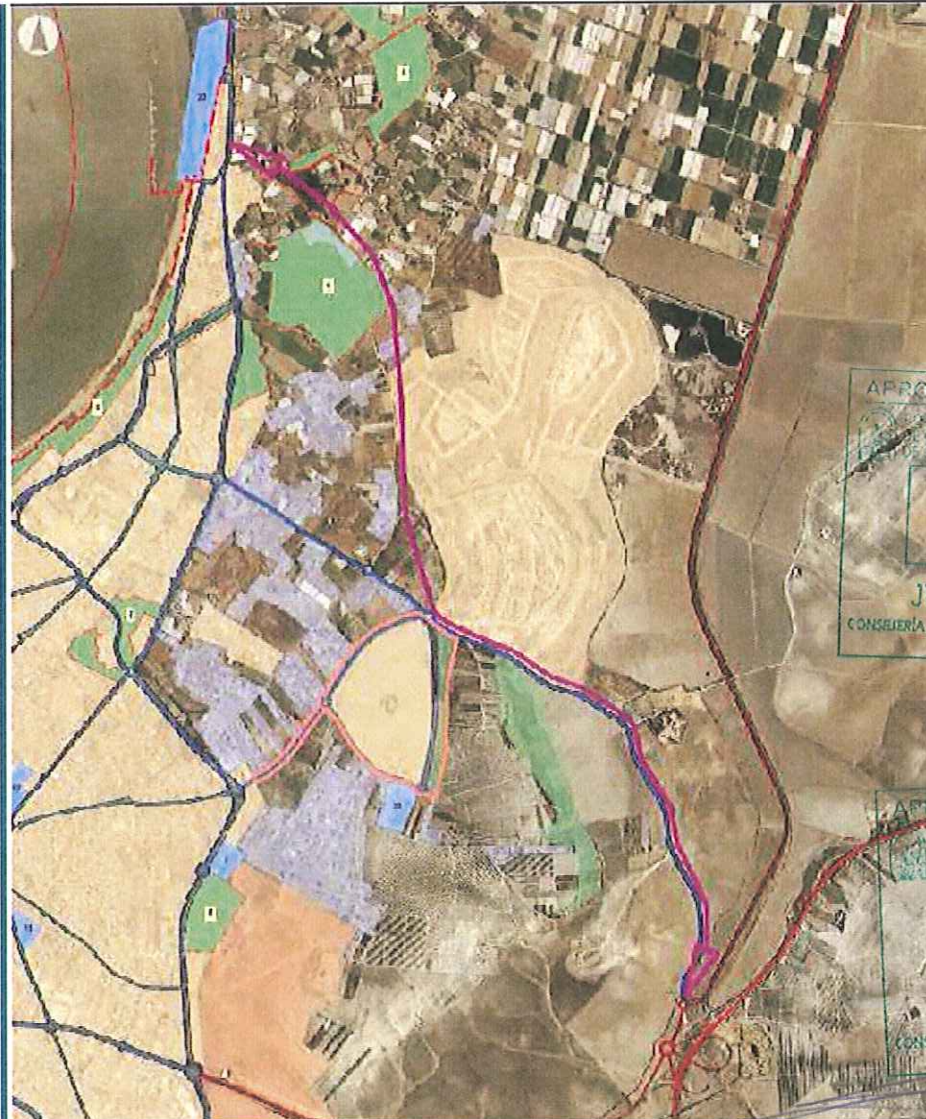


FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	11 / 36	



61

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL



Respecto a las áreas suburbanizadas de la zona, supondría la posibilidad de introducir los equipamientos necesarios en un espacio de tiempo aceptable favoreciendo la actividad urbana completa. De hecho, el POTCNC recoge esas zonas como áreas suburbanizadas a incluir en el Programa de Actuación Municipal en suelo no urbanizable que se verían beneficiadas por la aparición de un sector de suelo urbanizable que focalizara la actividad de la zona y ayudara a soportar los déficits en cuanto a estructura y equipamientos.

En cuanto a la conexión viaria de la A-471 con el puerto de Bonanza, que transcurre tangencialmente al sector y a Martín Miguel, supone un factor de importancia por lo que supone de articulación viaria de la zona y de elemento singular para resolver los accesos a la ciudad. Su situación respecto a la variante la convertiría en el segundo acceso al núcleo por la zona este resolviendo la desconexión longitudinal existente en la ciudad. El desarrollo del sector puede agilizar la construcción de este

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA: 10 JUL. 2011 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		12 / 36	







Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

viario, si bien su ejecución está vinculada al desarrollo del sector SUP-MM-01 "Martín Miguel".

La topografía de la zona presenta unos taludes importantes al sureste del sector que constituyen límites físicos importantes al crecimiento urbano en la zona. Sus características físicas acentúan la importancia de general un límite próximo que a la vez que actúe de barrera al crecimiento, se convierta en hito paisajístico perceptible desde ámbitos lejanos gracias a su elevada cota. La implantación urbana prevista ha estudiado la ordenación de ese borde planteando un sistema general de espacios libres que resolvería adecuadamente las necesidades planteadas.

El actual aislamiento de Martín Miguel que carece de conexión clara con la ciudad, desaparecería con la construcción del vial de conexión que se propone en el Camino del Reventón Grande, pero no solo ese sector se vería beneficiado, sino también todo el diseminado periférico. Esta conectividad permitiría el desarrollo del transporte público actualmente inexistente. De igual forma, la ordenación plantea un viario de borde que se inserta dentro del esquema viario de la zona este que estructurará los crecimientos de esa zona con las áreas de reserva.



### 1.3.2. INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA EN LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD.

#### 1.3.2.1. Estructura Urbana del PGOU actual.


El PGOU actual presenta una estructura urbana que se refleja en el plano adjunto y que trata de resolver la falta de estructura existente en el momento de la redacción del plan vigente.

Lo que suele ocurrir en la gestión del planeamiento es que las acciones se desarrollan en unos tiempos distintos a los planeados, por lo que no pueden analizarse los diferentes estados de desarrollo sin perder de vista la globalidad de la propuesta.

Estas acciones se combinan con otras que provienen de modificaciones realizadas al planeamiento pero que inciden en la configuración de la estructura, bien por su diseño o bien por su intensidad. En nuestro caso, la modificación de la zona "Peregil" supone un cambio en la concepción de la estructura de la ciudad que influye en las posibles opciones a considerar en cuanto a la elección de las posibles zonas de desarrollo, de cara a resolver la problemática actual de la crisis del sector inmobiliario y la escasez de vivienda protegida.

#### 1.3.2.2. Directrices para la coordinación de la Estructura Urbana de la zona "Este".

La zona donde se plantea la modificación se sitúa al Este del núcleo y pertenece a la zona elegida por el Ayuntamiento para ubicar las áreas de reserva para la puesta en carga de vivienda protegida. Esta zona llega por el Sur hasta la denominada "Peregil", que constituye la propuesta municipal para el desarrollo de la actividad productiva y por el Norte, conecta con el núcleo residencial de "Martín Miguel". Entre ambos, se ha planteado, a modo de directriz, una estructura que dé cohesión al ámbito y coherencia a los distintos desarrollos. La estructura base consistiría en un viario de conexión cuyo trazado se ajuste a la topografía que recorra de Norte a Sur el ámbito. El otro elemento estructural de la zona sería un borde de espacio libre que resuelva la transición entre la ciudad y el campo, con entidad suficiente como para constituirse en elemento configurador de las vistas que, por las elevadas cotas del terreno en relación con el entorno, presenta la zona. El otro elemento estructural es la conexión viaria a través del Camino del Reventón Grande. Para cerrar el ámbito, se incluye como borde que remata la ordenación un viario paralelo a la Colada del Salto del Grillo.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	13 / 36	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

**1.3.2.3. Estructura Urbana de la propuesta.**

La modificación propuesta responde a un esquema muy claro y sigue las directrices establecidas para la zona. Plantea una zona de espacios libres públicos en el borde Este, que separa el nuevo viario del suelo no urbanizable y utiliza el actual Camino del Reventón Grande como conexión con el núcleo actual, llevándolo hasta el límite del suelo urbanizable. Cierra el anillo viario un viario dispuesto en paralelo a la Colada del Salto del Grillo. En la zona interior plantea una ordenación residencial que albergue usos residenciales y terciarios. Los usos residenciales contendrían un mínimo del 60 % de vivienda protegida y se desarrollarían en edificación colectiva de cuatro plantas de altura máxima.




**1.3.3. ÁMBITO.**

**1.3.3.1. DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

La delimitación de la actuación responde a una serie de criterios que se han ido conformando a medida que se ha avanzado en la redacción de la propuesta. Por una parte, existe una propiedad que pertenece a los promotores de la actuación que constituye la mayoría del ámbito a la que ha tratado de ajustarse la delimitación, no sin comprobar la incidencia de la misma en los demás propietarios, de forma que existen límites claros como el Camino del Reventón Grande y el Colada del Salto del Grillo, que, a pesar de la existencia de una serie de construcciones al noreste del camino, sirven de apoyo para resolver adecuadamente la ordenación de la zona; por otra parte, ha tratado de ajustarse la delimitación a la necesidad de integrar un viario de conexión con la zona Sur en previsión de conexión con futuros desarrollos que puedan darse en consonancia con las áreas de reserva previstas por el ayuntamiento, así como la futura consolidación de un núcleo de población ubicado al Sur de la zona de modificación. Los límites naturales del Camino del Reventón Grande y del Colada del Salto del Grillo, han terminado de definir el ámbito de la actuación.

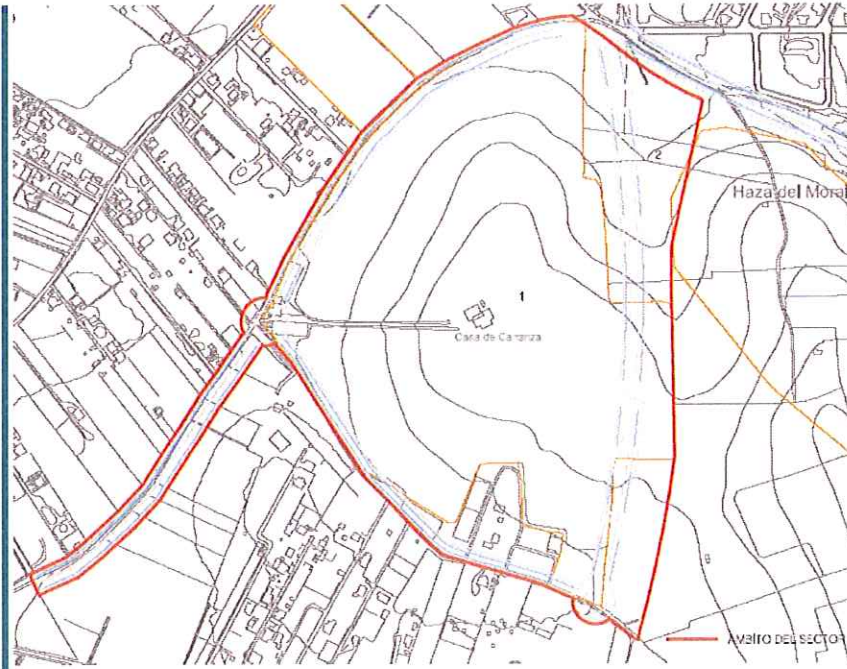
El ámbito delimitado alcanza una superficie de 314.080 metros cuadrados, que incluyen los sistemas generales de viario y espacios libres.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	14 / 36	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



Respecto al Camino del Reventón Grande, se ha ampliado el ámbito hasta la delimitación del suelo urbanizable del PGOU con idea de resolver la conexión viaria del sector con la ciudad actual sin solución de continuidad. El desplazamiento del viario hacia el Sur respecto el eje actual, responde a la conveniencia de afectar al mínimo posible de construcciones existentes en la actualidad, por lo que se ha mantenido la alineación Norte del viario en la actual línea de propiedad, delimitando la zona a ocupar por el viario de conexión a partir de esta línea.

La delimitación del ámbito en el lado Este ha tratado de ajustarse a las propiedades existentes en la zona, buscando además la formación de una franja de suficiente anchura para servir de filtro entre el suelo urbano y el no urbanizable.

En cuanto a los límites con el Cordel del Turel o de Pan y Ajo, se ha buscado la elusión del ámbito delimitado como vía pecuaria por cuanto dificultarían la gestión de la unidad, incluyéndose solo la parte necesaria para establecer la conexión; en principio, pensando que la posibilidad de gestionar una vía alternativa a la actual vía pecuaria, puede tardar más de lo preciso para el desarrollo del sector. En caso contrario, convendría la ejecución de la rotonda en su totalidad, pero entendiendo que la urbanización complementaria sería posible, es por lo que se mantiene el ámbito propuesto.

En cuanto al Colada del Salto del Grillo, clasificada por Orden Ministerial de 1 de febrero de 1954, con anchura legal de 20,89 m, reducida a 5m y un recorrido de 1.300m, y delimitada como la parcela catastral 9002 del polígono 25, se excluye de los suelos delimitados, y en paralelo a ella, para cerrar la urbanización del sector por esa zona, se ha planteado un viario de sistema local con sus correspondientes rotondas, en las que se incluye solo la parte necesaria de esta vía pecuaria para establecer la conexión.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8

Tel. 956338080 Fax. 956382357 11540 Sanlúcar de Barrameda, Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		15 / 36	



10.238.5.5 / 1344508309990696



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

### 1.3.3.2. RELACIONES CON EL ENTORNO.

Las relaciones con el entorno han quedado resueltas con la confección de una estructura clara y sencilla que ha utilizado los elementos existentes para configurar un ámbito coherente e integrado en su entorno.

En cuanto a la integración en la red viaria de la ciudad, la conexión a través del Camino del Reventón Grande y con el Sur a través del nuevo viario, se entiende que la red viaria se integra correctamente en la de la ciudad, resolviendo además la conexión hacia el Oeste y hacia el Norte.

Respecto a los sistemas generales de espacios libres, siguiendo el criterio de resolver el borde con el suelo no urbanizable de forma que sea posible una atenuación de los usos urbanos, se ha dispuesto una franja de espacios libres, de sistema general que haga esta función de filtro y transición entre ambos suelos.

Esta franja constituirá la línea de cielo de las vistas desde el este e impedirá impactos visuales negativos desde el suelo no urbanizable. Al mismo tiempo, coronará los volúmenes de edificación en su percepción desde el Oeste.

### 1.3.4. ORDENACIÓN.

Los objetivos de la Modificación son los de alcanzar un suelo urbanizable sectorizado, dejando la ordenación detallada para un futuro plan parcial. En base a ello, la ordenación se ha centrado en los aspectos generales y ha prescindido de entrar en la ordenación detallada, si bien establece en sus disposiciones normativas las condiciones exigibles a esa ordenación detallada.

#### ESTRUCTURA URBANA

La ordenación planteada tiene dos ejes fundamentales:

- El establecimiento de una franja de protección y separación del suelo urbano con el no urbanizable, reservando una superficie de espacio libre público de sistema general.
- Las conexiones viarias con el entorno. Se han planteado un viario principal de conexión que transcurre por el Camino del Reventón Grande y se ha diseñado un nuevo viario de conexión con la zona Sur en previsión de un desarrollo futuro. Este par de vías principales se cierra con un viario que transcurre en paralelo a la Colada del Salto del Grillo y que resuelve el borde Oeste del sector.


#### VIARIO.

El viario interior deberá ajustarse en lo posible a las líneas de nivel con idea de configurar un trazado coherente con la topografía del lugar, de forma que una vez resuelto el anillo de distribución periférico, el tráfico rodado interior sea mínimo y se conjugue con las conexiones e itinerarios peatonales interiores.

Las secciones viarias previstas para las vías periféricas son:

- o Viario de conexión con la ciudad a través del Camino del Reventón Grande:  
Acera 3'5 metros  
Aparcamiento 2'5 metros  
Vía de una dirección y dos carriles 8 metros  
Mediana de 2 metros.  
Vía de una dirección y dos carriles 8 metros  
Aparcamiento 2'5 metros  
Acera 3'5 metros
- o Viario de conexión con la zona Sur:  
Acera 2 metros  
Aparcamiento 2'5 metros  
Vía de una dirección y dos carriles 6 metros  
Mediana de 10 metros.  
Vía de una dirección y dos carriles 6 metros



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	16 / 36	



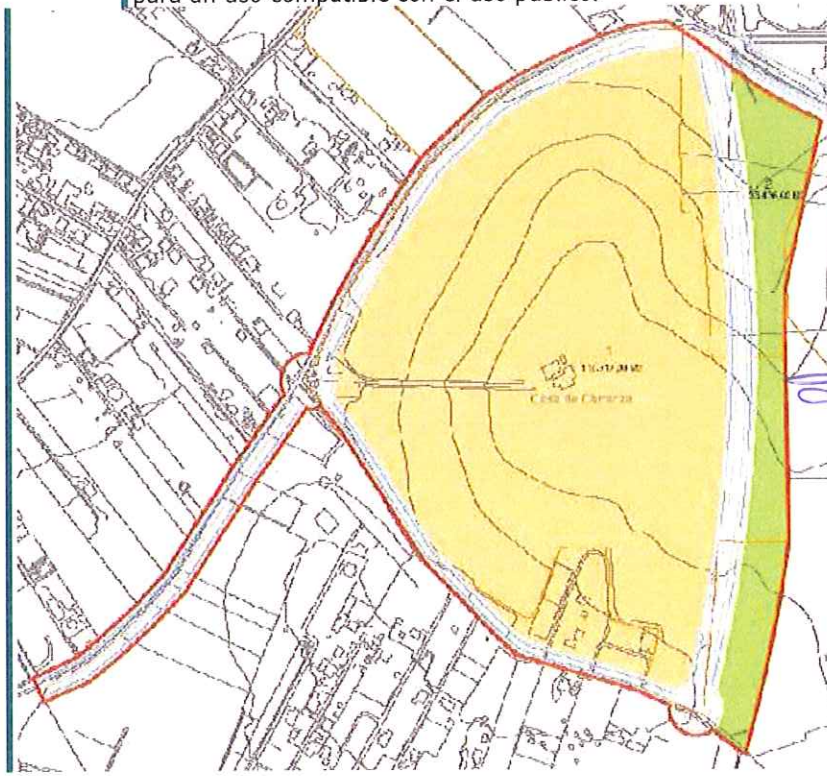
- Aparcamiento 2'5 metros
- Acera 3'85 metros
- o Viario de cierre del anillo paralelo a la Colada del Salto del Grillo:
  - Franja de usos complementarios (senderismo, cicloturismo, etc.) 5 m
  - Acera 3 metros
  - Aparcamiento 2'5 metros
  - Vía de doble dirección y dos carriles 7 metros
  - Aparcamiento 2'5 metros
  - Acera 3 metros


Al Norte de la zona, y de forma tangencial al suelo delimitado, el POT Costa Noroeste prevé un viario de conexión de la A-471 con el puerto de Bonanza. La ejecución de esta conexión a través del Callejón de la Paja es una obligación de la promotora de la urbanización del sector SUP-MM-01 "Lomas de Martín Miguel" y así se recoge en el Plan Parcial aprobado para dicho sector con fecha 4 de agosto de 1997. Sin perjuicio de lo anterior, corresponde al sector SUS-CAR-01, objeto de esta modificación, el acondicionamiento de este viario en el tramo incluido al ámbito del mismo.

**ESPACIOS LIBRES.**

La ubicación de los espacios libres será tal que permita la conexión del borde exterior de espacio verde público con el Camino del Reventón Grande, posibilitando así un itinerario claro de conexión del espacio libre de la ciudad con el exterior situado en el borde. Dicho espacio integrará la loma de Carranza, así como la construcción y el jardín existentes, con idea de liberar la zona alta del sector y mantenerla como espacio público, al tiempo que se ofrece la posibilidad de utilización de la construcción para un uso compatible con el uso público.

Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA].  
EL SECRETARIO GENERAL






FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	17 / 36	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

-  SUELO RESIDENCIAL
-  SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
-  AMBITO DEL SECTOR



**EQUIPAMIENTOS.**

La reserva de espacios de equipamiento se situará preferentemente en la parte alta del sector y ocupando zonas cercanas a los espacios libres, de forma que la proximidad entre ambos genere un tejido urbano de calidad en la zona más alta del sector.

**EDIFICACION**

La edificación lucrativa se dispondrá ocupando las zonas bajas de la ladera, ajustándose a las líneas de nivel de forma discontinua permitiendo la permeabilidad entre las zonas bajas y las zonas altas.

**CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

En cuanto a la cuantificación de la actuación, se parte de una densidad global de 48 viv/Ha (1.499 viviendas), que supone una densidad neta de 52 viv/Ha. La edificabilidad global es de 0'45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (141.336 m<sup>2</sup>t). En cuanto a la previsión de viviendas protegidas, se exige que éstas sean un mínimo del 60 % del número de viviendas previstas (942 viviendas). Después de asignar los coeficientes de aprovechamiento de 1'00 para la vivienda protegida, de 1'1 a la vivienda libre y de 1'1 al uso terciario (con 4.000 m<sup>2</sup>t previstos para este uso) se obtendría un aprovechamiento total de 147.272'11 Unidades de Aprovechamiento, lo que supone un aprovechamiento tipo de 0'4689.

**TIPOLOGÍAS**

En cuanto a las tipologías edificatorias, se plantean tipologías de edificación en manzana o abierta compatibilizando incluso la ciudad jardín para flexibilizar el resultado arquitectónico, incidiendo más que el aspecto tipológico en la obligatoriedad de la creación de un tejido urbano semipúblico que fomente la conectividad urbana y que enriquezca la trama del espacio "practicable".

**USOS PORMENORIZADOS.**

Aunque el uso característico es el residencial, se prevé una parcela de uso exclusivo terciario situada preferentemente en el ángulo Norte del sector, en la confluencia del Camino del Reventón Grande con el Cordel del Turel o de Pan y Ajo, aunque su disposición se determinará definitivamente en la ordenación pormenorizada que establezca el plan parcial necesario para el desarrollo del sector.

**TRÁFICO**

En lo que respecta a la red de tráfico cabe apuntar lo siguiente:

- La red de tráfico motorizado se resuelve con el anillo previsto que circunda el ámbito del sector y que se conecta a la red general de la ciudad a través del Camino del Reventón Grande. Al mismo tiempo sirve de conexión de la ciudad con el sector de Martín Miguel que hoy día aparece segregado de la red viaria de la ciudad y con la nueva red quedaría integrado en el sistema viario urbano.
- La red de tráfico no motorizado y peatonal si integraría en el sistema de espacios libres complementado con el acerado del viario.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	18 / 36	



- El sistema de aparcamientos se diseña adosado al viario, manteniendo la exigencia de la reserva de aparcamientos privados en el interior de las parcelas de acuerdo con lo establecido en el plan general vigente.
- La red de transporte público se plantea en la vía que transcurre por el Camino del Reventón Grande que conecta el sector con la línea existente en la actualidad por el Camino de Sevilla. No se ha considerado necesario ningún elemento estructurante de la red de transportes públicos para la ciudad.

### 1.3.5. INFRAESTRUCTURAS.

#### Abastecimiento de agua.-

La actuación será abastecida de agua potable, por gravedad, desde la salida de los depósitos de Carranza, que según el informe de 22 de septiembre de 2011, emitido por Aqualia, disponen de suficiente capacidad tanto en sección (600mm) como en volumen de agua embalsada.

Puesto que al menos el 60% de la edificabilidad se destinada a vivienda protegida, consideramos inicialmente, para estimar el consumo, que se trata de un sector con vocación de residencia permanente:

Uso residencial. Vivienda permanente: 300 litros/habitante/día  
2'4 habitantes/vivienda.  
Red contra incendios: 17 litros/segundos.

Para determinar el caudal necesario correspondiente al gasto de la población de nuestra urbanización aplicaremos la siguiente fórmula:

$Q = K_p \times D \times N / 86400$ , siendo  
N = Número de habitantes; 1499 viv. permanentes x 2,4 hab. = 3598 hab.  
Kp = Coeficiente punta = 5  
D = Dotación prevista = 300 l/hab.-día

$$Q = 62,46 \text{ l/s}$$

Se añadirá el caudal correspondiente a una boca de incendio que se considerará de 8,33 l/s

$$Q_{\text{total}} = 62,46 + 8,33 = 70,79 \text{ l/s}$$

La red contra incendios podrá ser opcionalmente independiente. Dispondrá de hidrantes en lugares fácilmente accesibles y distribuidos de manera que no exista entre ellos una distancia superior a 200 m. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 1 atmósferas y un caudal de 15 l/sg.

El caudal total necesario para la actuación (70,79 l/s) es una cantidad perfectamente asumible por la red de abastecimiento de la ciudad. En cuanto al grado de eficiencia del suministro, considerando la cercanía de los depósitos, se puede considerar muy alto.


#### Saneamiento.-

Existe una red de impulsión de saneamiento de pluviales en el plan parcial de Martín Miguel que lleva las aguas de lluvia hasta una balsa de riego, a las que se puede conectar la red de pluviales del sector.

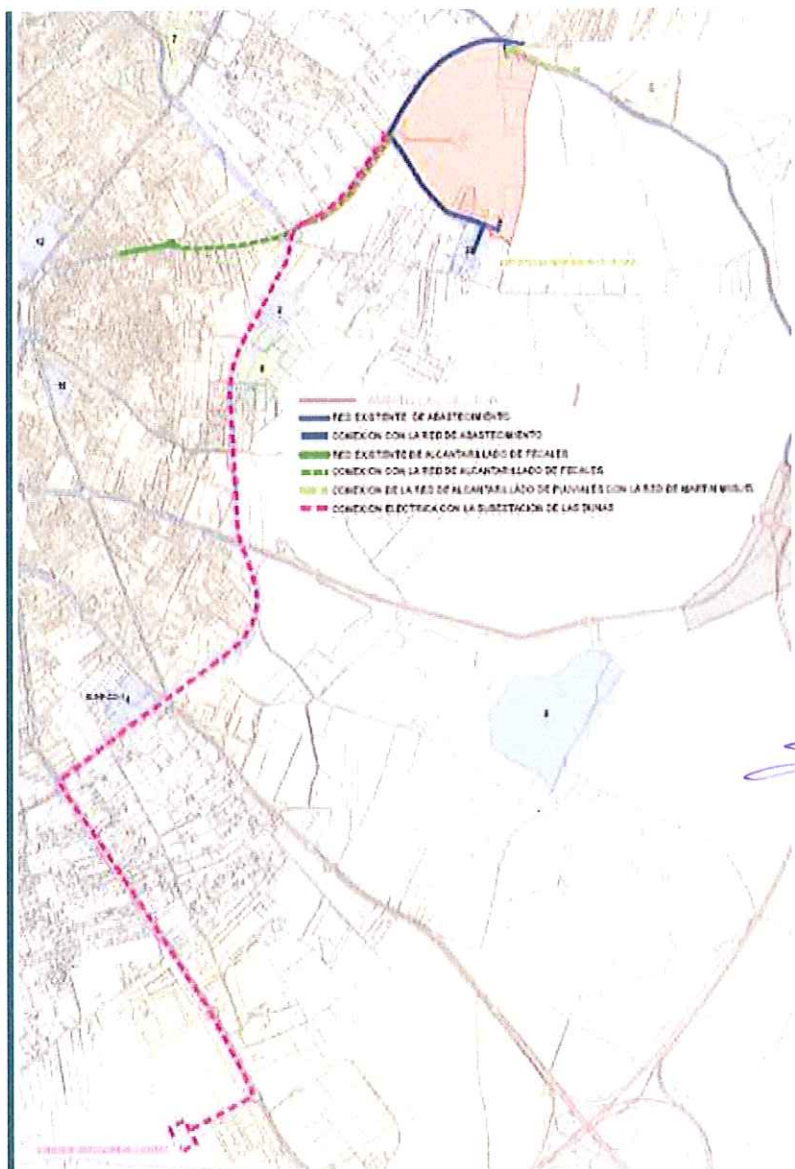
Las aguas fecales se llevarán a través del Camino del Reventón Grande hasta llegar a la red existente que, según informe de Aqualia de 15 de marzo de 2012, puede asumir perfectamente las aguas fecales provenientes de la nueva urbanización.



Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA].  
EL SECRETARIO GENERAL


FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696		FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30
		PÁGINA	19 / 36

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



El planeamiento de desarrollo se diseñará con la siguiente previsión:

- Se preverá un sistema separativo, al objeto de no saturar las actuales instalaciones.
- La red de pluviales del suelo público se deberá resolver con una única tubería por calle que discurra enterrada por el centro de la calzada. Se dispondrán pozos de registro cada 50m, y sumideros de calzada conectados a estos. No se permitirán vertidos a la red de pluviales especialmente de:
  - Gasolina, bencina, nafta, fuel-oil o cualquier otro líquido, sólido o gas explosivo o combustible.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	20 / 36	



- Aquellos que contengan cualquier propiedad corrosiva o puedan producir daño o peligro a estructuras, equipos, personal de mantenimiento o al afluyente.
- Sustancias sólidas o viscosas en cantidad o tamaño que puedan producir obstrucciones u otras interferencias en la red.

- La red de aguas residuales recogerá las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas calificables mediante una tubería en cada una de las calles. Estas tuberías discurrirán por las aceras.

- A la red de aguas residuales se permitirán todos aquellos vertidos establecidos en el Reglamento Municipal de Saneamiento.

-Para el cálculo del caudal de vertido de aguas pluviales, el Plan Parcial de la zona considerará como superficie de recogida de aguas pluviales el viario del sector, los espacios libres de uso público y las zonas ocupables de las parcelas edificables y de equipamiento, haciéndolo en la zona de máxima ocupación. Se incorpora ESTUDIO DEL CAUDAL DE LA RED SEPARATIVA DE PLUVIALES como ANEXO a esta memoria.

-Para el cálculo del caudal de vertido de aguas fecales, el Plan Parcial de la zona considerará una población de 2'4 habitantes por vivienda, siendo la dotación por vivienda de:

D(dotación) "D"= 300 Litros / habitante x día.

Coefficiente de mayoración diario "Cd" = 1'25 por puntas de consumo en fin de semana y por equipamientos.

Coefficiente horario "Ch"=2'40 por puntas de consumo en unas horas del día.

Por tanto el caudal "Q" será igual a:

$$Q = (((300 \text{ Lit. / habitante x día}) \times 2'4 \text{ habitantes}) / 24) \times 1'25 \times 2'40 / 3.600$$

Obteniendo un resultado por vivienda de 0,01 Litros/seg., lo que hace un total para todo el sector de:

$$1499 \text{ viviendas} \times 0'01 \text{ l/seg.} = 14'99 \text{ l/seg.}$$

Para este caudal podría ser suficiente un colector de 400 mm de diámetro.

Según el informe de 15 de marzo de 2012, emitido por Aqualia, la incorporación de este sector no afectará a los niveles de emisión recogidos en la autorización de vertidos actual, dado que tanto el incremento de caudal como de la carga contaminante entran dentro de los límites de trabajo de la EDAR.

**Red eléctrica.-**

Se prevé conectar el sistema de suministro eléctrico a la subestación de Las Dunas, mediante una conexión subterránea de media tensión, que transcurrirá siempre por suelo público.

La red interior será conducida a través de la Urbanización en instalaciones subterráneas, produciéndose la acometida que alimente a los transformadores que haya que disponer en la futura urbanización.

**PREVISION DE POTENCIA:**

Número total de viviendas: 1.499 viv.

Número de viviendas con electrificación básica: 1.220 viv.

Número de viviendas con electrificación elevada: 279 viv.

Superficie para uso terciario: 4.000 m<sup>2</sup>.

- Previsión de potencia para viviendas
  - 1.220 Viviendas a 5,75 Kw. = 7.015,00 Kw.
  - 279 viviendas a 9,20 Kw. = 2.566,80 Kw.

Total previsión viviendas: 9.581,80 Kw.


- Previsión de potencia para uso terciario

Se estimara a razón de 100 w/m<sup>2</sup>: 4000 x 100= 400000 w = 400 Kw.



*[Handwritten signature]*

Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA]. EL SECRETARIO GENERAL

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696		FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30
		PÁGINA	21 / 36



- Previsión para zonas comunes y alumbrado público  
Se estimara una previsión del 10% de la correspondiente a las viviendas  
- 9.581,80 Kw. x 0,1 = 958,18 Kw.  
Total previsión de potencia: 10.939,98 Kw.

Esta potencia puede ser suministrada por la Subestación de Las Dunas, ya que hoy se encuentra con capacidad de ampliación suficiente para ello.

**Instalación de alumbrado público y teléfono.-**

En el proyecto de urbanización y en relación al alumbrado público se deberán garantizar como mínimo las siguientes condiciones:

Nivel de iluminación: 15-20 lux  
Luminancia media: 2 cd/ m<sup>2</sup>  
Uniformidades: L min/ L max = 0,4  
Deslumbramientos: Molesto >5  
Perturbador = 20

Para la Red de Telefonía se prevé la ejecución de una red primaria desde el punto de acometida, situado en el callejón de la Paja. Desde aquella se acometerán las redes secundarias que den servicios a las diferentes parcelas que conforman la ordenación.



**1.3.6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

**1.3.6.1. SUPERFICIES.**

El resumen de las características numéricas de la actuación se incluye en el siguiente cuadro:

MODIFICACION PGOU EN ZONA DE CARRANZA							
PARCELA	USO	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO	APROVECH. U.A.	VIVIENDAS	SUP. MEDIA VIV. M2T	SUPERFICIE EDIFICABLE m2t
Nº		m2			Nº		
1.	RESIDENCIAL	171.877		147.274,20	1.499,00		141.336,00
2.	S.G.E.L	31.736					
	VIARIO	110.467					
<b>TOTAL PLAN</b>		<b>314.080,00</b>		<b>147.274,20</b>	<b>1.499</b>		<b>141.336</b>
SUPERFICIE DEL SECTOR EN M2				314.080,00			
SUP. DEL SECTOR SIN S.G.E.L				282.344,00			
NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS				1.499,00			
SUPERFICIE EDIFICABLE EN M2T				141.336,00			
NUMERO DE HABITANTES (2'4 hab/viv)				3.597,00			
<b>RESERVA EXIGIBLE</b>		<b>SISTEMA GRAL DE ESPACIOS LIBRES (6'32 m2/hab)</b>			<b>22.733</b>	<b>RESULTANTE</b>	<b>31.736</b>
<b>RESERVA EXIGIBLE AL PLAN PARCIAL</b>		<b>ART. 17 LOUA</b>					
		TOTAL RESERVA PARA DOTACIONES (55 m2/100 m2t)				77.734,80	
		RESERVA PARA ESPACIOS LIBRES (21 m2/100 m2t)				29.680,56	
		RESERVA PARA ESPACIOS LIBRES (10 % Sup. Sector)				28.234,40	29.681
<b>RESERVA EXIGIBLE AL PLAN PARCIAL</b>		<b>REGLAMENTO PLANEAMIENTO</b>					
		EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (12 m2/viv)					17.988
		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (6 m2/viv)					8.994
		EQUIPAMIENTO S.I.P.S. (3 m2/viv)					4.497
		TOTAL RESERVA RESULTANTE PARA EQUIPAMIENTOS					31.479
		TOTAL RESERVA RESULTANTE PARA DOTACIONES					61.160

De la ordenación del sector resulta:

En cuanto a los sistemas generales de espacios libres:

La exigencia para una población de 3.598 habitantes a razón de 6'32 m<sup>2</sup>/hab. Sería de 22.733 m<sup>2</sup>. La modificación reserva una superficie de 31.736 m<sup>2</sup>, que implica 9.003 m<sup>2</sup> más de espacios libres, lo que supone un beneficio importante para la ciudad.

Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA]. EL SECRETARIO GENERAL

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		22 / 36	





Aprabado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL

Las mínimas reservas exigibles a la ordenación pormenorizada serán las siguientes:

- Espacios libres del Sistema Local: 29.681 m<sup>2</sup>
- Equipamiento educativo: 17.988 m<sup>2</sup>
- Equipamiento deportivo: 8.994 m<sup>2</sup>
- Equipamiento S.I.P.S.: 4.497 m<sup>2</sup>
- Suelo total para dotaciones incluido S.L.E.L. 61.160 m<sup>2</sup>

En cuanto a la reserva de al menos el 10% de la superficie del sector, considerando la superficie total de 314.080 m<sup>2</sup>, de la que deducimos los 31.736 m<sup>2</sup> destinados a S.G.E.L. adscritos al sector, obtenemos una superficie de 282.344 m<sup>2</sup>. Por lo que en este sector se debe reservar al menos el 10% s/ 282.344 m<sup>2</sup>= 28.234 m<sup>2</sup> para dotaciones locales de espacios libres. Superficie superada con los 29.681 m<sup>2</sup> fijados por la presente Modificación Puntual.

1.3.6.2. APROVECHAMIENTO.

El resumen de los aprovechamientos de la actuación se resume en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS					
ZONA	SUPERFICIE m2	COEFICIENTE DE USO	APROVECH. U.A.	VIVIENDAS Nº	SUPERFICIE EDIFICABLE m2t
O.A. VPO	56.135,00	1,0	81.954,00	942,00	81.954,00
O.A.	44.582,00	1,10	60.920,20	557,00	55.382,00
TERCIARIO	10.000,00	1,10	4.400,00	0,00	4.000,00
RESIDENCIAL	171.877,00		147.274,20	1.499,00	141.336,00
S.G.E.L.	31.736,00				
VIARIO	110.467,00				
<b>TOTAL PLAN</b>	<b>314.080,00</b>		<b>147.274,20</b>	<b>1.499</b>	<b>141.336</b>

El aprovechamiento total del sector será de 147.274,20 unidades de aprovechamiento, de los que el 10 % será de cesión obligatoria y gratuita para el Ayuntamiento.

El aprovechamiento subjetivo será de 132.546,78 U.A. y el de cesión obligatoria y gratuita, sería de 14.727,42 U.A.

1.3.6.3. USOS.

El uso característico es el residencial y de acuerdo con las tendencias del mercado actual, la vivienda colectiva es la más demandada y la que reúne los requisitos económicos ajustables a las condiciones del mercado, por lo que es la tipología prevista en todo el sector. La existencia de algunas viviendas unifamiliares en el Sur de la actuación, no son suficientes para considerar una posible zona de vivienda unifamiliar. No obstante, se dejará como uso compatible para hacerlo posible en caso de que durante la tramitación del expediente se produzca un cambio de esas previsiones. El uso comercial se exigirá integrado en el residencial pero a pesar de ello, se entiende conveniente la previsión de un uso terciario para posibilitar la instalación de una media superficie que acompañe la ordenación del sector. En principio se ha previsto una superficie edificable de 4.000 metros cuadrados de techo con la idea de que el planta parcial determine las condiciones y ajuste esta superficie, aunque como se ha indicado anteriormente se ubicará preferentemente en el ángulo norte, de forma que sirva par abastecer a otras zonas de población carentes de este tipo de servicio.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350

11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	23 / 36	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

1.3.6.4. VIVIENDAS.

La densidad prevista alcanza a obtener un máximo de 1.499 viviendas de las que al menos un 60 % se destinarán a vivienda protegida (942) y el resto a vivienda libre (557). La tipología prevista es de vivienda colectiva sin eliminar por completo la posibilidad de la vivienda unifamiliar entendiéndose que las edificabilidades netas resultantes permitirían dedicar una parte de la vivienda libre a unifamiliar o a ciudad jardín. Las tipologías previstas son las de edificación abierta, manzana cerrada o ciudad jardín para las viviendas colectivas y la ciudad jardín o unifamiliar adosada para las unifamiliares. La altura máxima será de cuatro plantas.

1.3.7. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES.

1.3.7.1. LEY DEL SUELO ESTATAL.

El Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, establece en su disposición transitoria cuarta: Criterios de sostenibilidad:

*Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación esta nueva ordenación o revisión será necesario cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

La actuación prevista supone una población y una superficie de suelo de:  
1.499 viviendas x 2'4 hab./viv. = 3.597 habitantes.  
Superficie de suelo de la actuación: 314.080 m<sup>2</sup>.

La última modificación del PGOU, la número 11 relativa al "Rancho Perejil" fue aprobada en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 18 de diciembre de 2.006 y publicada en BOJA nº 44 de 2 de marzo de 2.007. Es decir, hace más de dos años, por lo que no procede su entrada en el cómputo de las actuaciones a considerar para calcular el porcentaje de incremento de superficie o de población. Por lo tanto, habría que considerar si la superficie de la actuación o la población incrementada alcanzan el 20 % de la población de la ciudad. La superficie y la población de la ciudad las extraemos de los resultados del documento de Adaptación Parcial del PGOU:


- Total suelo clasificado: 12.806.275 m<sup>2</sup>
- Total viviendas clasificadas: 49.497 viviendas
- Total habitantes resultantes del último censo: 67.502 habitantes.

El 20 % del suelo clasificado resulta ser:  
20 % de 12.806.275 m<sup>2</sup> = 2.561.255 m<sup>2</sup>. (muy superior al proyectado que es 314.080 m<sup>2</sup>).

El 20 % de la población clasificada resulta ser:  
20 % de 67.502 habitantes = 13.500 habitantes (muy superior al proyectado).

Con lo que queda demostrado el cumplimiento de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	24 / 36	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

### 1.3.7.2. LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

La LOUA en su Disposición Transitoria Segunda. Planes e instrumentos existentes, establece en su apartado 2:

*...transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley, no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos de forma parcial.*

Como quiera que la Adaptación Parcial del PGOU fuera aprobada en la sesión plenaria de 27 de julio de 2.010, procede la modificación que plantea el presente documento, justificándose así el cumplimiento de esta disposición de la LOUA.

Respecto al artículo 36 sobre "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento", podemos decir:

1. La innovación debe considerarse "modificación".
2. Reglas de ordenación:

1ª Justificación de las mejoras. Las mejoras están basadas fundamentalmente en la creación de vivienda protegida en número considerable (60 % del total de viviendas previstas). Además se crea una superficie de sistema general de espacios libres de 33.406 metros cuadrados que suponen 8'86 metros cuadrados por habitante, cantidad superior a la media actual (6'32 m<sup>2</sup>/hab.). El equipamiento del sector favorecerá la dotación de la zona, actualmente deficitaria en cuanto a todo tipo de dotaciones.

2ª No se produce ningún tipo de incremento de aprovechamiento lucrativo ni de desafectación de suelo de destino público ni de supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de vivienda de protección pública, por lo que no se contemplan medidas compensatorias de esos efectos.

3ª No se delimita ámbito de Hábitat Rural Diseminado.

4ª No se alteran especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

3. Reglas de documentación:

El contenido es el idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, ya que se han desarrollado las determinaciones propias de Plan General.

Respecto al artículo 38 de la citada ley, sobre "Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concept, procedencia y límites", podemos decir:

1. La actuación planteada debe ser considerada "modificación" por estar fuera de consideración como revisión. En efecto, la alteración tiene carácter puntual y no plantea la revisión de ninguno de los elementos estructurales de la ciudad.

2. El presente documento contiene la definición de todos los aspectos necesarios para que con su aprobación quede perfectamente regulado los modos de edificación y uso del suelo de forma general, si bien, la ordenación pormenorizada queda pendiente de desarrollo mediante el correspondiente plan parcial. Dicha documentación coincide con la exigida en el artículo 19 de la LOUA para este tipo de planeamiento.

### 1.3.7.3. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

Lo dispuesto en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía que atañe al nuevo crecimiento previsto se contiene en los siguientes artículos:

*Artículo 45 "MODELO DE CIUDAD", que en su apartado 4 establece:*

*Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan, los siguientes:*

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8


Tel. 956388080

Fax. 956382350

11540 Sanlúcar de Barrameda

Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	25 / 36	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL

- a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización) y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40 % del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30 % en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
  - b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
  - c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial, su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
  - d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
  - e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.
- En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.

**Justificación de su cumplimiento.**

a) El apartado 1.2.4 de esta Memoria se hace un análisis exhaustivo de la capacidad de crecimiento del municipio tanto en superficie edificable como en número de vivienda así como de la demanda de vivienda, apoyada esta última en el ANEXO de Estudio de necesidades de vivienda para la Modificación Nº 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Sector Carranza". Así, según los datos recogidos en el apartado 1.2.4.7, la superficie de suelo urbano computable en el momento de la aprobación definitiva del documento es de 12.806.275 metros cuadrados y la población censada en el último cómputo es de 67.502 habitantes. El crecimiento previsto supone un 1'1 % de suelo urbano existente actualmente y un 5'58 % de la población censada en enero de 2.009. Y según el apartado 1.2.4.9 el crecimiento previsto por el PGOU vigente y esta Modificación es inferior a la demanda de vivienda prevista. Por lo que queda demostrado el cumplimiento de la exigencia del apartado a) de este artículo, ya que no superan los porcentajes máximos calculados en el apartado 1.2.4.8. de esta Memoria (el 23'65 % de la superficie del suelo urbano consolidado y el 9'07 % de la población).

b) Aunque en la actualidad quedan pendiente de ejecución unidades del PGOU, su desarrollo no ha sido posible por factores derivados de la complejidad de la gestión de esos suelos, bien por existencia de numerosas construcciones que hacen inviable el desarrollo con las condiciones establecidas o por la incidencia de otros factores de índole administrativa o económica que imposibilita la gestión de esas unidades urbanísticas. La imperiosa necesidad de crear suelo para vivienda protegida en un suelo de gestión ágil es lo que impulsa esta actuación. La posibilidad de crear 700 viviendas protegidas en los próximos dos años ha de priorizar sobre la recomendación del crecimiento en zonas consolidadas.

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax: 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
 10 JUL. 2011  
 JUNTA DE ARRABALCÍA  
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		26 / 36	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- El apoyo de un grupo de promoción local con solvencia suficiente para acometer esta empresa se considera factor decisivo a la hora de apoyar esta actuación.
- c) El ámbito de la actuación y la ordenación planteada, se integran en el modelo de asentamiento previsto en el plan general, estando vinculado a los suelos urbanos existentes, sin que se utilicen suelos preservados del desarrollo urbano. La reserva de sistemas generales se ha realizado superando la media resultante de la actual ciudad (6'32 m<sup>2</sup>/habitante, según la Adaptación parcial del PGOU)
- d) El desarrollo urbanístico eficiente con adecuación de la implantación de los equipamientos y los servicios será condición exigible a los documentos de desarrollo.
- e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos han quedado justificadas en el apartado 1.2.3.3. de la Memoria.

**Artículo 50 "POLÍTICA DE VIVIENDA Y SUELO RESIDENCIAL", que establece:**

- 1) *La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con alto nivel de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía. El suelo, como factor básico de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases más expansivas.*
- 2) *Una de las más eficientes políticas de vivienda es una política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas la Administraciones Públicas.*
- 3) *Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:*
  - a) *Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por al Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de la diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.*
  - b) *Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.*
  - c) *Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.*

**Justificación de su cumplimiento.**

- 1) La satisfacción de un bien social como es la vivienda, con idea de mejorar las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con alto nivel de exclusión o marginación social y población inmigrante), es el principal objetivo de la actuación planteada. Se entiende que la agilización de los procesos urbanísticos facilita el cumplimiento de esta disposición y es por lo que se opta por el desarrollo de un suelo con un porcentaje alto de propiedad perteneciente a los promotores de la actuación.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		27 / 36	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- 2) Para apoyar la política de vivienda contenida en los planes nacionales y autonómicos, se esgrime la importancia de una política de suelo como impulsora indispensable. Esta actuación pretende desarrollar esa política de vivienda a través de la política de suelo, es decir, poniendo en caga suelo ágil para colocar en el mercado vivienda protegida en un plazo más corto que si se espera al desarrollo de los suelos ya clasificados pero de difícil gestión.
- 3) El fomento de una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas, encaja totalmente con la idea de desarrollar una actuación como la que se plantea que prevé un 50 % de viviendas protegidas.

**1.3.7.4. PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL COSTA NOROESTE**

**Artículo 14. Directrices para la ampliación del sistema de asentamientos. (D).**

- 1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existente.
- 2. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructura de comunicaciones y la viabilidad energética para el crecimiento previsto mediante los respectivos informes de la administración pública competente y las empresas suministradoras.
- 3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.


**Justificación de su cumplimiento.**

- 1. El nuevo desarrollo planteado no forma un nuevo núcleo de población, ya que se encuentra lindando con el núcleo urbano de Martín Miguel a través del Cordel del Turel o de Pan y Ajo. Al mismo tiempo conforma el borde este del núcleo urbano de la ciudad, configurándolo de forma que sirva de elemento de corte de los desarrollos marginales que tanto han proliferado en zonas cercanas al amparo de la proximidad al núcleo de la población y a la cercanía de las infraestructuras. Su contacto con el área de Martín Miguel, aumenta la potencia del borde este y establece una barrera contra el crecimiento en esa dirección, ya que plantea un límite de uso y dominio público que garantiza la desconexión de los suelos no urbanizables con los suelos urbanos.
- 2. Las necesidades de los recursos hídricos y eléctricos se estudian en el apartado 1.3.5. INFRAESTRUCTURAS. En ese apartado queda claro cómo se resuelven las necesidades infraestructurales del nuevo desarrollo.
- 3. Como se indicó en el punto 1, la configuración de un borde periurbano que establezca un límite claro entre la zona urbana y la rural y que garantice la preservación de la personalidad urbana y la funcionalidad diferenciada de los núcleos, queda patente por el hecho de diseñar un espacio libre público con cualidad para asumir esa función. El espacio diseñado recorre todo el contorno de la línea de contacto del suelo urbano con el no urbanizable, separando el viario de conexión del espacio rural.

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388000 Fax. 956382350

11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	28 / 36	





Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

**Artículo 38. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios (D):
  - a) Adoptar como referencia estructural la morfología del territorio existente, tratando de adaptarse a la misma, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos, integrándolos en la ordenación.
  - b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamiento y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.
  - c) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los municipios colindantes.
  - d) Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.
2. La ordenación de los suelos que den frente a arroyos establecerán, en su caso, y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua. (D)
3. Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes (D):
  - a) La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
  - b) La gestión de los residuos urbanos con procedimiento de reducción, reutilización, reciclado y depósito de condiciones seguras.
  - c) La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
  - d) La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
  - e) La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad.
  - f) La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
  - g) La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para la prestación de servicios avanzados de telecomunicaciones con la capacidad y cobertura acordes con la dimensión y uso de la actuación.
4. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, los instrumentos de planeamiento general establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y evitan zonas de transición degradados. (D)
5. Se recomienda que la finalización de las áreas urbana o urbanizables se lleven a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras.(R)
6. Se recomienda que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o linden a espacios libres o suelo no urbanizable reciban tratamiento de fachada.(R)


Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8

Tel. 956388080

Fax. 956382350

11540 Sanlúcar de Barrameda - Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696		FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30
		PÁGINA	29 / 36



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

7. *Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo. (D)*
8. *Los instrumentos de planeamiento general incorporarán la zona de influencia litoral de 500 metros y contendrán la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral. (D)*
9. *Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de Influencia Litoral se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamiento y servicios vinculados o la población y a la actividad turística y o alojamientos hoteleros, no estando permitido los usos residenciales o industriales. Se exceptúan de esta determinación las áreas suburbanizadas de incidencia territorial. (D)*

**Justificación de su cumplimiento.**

Para la ordenación general planteada se han tenido en cuenta las directrices y recomendaciones establecidas en el artículo 38. A continuación se justifican estos extremos. El cumplimiento se realiza en la ordenación planteada o se remite a la ordenación detallada mediante directriz o recomendación incluida en las Normas Urbanísticas de este documento.


1. La ordenación planteada ha adoptado como referencia estructural la morfología territorial integrando los elementos significativos en la ordenación o estableciendo su integración en la ordenación detallada. De igual forma, en dicha ordenación se exige la mejor ubicación para los suelos públicos. Los sistemas viarios y de espacios libres se han planteado en continuidad con los previsibles en futuros desarrollos situados al sur. Por último, se ha analizado y resuelto el impacto y la percepción del nuevo crecimiento en el paisaje.
2. Al no existir arroyos en el ámbito de actuación, no se ha considerado la directriz establecida en este punto.
3. Respecto a los criterios de sostenibilidad a considerar en el nuevo crecimiento, los relativos al ciclo del agua y de los residuos, se acogerán a los sistemas establecidos por las exigencias municipales y se desarrollarán en concordancia con ellos; los relativos a la calidad del aire, a la contaminación acústica, a la eficiencia energética, a la eficiencia lumínica y a la dotación de telecomunicaciones, se exigirá en la ordenación detallada de modo que se consideren en el diseño pormenorizado para cumplir con estas directrices.
4. Esta directriz relativa a la integración de la ordenación en su entorno, a pesar de que en lo posible ya ha sido considerada, se remitirá a la ordenación detallada.
5. El borde libre de la zona de actuación se ha reservado para espacio libre siguiendo esta recomendación.
6. Esta recomendación se remitirá a la ordenación detallada.
7. La ordenación del paisaje ha sido considerada en la ordenación planteada.
8. Esta directriz no afecta a la ordenación por encontrarse a una distancia de la costa superior a 500 metros.
9. Esta directriz no afecta a la ordenación por encontrarse fuera de la Zona de Influencia del litoral.
10. Se optimizará la infraestructura existente ya que equipamiento no existe y se desarrollará la urbanización de forma que resuelva cualquier problema de temporalidad y de contigüidad.

**Artículo 39. Determinaciones sobre el uso residencial. (D)**

1. *Los instrumentos de planeamiento urbanístico general atenderán prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.*



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CAPACIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	30 / 36	





80

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

2. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados y adaptados a la trayectoria de la última década.
3. En los suelos urbanizables de uso residencial el planeamiento urbanístico municipal procurará el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y equipamientos existentes y asegurará que el orden temporal de urbanización de los diferentes sectores en que se dividan las áreas de crecimiento se mantenga el principio de contigüidad.
4. En la incorporación al proceso urbanístico de las urbanizaciones y edificaciones, atribuyéndole la clasificación de suelo urbano no consolidado o urbanizable en función del grado de consolidación de la edificación, éstas deberán ser delimitadas justificadamente por el planeamiento urbanístico general de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.

**Justificación de su cumplimiento.**

1. El nuevo desarrollo planteado está enfocado principalmente para resolver la demanda de viviendas protegidas existentes actualmente en la población. Dentro de esta línea de soluciones se encuentra la de formación de nuevos hogares para población residente.
2. Se incorpora este estudio como ANEXO de Estudio de necesidades de vivienda para la Modificación Nº 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Sector Carranza".
3. Se optimizará la infraestructura existente ya que equipamiento no existe y se desarrollará la urbanización de forma que resuelva cualquier problema de temporalidad y de contigüidad.
4. Al no clasificarse suelo urbano no procede esta directriz.

**Artículo 65. Taludes terraplenes y plataformas. (D)**

1. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas, deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistentes.
2. Los taludes no rocosos con altura superior a las siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior y serán objeto de consolidación y de tratamiento vegetal.
3. Los taludes con pendientes superiores al 5 % quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

**Justificación de su cumplimiento.**

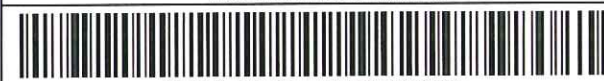
1. Se remitirá ésta directriz al planeamiento de desarrollo.
2. Este apartado no se considera al no existir taludes de más de siete metros de altura.
3. Este apartado no se considera al no existir taludes de pendientes superiores al 5 % pero en previsión de una posible formación en el planeamiento de desarrollo, se remite esta directriz al mismo.

**Artículo 66. Riesgos hídricos. (D y R)**

- 1) Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestos sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales proponiendo la infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para minimización de los mismos. (D)
- 2) La zona de servidumbre del dominio público hidráulico podrá ser clasificada como suelo no urbanizable o como espacio libre de uso y disfrute público en los arroyos colindantes a los suelos urbanos o urbanizables. (D)

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388000 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	31 / 36	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- 3) *Los cauces que drenen suelos urbanizables, deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos años de retorno. (D)*
- 4) *Los cauces, riberas y márgenes, deberán estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento. (D)*
- 5) *Las infraestructuras de drenaje evitarán los embobedamientos y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. (D)*
- 6) *Las Administraciones Públicas competentes verificarán la capacidad de desagüe de los arroyos e infraestructuras de drenaje que atraviesan suelos urbanos y zonas pobladas expuestas a riesgos, así como los vinculados a los suelos urbanizables previstos y analizarán el nivel de respuesta ante las avenidas extraordinarias. (D)*
- 7) *Se recomienda a los ayuntamientos del ámbito, la realización de programas de actuaciones que contengan, al menos, lo siguiente ®:*
  - a) *Inventario, estabilización y sellado de escombreras y vertederos.*
  - b) *Establecimiento de disposiciones preventivas referentes a la regulación de preparación de suelos agrícolas, movimientos de tierras y almacenamiento de vertidos y residuos.*
  - c) *Verificación técnica de las condiciones de evacuación de los cauces y elaboración, junto con la administración sectorial competente, de un programa integral de mantenimiento y conservación.*
  - d) *Adecuación en cada municipio del Plan de Emergencia Municipal a la nueva situación y condiciones de riesgo conocidas*

**Justificación de su cumplimiento.**

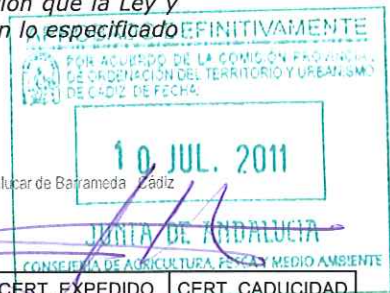
1. Este apartado no se considera al no existir cuencas vertientes en el ámbito de la actuación
2. Este apartado no se considera al no existir dominio público hidráulico.
3. Este apartado no se considera al no existir cauces en el ámbito de actuación.
4. Este apartado no se considera al no existir cauces, riberas y márgenes en la zona de actuación.
5. Este apartado no se considera al no existir infraestructuras de drenaje.
6. Este apartado no es objeto de este documento.
7. Este apartado no es objeto de este documento.

**1.3.7.5. PLAN GENERAL**


Las disposiciones relativas a las modificaciones del Planeamiento General contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana se concentran en el artículo 1.3., cuyo texto es el siguiente:

**Artículo 1.3.-Modificaciones del Plan General.**

1. *Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.*
2. *No se considerarán modificaciones del Plan:*
  - a) *Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.*



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	32 / 36	





Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

b) *Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.*

c) *La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.*

d) *Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.*

e) *Las modificaciones del Catálogo que se aprobarán por el procedimiento establecido en el art. 116 de la Ley del Suelo para la aprobación de planes especiales, o como consecuencia de la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.*

3. *Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.*

4. *No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.*

**Justificación de su cumplimiento.**

1. La propuesta de actuación contenida en el presente documento se considera Modificación del PGOU por ampliar puntual y aisladamente la estructura general y la clasificación del suelo del término municipal. En efecto, la actuación es puntual y su incidencia en la estructura general del territorio es nula ya que se inserta en la estructura existente, completándola y mejorándola.

2. El presente documento constituye una modificación puntual del PGOU como ha quedado aclarado en el punto anterior.

3. El documento se ha redactado con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general, quedando justificados en él todos los aspectos y cuestiones que debieran serlo en un documento de planeamiento general.

4. La propuesta que se presenta constituye una modificación puntual que no constituye, al agregarse con otras, un supuesto de revisión. En efecto, cualquier modificación que haya podido haber del PGOU, ha supuesto una acción aislada sin incidencia en la estructura general de la ciudad ni en el modelo de asentamiento. La presente es otra actuación aislada más de igual incidencia en la ciudad. No constituye pues junto con las otras una acción que suponga la revisión.

**1.3.7.6. ADAPTACION PARCIAL**

La Adaptación Parcial fue aprobada definitivamente en la sesión plenaria de 29 de julio de 2.010. A partir de esta aprobación es posible la realización de Modificaciones del Plan General según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la LOUA y procede por tanto la tramitación del presente documento.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350

11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERTO EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696		FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30
		PÁGINA	33 / 36



Aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

### 1.3.7.7. DECRETO 11/2008

La disposición adicional primera del Decreto 11/2008, establece en su apartado 2, que una vez aprobada la adaptación parcial del planeamiento general y de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/200 de 17 de diciembre, los Ayuntamientos podrán formular modificaciones del mismo que afecten al resto de determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos que se tramitarán siguiendo el procedimiento previsto para las mismas en la citada ley, con la particularidad de que durante el trámite de información pública, según lo regulado en el artículo 32.1.2ª de la ley 7/2002, por parte del ayuntamiento se solicitarán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

Es por tanto preciso que para la agilización de los trámites se siga este procedimiento en la tramitación del presente documento.

La disposición adicional segunda establece los criterios para el análisis y la evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales con el modelo de ciudad establecido en el POTA. A tal efecto, en el límite del 40 % del crecimiento territorial de los planes generales, no se computa el suelo industrial. Para la determinación del crecimiento poblacional se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la revisión o nueva redacción de cada plan general.

En nuestro caso hay que entender que esta consideración se debe concretar en los datos existentes en la Adaptación Parcial del Plan General recientemente aprobada. A esos datos hemos remitido los cálculos de los crecimientos de suelo y población estudiados para justificar el cumplimiento de esas exigencias.

### 1.3.7.8. RESUMEN DE LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DEL CRECIMIENTO PREVISTO.

A continuación queremos resumir la justificación del cumplimiento de las disposiciones relativas a las limitaciones de crecimiento.

Los datos de partida son:

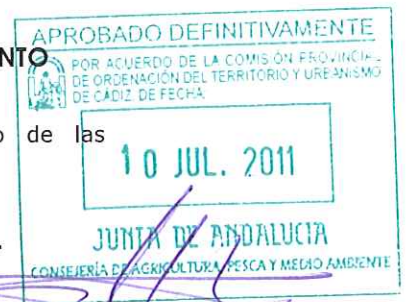
Superficie de suelo urbano consolidado: 9.915.973 m<sup>2</sup>  
Habitantes censados en el último cómputo: 67.502 habitantes.


#### NUEVO CRECIMIENTOS POSIBLES: POTA

- Por crecimiento de población, después de contabilizar los suelos clasificados por el PGOU pendientes de desarrollo que suponen el 24,67 % de la población actual, quedaría la posibilidad de un crecimiento del:  
5,33% de la población (67.502) = 3.597 habitantes equivalente a 1.499 viviendas
- Por superficie, después de contabilizar los suelos clasificados por el PGOU pendientes de desarrollo que suponen el 19,36 % de la población actual, quedaría la posibilidad de un crecimiento del  
20,45% del suelo urbano consolidado (9.915.973) = 2.046.195 m<sup>2</sup>

#### POR LEY DEL SUELO ESTATAL

- Por crecimiento de población:  
El 20% de la población (67.502) = 13.500 habitantes equivalente a 5.625 viviendas



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	34 / 36	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

- Por superficie:  
El 20% del suelo urbano consolidado (9.915.973) = 1.993.195 m<sup>2</sup>
- Los resultados del sector son:
- |                      |   |
|----------------------|---|
| Superficie de suelo: | 314.080 m <sup>2</sup> < 1.993.195 m <sup>2</sup> |
| Nº de viviendas:     | 1.499 viviendas = 1.499 viv.                      |
| Nº de habitantes:    | 3.597 habitantes = 3.597 hab.                     |

**1.3.8. FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR.**



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990696	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	35 / 36	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 Nov 2011

Fichas para el desarrollo de las actuaciones sistemáticas					
Nombre	Carranza	Código	SUS-CAR-1		
Clase de Suelo URBANIZABLE SECTORIZADO		Hoja Plano 12-06 y 12-07		Área de Intervención	
Área de Intervención		Área de Reparto 118			
<b>ORDENACIÓN</b>			<b>APROVECHAMIENTO y GESTIÓN</b>		
Superficie Bruta 314.080		Aprovechamiento Objetivo 147.272,00 UA		Aprovechamiento Subjetivo 132.544,80 UA	
Sup. Edificable Total m <sup>2</sup> 141.336					
<b>DOTACIONES</b>					
S.G. Espacios libres		Dotación de S.G.		S. Local Esp. Libres	
Suelo 31.736				Dotaciones Locales 29.681 31.479	
<b>USO E INTENSIDAD</b>					
USOS		Tipología		Edificabilidad m <sup>2</sup>	
Residencial – Edificación Abierta (OA)				55.631	
Residencial – Edificación Abierta (OA – VPO)				81.975	
Terciario				4.000	
<b>OBJETIVOS</b>					
<p>Incorporar al proceso urbanizador los terrenos ubicados en la zona o pago conocido como "Carranza", próxima al "Área de Oportunidad" establecida por el POTCN en la zona del Hornillo y de la Atalaya, y delimitados por el Camino del Reventón Grande, el Cordel del Turel o de Pan y Ajo, y por la Colada del Salto del Grillo, para absorber el futuro crecimiento de la ciudad hacia el oeste, enlazando los sectores urbanizables de la Corona con el sector turístico de Martín Miguel. Cerrar el suelo urbano que puede coronar en la loma de Carranza, y considerar la zona próxima a los escarpes hitos paisajísticos. Conectar la zona de Martín Miguel con la ciudad mediante una nueva vía que llega hasta la zona de Miradamas a través del Camino del Reventón Grande. Reequipar la zona colindante, actualmente deficitaria en cuanto a equipamientos y espacios libres. Poner en carga importantes superficies de suelo para VPO en un tiempo relativamente corto que sea capaz de absorber la demanda actual del mercado. Para la ejecución del sector, el Plan Parcial de Ordenación delimitará una única unidad de ejecución, cuyo sistema de actuación será preferentemente el de compensación. El Plan Parcial de Ordenación regulará el uso residencial admitiendo las tipologías edificatorias definidas en el vigente PGOU para las zonas particulares de Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada, Ciudad Jardín y Edificación Abierta, estableciendo sus condiciones de implantación con garantías de funcionalidad y armonía compositiva, en aras a ofrecer un producto inmobiliario atractivo en su faceta urbanística. La edificación se dispondrá ocupando las zonas bajas de la ladera, ajustándose a las líneas de nivel de forma discontinua y permitiendo la permeabilidad entre las zonas bajas y las zonas altas. La reserva de espacios de equipamiento se situará preferentemente en la parte alta del sector, ocupando zonas cercanas a los espacios libres, de forma que la proximidad entre ambos genere un tejido urbano de calidad en la zona más alta del sector.</p>					
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES</b>					
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura General del Territorio.</li> <li>2. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</li> <li>3. Los viales de sistemas generales, y los viales en continuidad con otros existentes o previstos.</li> <li>4. Junto a la vía pecuaria "Colada del Salto del Grillo" se implantará una franja destinada a usos complementarios (senderismo, cicloturismo, etc) de al menos 5m de ancho.</li> </ol>					
<b>VIVIENDA</b>					
Porcentaje mínimo de edificabilidad para vivienda protegida (%)		VPO (mín. 60%)		942	
S/ Edificabilidad Residencial: 58%		Libres		557	
		TOTAL		1.499	



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		36 / 36	

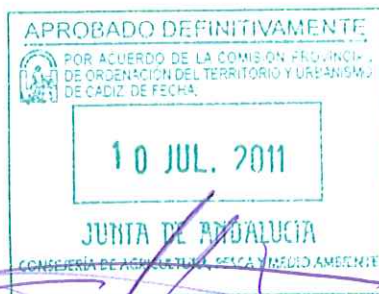







86

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



**ANEXO. Estudio de necesidades de vivienda para la Modificación  
Nº 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Sector Carranza".**

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	1 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

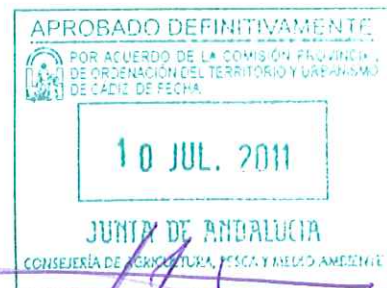



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 24 NOV 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL

## Estudio de necesidades de vivienda para la Modificación Nº 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda "Sector Carranza".

### Contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. JUSTIFICACIÓN.....	3
3. OBJETIVOS.....	3
4. METODOLOGÍA.....	4
5. CONDICIONES DE PARTIDA.....	5
5.1. Análisis de la planificación territorial. El POTa y el POT-Costa Noroeste.....	5
5.2. Análisis del planeamiento urbanístico vigente. La Adaptación parcial a la LOUA.....	7
6. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.....	8
6.1. Evolución de la población.....	9
6.2. Natalidad, mortalidad, migraciones.....	10
6.3. Análisis de los hogares en el municipio.....	16
6.4. Proyecciones de población 2016-2021.....	18
6.5. Proyección de hogares jóvenes.....	23
6.6. Proyección de divorcios.....	25
7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.....	27
7.1. Análisis del parque de viviendas en el municipio.....	27
7.2. Necesidades de vivienda en Sanlúcar de Barrameda.....	34
8. VIVIENDAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN Nº 13 DEL PGOU Y SU ADECUACIÓN A LA DEMANDA MUNICIPAL.....	36
ANEXO I: PROYECCION POBLACION "AQUALIA".....	38
.....	38



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	2 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

## 1. INTRODUCCIÓN.

En la última década, el desarrollo urbanístico ocurrido en España, lejos de solventar los problemas seculares de acceso a la vivienda, con la puesta en carga de grandes bolsas de suelo urbanizable y la construcción de miles de inmuebles, ha derivado en el efecto contrario, y asociado, entre otras causas, a un clima de desregularización financiera y bajos tipos de interés, ha convertido instrumento del mercado inmobiliario, más que en herramienta para solventar el problema, un problema en sí mismo.

En este sentido, tras el boom inmobiliario no se ha conseguido paliar el déficit de acceso a la vivienda, a pesar de haberse edificado un notable parque inmobiliario, cuestión que ha impulsado a las distintas administraciones a poner en marcha políticas de vivienda y suelo para garantizar el derecho a la vivienda.


Partiendo de lo anterior, la aprobación en los últimos años de diversos instrumentos de ordenación territorial, como el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, o los planes concertado de vivienda y suelo, la Ley Reguladora del derecho de acceso a una vivienda en Andalucía, ponen de manifiesto la necesidad de reorientar los procesos de construcción de viviendas, con objeto de poder atender las demandas sociales de la misma y contribuir además a la sostenibilidad global del sector en la Comunidad.

Así, en este nuevo marco, los nuevos desarrollos que se hagan a través de innovaciones de planeamiento urbanístico o bien a través de revisiones completas del planeamiento general, deberán justificar las nuevas demandas de viviendas que estos lleven implícitas. De la misma manera, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo insta a los Ayuntamientos a redactar planes municipales de vivienda y suelo, como instrumentos de planificación en la materia que pueda contribuir a paliar los problemas de acceso y demás.

En síntesis, se puede decir que el nuevo marco normativo establece para los ayuntamientos, entre otras, las siguientes obligaciones:

- Establecimiento y mantenimiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	3 / 48	



- Aprobación de un Plan de Vivienda y Suelo en base a los datos del Registro Público de Demandantes y su revisión al menos cada cinco años.
- La aprobación del Planeamiento Urbanístico (o modificación del existente) que garantice suelo adecuado para la construcción de viviendas protegidas (VP) en cantidad suficiente, y acorde con la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada.

## 2. JUSTIFICACIÓN

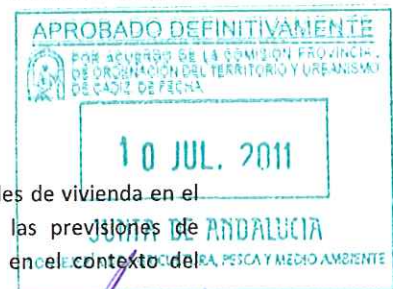
La Modificación Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda se inserta en el nuevo escenario definido en punto anterior. Dicha Modificación persigue la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable de uso global residencial, con una previsión de 1.499 viviendas, donde el 60 % de las mismas estaría destinada a algún régimen de protección oficial. La Innovación se justifica en una serie de circunstancias urbanística, entre las que se pueden destacar las siguientes:


- La situación de la zona, tangente al suelo de Martín Miguel, apoyado en el camino del Salto del Grillo, con capacidad de cierre del suelo urbano que puede coronar en la loma de Carranza y en la zona próxima a los escarpes a considerar como hitos paisajísticos.
- La oportunidad de conectar la zona de Martín Miguel con la ciudad mediante una nueva vía que llega hasta la zona de Miradamas a través del Camino del Salto del Grillo.
- La oportunidad para reequipar la zona colindante, actualmente deficitaria en cuanto a equipamientos y espacios libres.
- La puesta en carga de suelo para VPO en un tiempo relativamente corto que sea capaz de absorber la demanda actual del mercado.
- La proximidad al "Área de Oportunidad" establecida por el POTCN

A pesar de lo anterior, el Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, solicitaba, en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, que *"se justifique adecuadamente las previsiones de crecimiento residencial propuestas sobre la base de un Estudio sobre la demanda de viviendas de la Población, teniendo en cuenta los suelos urbanizables ya clasificados en el municipio que generan una capacidad residencial de 6.939 viviendas, a las que ahora se añaden 1.499 propuestas"*, en virtud de lo cual se redacta el presente Estudio.

## 3. OBJETIVOS.

El objeto del presente estudio es hacer una aproximación a las necesidades de vivienda en el municipio de Sanlúcar de Barrameda y comprobar su adecuación a las previsiones de crecimiento residencial propuesta en la Modificación Nº 13 del PGOU en el contexto del planeamiento vigente del municipio.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	4 / 48	

#### 4. METODOLOGÍA.

El presente trabajo se ha redactado tomando en consideración la "Guía metodológica para la elaboración de planes municipales de vivienda y suelo". A pesar de que el alcance y el contenido de un plan municipal de vivienda y suelo es de un orden sustancialmente superior al estudio de necesidad de vivienda para la Modificación Nº 13 del PGOU de Sanlúcar, en tanto que sus objetivos son de mayor envergadura, en las cuestiones elementales se puede asumir la base conceptual de la misma.

Partiendo de lo anterior, **el trabajo se ha dividido en tres bloques**. El primero de ellos se corresponde con un análisis socio-demográfico municipal, cuyo objeto es detectar los rasgos básicos de la dinámica poblacional de Sanlúcar y su influencia en la demanda de viviendas. Para ello se han analizado los siguientes aspectos:


- Natalidad, mortalidad y migraciones.
- Dimensión de los hogares.
- Proyección de población para el periodo 2011-2021 y definición de tres escenarios posibles.
- Proyección de hogares jóvenes y definición de dos posibles escenarios.
- Tasa de divorcio.



El segundo bloque se corresponde con un análisis cuantitativo del parque de viviendas en el municipio, y en donde se persigue hacer una caracterización general de la estructura del parque inmobiliario, evolución reciente, edad media, tamaño medio de las viviendas, servicios, etc.

El **tercer bloque del trabajo** representa un análisis del contexto de la planificación subregional y urbanística con objeto de ver el grado de incardinación de la propuesta en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste y el Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, así como ver las determinaciones que estos instrumentos pueden introducir en el estudio de necesidad de vivienda.

Por último, es preciso reseñar que las fuentes de información en las que se ha basado este trabajo son tanto del Censo de Población y Vivienda de 2001, como la información que se ha extraído del Padrón Municipal de habitantes y los planes de tabulación del Instituto Andaluz de Estadística y Cartografía.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	5 / 48	



## 5. CONDICIONES DE PARTIDA.

### 5.1. Análisis de la planificación territorial. El POTA y el POT-Costa Noroeste.

Las dinámicas recientes de urbanización en Andalucía se han caracterizado, entre otras cuestiones, por su naturaleza extremadamente acelerada, y a veces al margen de la planificación urbanística o territorial, por la concentración del crecimiento en las áreas litorales y las aglomeraciones urbanas, y por la expansión de un urbanismo difuso, de manera significativa en las zonas rurales. Así, estas dinámicas han obligado a plantear una política regional sobre los procesos de urbanización que, según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, debe tener en cuenta cuatro dimensiones básicas de orientación y control.

En este sentido, el POTA, dentro de Título III "Estrategias de Desarrollo Territorial" incorpora una serie de determinaciones con objeto de mejorar los procesos de urbanización, preservar el modelo de ciudad de Andalucía y contribuir desde el sistema de ciudades a la sostenibilidad global.

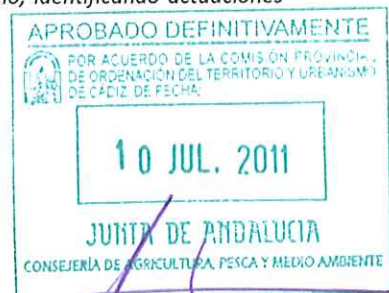
Entre dichas determinaciones, las más relevantes pueden ser consideradas las expuestas en el Art. 45.4 del citado Plan, que establece lo siguiente:

*4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:*

*a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*

*b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.*

Por otro lado, el Art.50. 3. c) refuerza el papel de la política subregional de vivienda de tal manera que insta, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, a incorporar estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	6 / 48	

Ahondando en lo anterior, el Art. 50. 6. hace una importante referencia a la necesidad de *incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.*

En cuanto al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, partiendo de lo expuesto por el POTA anteriormente, introduce, dentro de su propia normativa, una serie de directrices sobre el uso residencial (Cuadro 5.1.)

Cuadro 5.1. Determinaciones sobre el uso residencial del POT Costa Noroeste (Cádiz)

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general atenderán prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.
2. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre la demanda de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados y adaptados a la trayectoria de la última década.


En cuanto al marco territorial de referencia, el POT de la Costa Noroeste, en la Memoria de Ordenación manifiesta que *el sistema urbano de la Costa Noroeste no puede ser entendido sin considerar un ámbito mayor que incluye Jerez de la Frontera y la Bahía de Cádiz. El nivel y la intensidad de las relaciones que mantienen las ciudades con Jerez y la Bahía, referidas a intercambios comerciales, servicios de ocio, administrativos, públicos y de residencia-trabajo, sitúan el marco básico de ordenación en un ámbito superior que incluye el sistema de asentamientos citado.*

[...]

Asimismo, entre los objetivos de la ordenación territorial del sistema de asentamientos, el POT de la Costa Noroeste pretende a contribuir a la formación de patrimonios públicos del suelo con destino preferente a vivienda protegida, cumpliendo de esta manera con lo expuesto tanto en el POTA como en la Ley 7/2002.

En efecto, el documento *expresa que para afrontar las necesidades de vivienda destinada a los sectores de población de más bajos ingresos, fundamentalmente en Sanlúcar de Barrameda, que no se puede resolver exclusivamente con las previsiones establecidas por la Ley 7/2001, de*



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	7 / 48	



17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se plantea desde el Plan un área de oportunidad para uso residencial, que tiene por objeto garantizar una oferta de suelo adecuada con destino a la ejecución mayoritaria de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en el mercado inmobiliario.

Así pues, en el nuevo contexto de la planificación territorial emanado de los documentos anteriores parece evidente la necesidad de justificar los nuevos crecimientos residenciales propuestos a partir de estudios específicos de demanda de vivienda.

## 5.2. Análisis del planeamiento urbanístico vigente. La Adaptación parcial a la LOUA.


El Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda se encuentra aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, con fecha de 29 de octubre de 1996. De forma paralela, a lo largo de la vigencia del PGOU actual, se han aprobado 12 modificaciones puntuales, un PAU y dos Planes de Sectorización.

El Plan tiene una vigencia ilimitada, aunque contempla su revisión a los ocho años de su aprobación. Igualmente, según datos de la Adaptación Parcial, prevé el desarrollo 17.000 viviendas, con una población equivalente, añadiendo las viviendas existentes, de aproximadamente 100.000 habitantes.

El documento de Adaptación Parcial del PGOU de Sanlúcar de Barrameda a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado en marzo de 2010, hace una valoración del grado de desarrollo y cumplimiento del plan vigente, destacando lo siguiente:

- Casi todas las unidades de actuación y sectores transitorios provenientes del Plan anterior han finalizado su actuación urbanizadora, estando pendiente la urbanización de la UA-172 y la cesión de viales y recepción de la urbanización del SUNP-11.
- De las 65 Unidades de Ejecución en suelo urbano remitidas a Estudio de Detalle, 43 se encuentran por desarrollar y urbanizar para poder ser edificadas.
- De las 13 áreas remitidas a PERIs, cinco tienen su ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente y seis inicialmente, habiendo finalizado sólo tres de ellas.
- De los 14 sectores de suelo urbanizable previsto en el Plan y sus innovaciones, nueve tienen su ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, dos cuentan con la urbanización ejecutada y recibida, dos están en proceso de urbanización y cinco no



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	8 / 48	

han iniciado ni aprobado el pertinente proyecto de urbanización. Además de ello hay dos sectores con la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

- El PGOU en vigor prevé dos áreas de reparto en suelo urbanizable programado, con ocho sectores, cinco para el primer cuatrienio, y tres para el segundo. Igualmente, mediante la aprobación de un PAU, dos planes de sectorización y una modificación puntual se han incorporado a esta clase de suelo seis sectores incluidos en cuatro nuevas áreas de reparto.
- En cuanto a los suelos urbanizables no programados siete han sido sectorizados, quedando pendiente la aprobación de seis planes de sectorización.
- En relación a la VPO, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA dispone de suelos y reservas para la construcción de 1912 viviendas.

En resumen, según la Adaptación Parcial, el plan general vigente está en pleno proceso de desarrollo, quedando muchas áreas de suelo por urbanizar, y por tanto suelo vacante para poner en el mercado.

## 6. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

Sanlúcar de Barrameda es, con 60.254 habitantes en el 2001, la séptima ciudad de la provincia de Cádiz tras Chiclana de la Frontera, la décimo quinta en Andalucía y número noventa y cuatro en España. Desde el año 2001 hasta el uno de enero de 2010 la población ha crecido hasta los 66.541 habitantes.

El peso demográfico de Sanlúcar de Barrameda se manifiesta en el conjunto de los municipios de la Costa Noroeste, donde supone el 54,90 % de la población total. Dicho ámbito de población albergaba en el año 2010 a 121.201 habitantes, distribuidos por Rota (28.904), Chipiona (18.772) y Trebujena (7.034), erigiéndose Sanlúcar de Barrameda como el centro comarcal y encabezando una red de ciudades medias que se encuentra enlazada con los Centros Regionales de Bahía de Cádiz-Jerez y, en menor medida, con el del Área Metropolitana de Sevilla.

Tabla 6.1. Población en la Costa Noroeste 2010

Territorio	Población			% Respecto al total
	Nacional	Extranjeros	Total	
Chipiona	18.206	516	18.722	15,45
Rota	27.460	1.444	28.904	23,85
Sanlúcar de Barrameda	65.688	853	66.541	54,90
Trebujena	6.924	110	7.034	5,80
<b>Total</b>	<b>118.278</b>	<b>2.923</b>	<b>121.201</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	9 / 48	



### 6.1. Evolución de la población.

La evolución de la población de Sanlúcar de Barrameda sigue las pautas generales de la población española, marcada por el inicio de la revolución demográfica en el primer cuarto del siglo XX, experimentando un boom natalista durante la década de los 60 y 70, a la vez que exportaba población hacia otras áreas industriales en diversos puntos de la nación, y con un crecimiento natural debilitado finalizando el siglo.

Los indicadores demográficos básicos del municipio siguen con casi medio siglo de retraso las pautas centroeuropeas, al igual que Andalucía y, en menor medida, España. No obstante dicho retraso se compensa por un ritmo acelerado en la adaptación de los nuevos comportamientos socio-demográficos a los del entorno.

La segunda mitad del siglo XX ha sido un periodo singular en la evolución demográfica de Sanlúcar, Cádiz y la Andalucía, pues en él han coincidido, y se han reforzado sinérgicamente, el final acelerado de la transición demográfica, con una reducción significativa del periodo de tiempo en el que se recorta la natalidad (segunda etapa), con los grandes flujos migratorios de las décadas de los sesenta y primeros setenta.


La evolución reciente de la población en Sanlúcar está caracterizada por dos fases bien diferenciadas. La primera, cuando empieza a estabilizarse la tasa de mortalidad y la población comienza a crecer de forma paulatina, duplicando el número de personas desde 1900 hasta 1960. A partir de este momento el marcado crecimiento demográfico que había comenzado a principios de siglo se estabiliza, posiblemente derivado de un acusado saldo migratorio, dado que las condiciones económicas imposibilitaban la fijación de la población. La segunda fase se inicia a principios de los años 70 cuando se reduce el flujo de población emigrante y se recupera de nuevo el crecimiento de la población hasta finales de los 80, donde ya se empiezan a notarse los primeros cambios en el modelo demográfico, y de nuevo baja el crecimiento de la población, aunque sigue manteniendo niveles más altos que en la década de los 60.

Cuando se cierra el último ciclo emigratorio, con la entrada de la década de los 80, Sanlúcar de Bda comienza un periodo de crecimiento sostenido y poco intenso, al desacelerarse el crecimiento natural de la población.

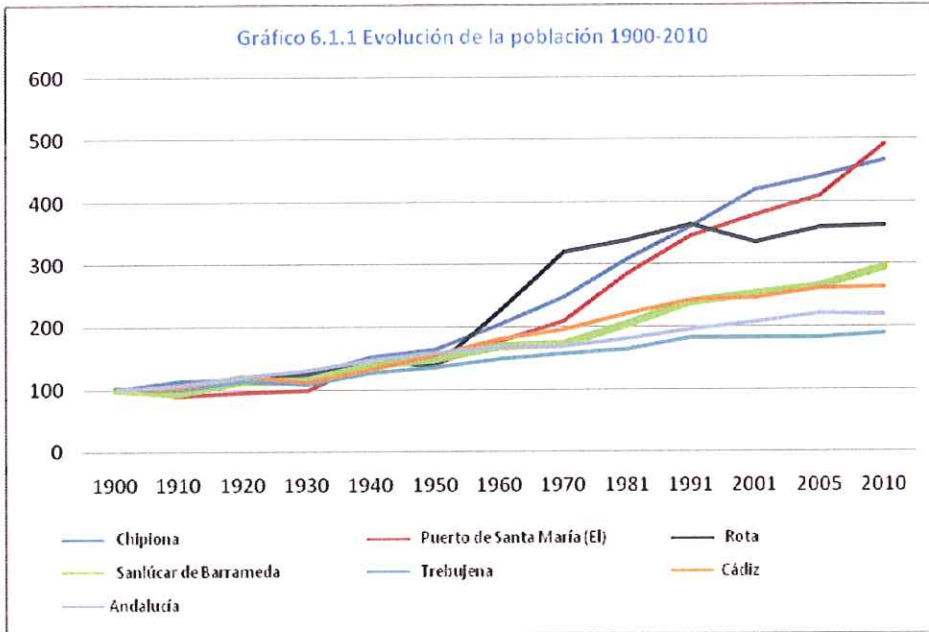
Finalmente, entre 1991 y 2001 el diferencial asciende a 4.629 habitantes censados, evidenciando una nueva caída del crecimiento con porcentajes anuales por debajo del 0,8% y que encuentran su justificación en el languidecimiento progresivo del movimiento natural de la población al contraerse bruscamente la fecundidad y con ella la natalidad.

La Evolución reciente de la población en Sanlúcar de Barrameda muestra unas tasas de crecimiento muy importantes entre 1981 y 1991, con el freno de la emigración y el efecto del boom demográfico tardío, de tal forma que a principios de la década de los 90, el ritmo se suaviza, lo que no impide sobrepasar los 60.000 habitantes a finales del S XX.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	10 / 48	

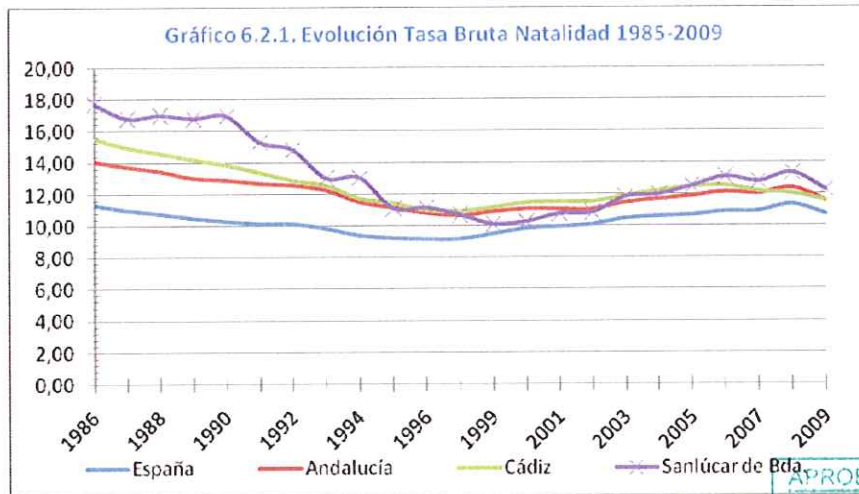
Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 24 NOV 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y elaboración propia.

### 6.2. Natalidad, mortalidad, migraciones.

La evolución de la población y los distintos índices e indicadores considerados avanzan algunas pistas sobre el comportamiento demográfico de la población en relación a dos de sus variables básicas: la natalidad y la mortalidad.



Fuente: INE, IAEC y elaboración propia



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	11 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



La natalidad a lo largo del siglo se ha ido reduciendo de forma paulatina en el municipio en consonancia con lo ocurrido en la provincia de Cádiz, Andalucía y España. Así desde tasas del 35 ‰ y superiores, propias de un régimen demográfico pretransicional, correspondientes a la primera década del siglo XX en España y Andalucía, se ha pasado a tasas que rondan el 11‰ en los primeros años del S.XXI para todos los ámbitos considerados.

No obstante, conforme el ámbito de referencia se va acercando a nuestro municipio el proceso de reducción se produce con mayor retraso y en un menor intervalo de tiempo. Así mientras la tasa de natalidad es del orden del 12 ‰ en España en 1986, en Andalucía se sitúa en el 14 ‰, en Cádiz en el 16 ‰ y en Sanlúcar de Bda, próxima al 18 ‰. Las tasas no convergen hasta finales de la década de los 90, de tal manera que en el inicio del siglo XXI se mueven en el mismo orden de magnitud y muestran comportamientos muy similares.

La segunda etapa de la transición demográfica – en la que según dicha teoría se produce la reducción de la natalidad- que la población de los estados del centro y norte de Europa tardó cerca de un siglo en recorrerla la población de Andalucía, Cádiz y, particularmente, de Sanlúcar de Bda. la ha recorrido en apenas 3 ó 4 décadas, las últimas de la anterior centuria.

Las causas de esta vertiginosa reducción de la natalidad de modo directo tienen que ver con la disminución de la fecundidad. Por el contrario, la reducción del número de nacimientos coincide con el periodo de la historia en que hay más mujeres en edad de procrear, cosa que puede parecer paradójica pero que encuentra su explicación en las nuevos hábitos sociales frente a la reproducción, en un marco de control voluntario de la fertilidad y de aumento considerable del “costo social” de los hijos. En 1991 se contabilizan 14.272 mujeres en edad de procrear en Sanlúcar mientras que una década más tarde este número había alcanzado las 17.028 mujeres en edad fértil. Ya en el año 2010 esta cifra asciende a 17.848 mujeres, cuestión que refuerza la teoría del inicio del ciclo demográfico estacionario. Así, el número de nacimientos se mantendrá sostenido durante una década, siempre corregido por los otros factores condicionantes de la natalidad, y la reducción del número de efectivos de población fértil a la larga contribuirá a una caída de los nacimientos en términos absolutos.

Desde otra perspectiva complementaria, el número medio de hijos por mujer (Índice Coyuntural de Fecundidad) es un indicador que permite apreciar cómo va modificándose la conducta social frente a la reproducción y con ella el tamaño de la familia y sus distintas tipologías. No se ha podido calcular el dato para Sanlúcar al no haber datos desagregados a escala municipal, pero sí se dispone de información al respecto de los otros ámbitos que pueden servirnos de referencia sobre la evolución a nivel local.

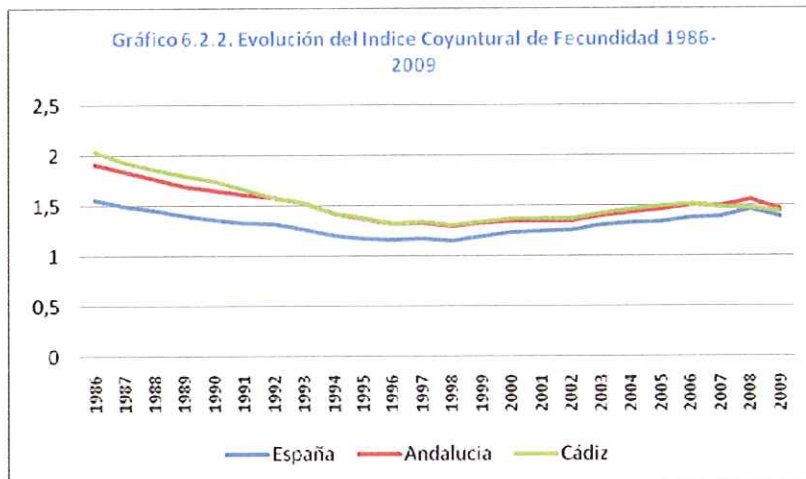
Así, según se observa en el Gráfico 6.2.3 muestra el rápido descenso del número de hijos por mujer, especialmente desde 1986 hasta finales de los 90, alcanzándose para todos los casos la media europea, ya de por sí por debajo del nivel de reemplazo situado en 2,1 hijos por mujer. Pero la regresión no termina ahí, en España en 1996 se alcanza el mínimo histórico de 1,16 hijos por mujer, la cifra más baja del planeta.

En Cádiz y Andalucía no se ha llegado a ese extremo pero en 1996 se alcanza el mínimo de 1,33 hijos por mujer situándose por debajo de la media europea. En 2001 se registra una ligera



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	12 / 48	

recuperación en todos los ámbitos cuyo origen se encuentra en los inmigrantes, cuya tasa de fecundidad esa muy superior a la de la población nativa.




Fuente: INE y elaboración propia

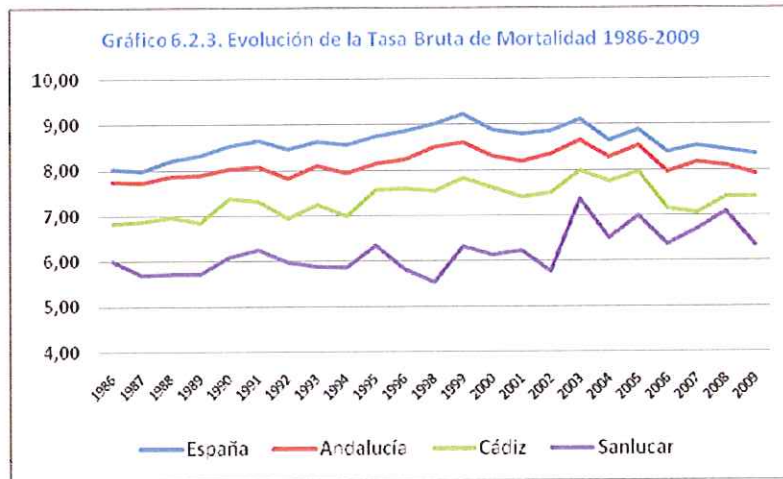
Las causas que explican el hundimiento de la fecundidad en España hasta niveles que sólo garantizan un 57% del reemplazo son muy variadas pero entre ellas se pueden citar: Crisis económica, inseguridad laboral, alto precio de las viviendas, prolongación de los estudios, incorporación de la mujer al mercado laboral, generalización de los anticonceptivos y del control voluntario de la maternidad, falta de políticas/ayudas fatalistas, retraso de la nupcialidad que constituye a su vez un factor clave en la evolución de la fecundidad.

En el fenómeno de la mortalidad, en Sanlúcar de Barrameda no se aprecian las amplias diferencias espacio-temporales que mostraba la natalidad. Y es que el grueso de la reducción de la mortalidad se produjo en la primera mitad del siglo XX, cuando la desaparición de la mortalidad epidémica -última epidemia catastrófica fue la de gripe de 1918- por el avance de la medicina, la higiene y las mejoras en alimentación fueron elementos decisivos en la lucha contra la muerte y en la caída espectacular de la tasa de mortalidad. No obstante, España entró en la primera etapa de la transición demográfica un siglo más tarde que los países centrales de Europa donde el retroceso de mortalidad se había producido en el siglo XIX.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	13 / 48	





Fuente: INE, IAEC y elaboración propia

Así pues, en 1986 la tasa de mortalidad para todos los ámbitos considerados está ya por debajo del 12 %. La causa de esa diferencia a favor no reside en un sistema sanitario más eficaz si no en la mayor juventud en su estructura poblacional. En efecto, el avance de la medicina ha ido convirtiendo a la muerte en algo propio de las personas mayores de 65 años. El hecho de que Sanlúcar de Barrameda tenga un estructura poblacional más joven explica la diferencia de casi dos puntos respecto a la tasa español, y vuelve a poner de manifiesto que el retraso estructural de su dinámica demográfica.

En cuanto a los movimientos migratorios, y a diferencia que para los anteriores fenómenos, el comportamiento demográfico es bastante complejo, asociado probablemente al contexto socio-económico de las últimas décadas, marcado por gran incertidumbre. Así, en los últimos veinte años el saldo migratorio de la comarca se ha invertido ligeramente, aunque la tendencia no está muy bien definida.


En efecto, el saldo migratorio de 1988 en la comarca era, respecto al conjunto de la provincia, positivo, y podría estar asociado al retorno de emigrantes de la década de los 70. Sin embargo, en 1998, al igual que a nivel provincial, se produce una notable caída del saldo, afectando especialmente a Sanlúcar. En el 2008, se ha amortiguado ligeramente el saldo en el municipio y se ha recuperado en la provincia y en Rota. No obstante, respecto a este municipio, la presencia de la Base Naval distorsiona el comportamiento de los migraciones por el movimiento de población asociada a esta instalación.

Tabla 6.2.2 Saldo migratorio en la Costa Noroeste 1988-2008

Año	1988	1998	2008
Chipiona	54	67	-3
Rota	-75	-104	176
Sanlúcar de Barrameda	48	-185	-11
Trebuja	1	-46	1
Cádiz (provincia)	-1795	-3518	166

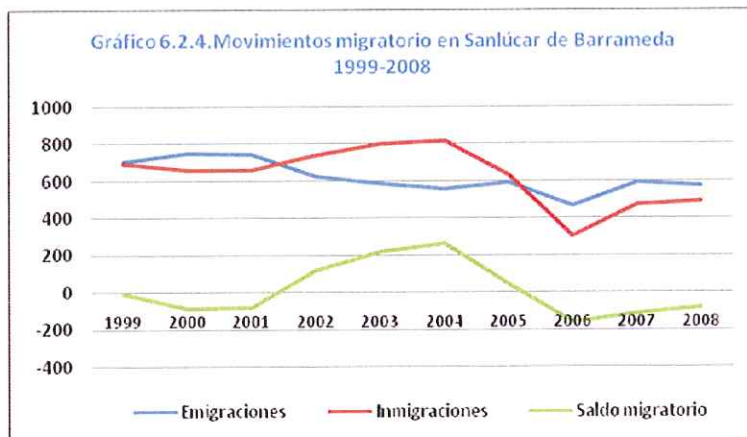
Fuente: IEAC



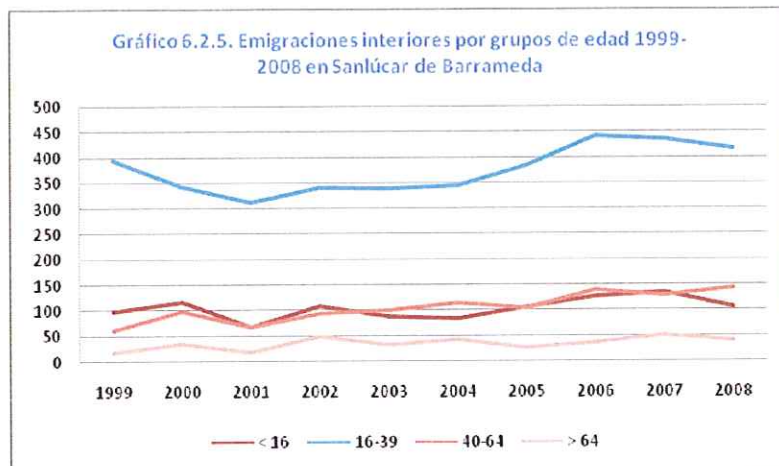
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	14 / 48	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 24 NOV 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL

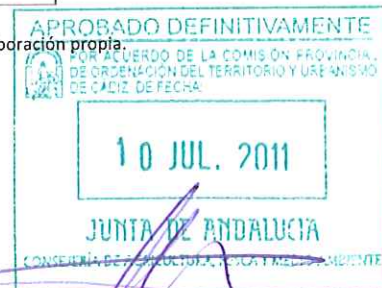
Analizando con mayor detalle la evolución en el periodo 1999-2008 (Gráfico 6.2.4.), en el municipio de Sanlúcar se observa que, a grandes rasgos, el comportamiento de esa década es similar a lo observado en los últimos 20 años. El número de inmigrantes crece en el primer lustro del 2000 y cae a partir de 2005. Por el contrario, las emigraciones se mueven en valores más o menos constantes, y concentradas significativamente en el grupo de población de los 16 a los 39 años (gráfico 6.2.5), lo que induce a pensar que está motivada por la búsqueda de empleo y acceso a niveles de estudio superiores. Por el contrario, en las inmigraciones, a pesar de que el grupo de edad adulto-joven sigue siendo el predominante (gráfico 6.2.6) las diferencias respecto a los grupos de menores de 16 y 40-65 se reducen sensiblemente. Ello puede estar originado por la llegada, bien de familias al municipio, o bien por la incorporación de población jubilada.



Fuente: IAEC y elaboración propia



Fuente: IAEC y elaboración propia

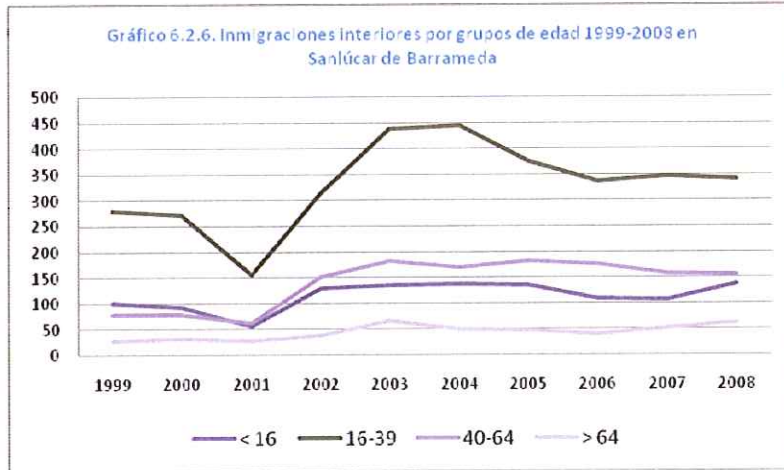


FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	15 / 48	



101

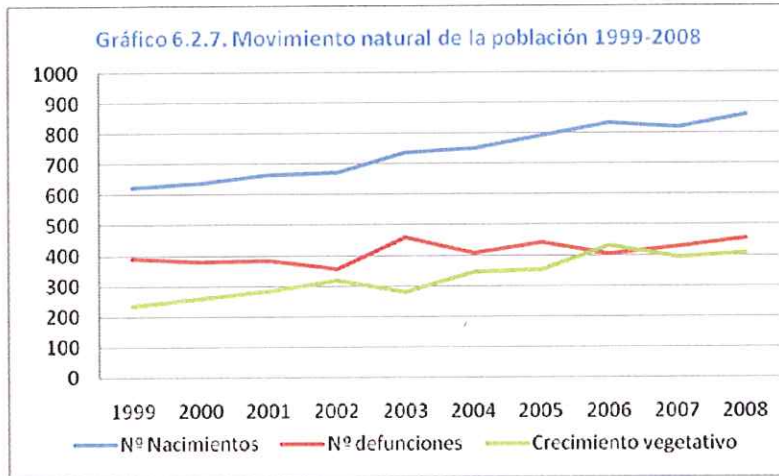
Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 24 NOV 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL



Fuente: IAEC y elaboración propia.


En relación al **crecimiento vegetativo**, la diferencia entre las entradas y salidas de carácter vital de la población para un periodo de tiempo dado, a partir de los diferentes censos de población del INE, en el periodo 1975-2001 asistimos a la fase final de la transición demográfica en España y en los demás ámbitos que en ella se inscriben.

En este sentido, según se observa en la gráfica 6.2.7. la evolución del periodo 1999-2008 marca una clara tendencia a la estabilización del crecimiento demográfico, que será el inicio, a posteriori, posiblemente en el horizonte de 2025-2030, de la regresión del crecimiento vegetativo por la reducción de las natalidades y el aumento absoluto de la mortalidad, asociado a un potente grupo de población anciana.



Fuente: IAEC y elaboración propia.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	16 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

### 6.3. Análisis de los hogares en el municipio.

Para el análisis de los hogares en el término de Sanlúcar se ha recurrido al Plan de Tabulación del Censo de Población y Vivienda de 2001, al no existir información actualizada en estos momentos sobre este indicador, y por otro lado a las conclusiones del estudio "Hogares y familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016".

Así, la evolución reciente de la composición de los hogares, su estructura y tamaño, ha sufrido en España una gran variación entre 1991 y 2001, de tal forma que mientras **la población creció en dicho periodo un 5 % el número de hogares lo hizo un 20 %**. Los cambios más importantes son la disminución del número de parejas con 4 hijos o más, el aumento de los padres sin hijos, el aumento de los hogares unipersonales y que los hogares formados por una familia y alguna persona no emparentada se han multiplicado casi por cinco.

Igualmente, otro de los cambios más significativos se refiere a la emancipación de la población, de tal manera que cerca del 40 % de los jóvenes comprendidos entre los 35 y los 34 años aun vivían con sus padres.

Tabla 6.3.1. Tamaño del hogar en la Costa Noroeste, Censo de 2001


MUNICIPIO DE RESIDENCIA	TAMAÑO DEL HOGAR									
	TOTAL	Tamaño medio	Una persona	Dos personas	Tres personas	Cuatro personas	Cinco personas	Seis personas	Siete personas	Ocho o más personas
Chipiona	5.045	3,33	723	976	966	1.291	645	269	97	57
Rota	7.885	3,17	1.265	1.651	1.511	2.072	943	258	91	54
Sanlúcar de Barrameda	17.917	3,36	2.531	3.329	3.449	4.706	2.458	972	295	177
Trebujena	2.146	3,20	308	452	455	571	225	87	30	18
<b>TOTAL CÁDIZ</b>	<b>347.038</b>	<b>3,21</b>	<b>54.923</b>	<b>70.891</b>	<b>70.709</b>	<b>87.096</b>	<b>40.343</b>	<b>14.552</b>	<b>5.112</b>	<b>3.412</b>

Fuente: Plan de Tabulación del Censo de 2001. IAEC.

Por otro lado, los hogares cada vez están compuestos por menos miembros y el tamaño medio nacional ha pasado de ser 3,2 personas en 1991 a 2,9 personas en 2001. El porcentaje de hogares de 6 miembros o más ha descendido a un 4,1 %. En Sanlúcar de Barrameda se ha pasado de 3,9 personas por hogar en 1991 a 3,36 en 2001 (Tabla 1.3.1), valores muy parecidos a los de Chipiona y Rota, y a la media provincial. De la misma manera destaca, respecto al entorno subregional, el grupo de tres ocupantes por vivienda, y un aún mayor número de viviendas con cinco ocupantes.

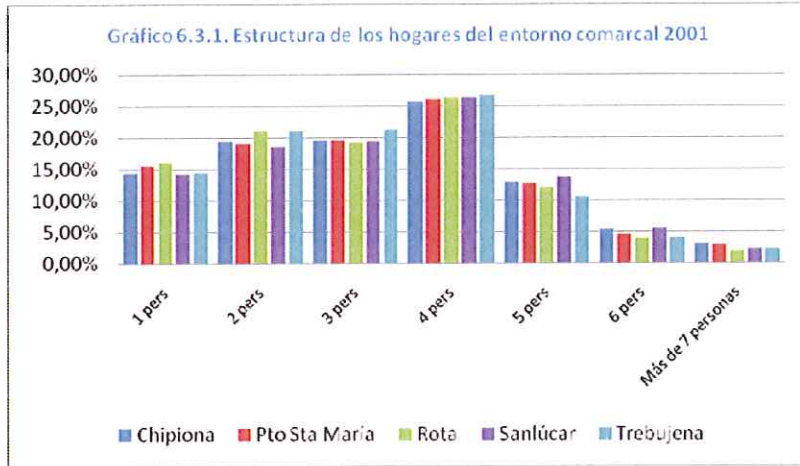
En cuanto a la composición del hogar, es bastante homogénea en todo el entorno subregional, pues Sanlúcar y Chipiona con 3,3 personas por hogar superan en una décima el promedio provincial de 3,2, igualado por las demás poblaciones del entorno. Este promedio es superior al andaluz, establecido en tres personas por hogar, mostrando mayor dificultad en la emancipación de los jóvenes, lo que hace predominar los hogares con 3 ó 4 miembros, que en Sanlúcar y la provincia son el 45% y el 45,2% y en Andalucía el 43,3%. Además, vuelven a destacar Sanlúcar y Chipiona porque un 21% de los hogares tienen más de 5 miembros y también la disponibilidad de segunda residencia es muy baja, el 1,9%, más cercana a la mínima del entorno, que es Trebujena con el 1,5%, que al promedio andaluz de 2,6, al que sólo El Puerto se acerca con el 2,4%, que supera el promedio provincial de 2,2%.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	17 / 48	



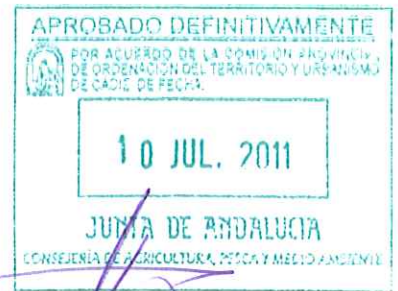
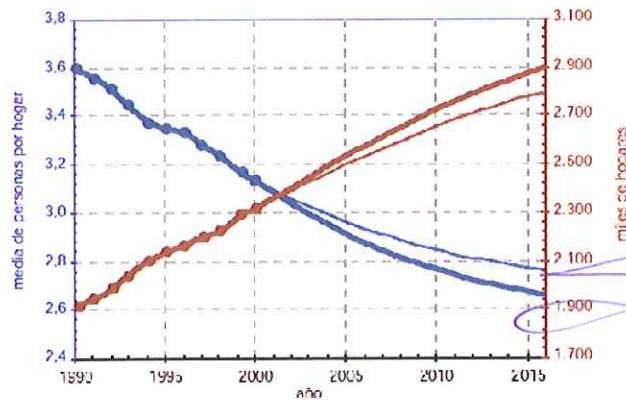
Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 24 NOV 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL




Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2001

En el momento actual no se dispone de datos directos para estimar el tamaño medio del hogar, aunque se está empezando la redacción del nuevo Censo de Población y Vivienda. No obstante, se disponen de algunas proyecciones regionales (Gráfico 6.3.2), que para la provincia de Cádiz establecen en el 2010 el tamaño medio del hogar en 2,8 personas/hogar.

Gráfico 6.3.2. Proyección de los hogares en Andalucía



Fuente: "Hogares y familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016"

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	18 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

#### 6.4. Proyecciones de población 2016-2021.

Estimar la población futura es básico para establecer las previsiones de la Modificación Puntual. Las proyecciones de población calculan la cantidad y estructura de la población en varios horizontes temporales acumulados.

En el cálculo de las proyecciones de población las variables demográficas (natalidad y fecundidad, mortalidad y saldo migratorio) son fundamentales, pero dado que los factores que influyen en la evolución de la población son muchos, económicos, sociales, políticos, etc., es interesante añadir otros modelos para proyectar la población en Sanlúcar de Barrameda, de tal forma que complementen las variables demográficas estudiadas.

Para el cálculo de la población en el municipio de Sanlúcar de Barrameda se han utilizado dos métodos, uno matemático y otro demográfico. Además se ha introducido las proyecciones de población contenidas en un estudio elaborado por AQUALIA (Anexo I) para la programación de infraestructuras del ciclo integral del agua.

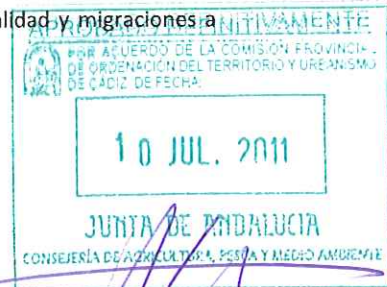
El método matemático consiste en extrapolar a una serie poblacional, de la que se conocen sus valores históricos para un periodo determinado, una tasa de crecimiento concreta. Su ventaja está en la calidad del ajuste estadístico aunque extrapola tendencias que pueden variar en el periodo de tiempo considerado. En nuestro estudio la tasa de referencia se ha calculado a partir del crecimiento medio anual en términos porcentuales entre los años 2001 y 2010, que se corresponden con la serie de diez años que determina el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en su Art. 45.4, y que recomienda la Guía metodológica para la elaboración de planes de vivienda y suelo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (marzo de 2010).


Una vez conocida dicha tasa media de crecimiento anual se aplica a la población de partida para ir obteniendo la proyección de población en cada uno de los horizontes temporales establecidos.

La principal debilidad del método matemático es que no tiene en cuenta ninguna de las variables demográficas básicas y supone un crecimiento constante de la población con las misma tasa que en el periodo 2001-10, proyectando una estructura demográfica idéntica a la del año base. Por otro lado, la fiabilidad de este método se circunscribe a los años próximos al año base, que pueden mantener una tendencia similar, sin embargo cuanto más nos alejamos de éste, la proyección va perdiendo certeza.

Siguiendo este método, la población de Sanlúcar de Barrameda superaría en un horizonte temporal de diez años los 70.000 habitantes y se aproximaría mucho a los 75.000. Es probable que esta tasa de crecimiento se mantenga hasta el año 2021 mientras que rebasado éste, la evolución de la población se torne incierta.

El método demográfico empleado es el de "los componentes". En este caso, la evolución de la variable población se determina por tres parámetros; natalidad, mortalidad y migraciones a través de la siguiente fórmula:



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	19 / 48	



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

$Ppy = P + N + P_{(psv)} + SM$

Ppy población proyectada para un año.

P Población año base

N= nacimientos.

$P_{(psv)}$  población superviviente

SM Saldo migratorio



La población de referencia es la obtenida del padrón municipal de 2010 y está dispuesta en grupos quinquenales.

Para determinar el número de nacimientos se ha tomado la Tasa Media de Fecundidad, como "Número de nacidos vivos por cada 1000 mujeres de cada grupo de edad = (Nacidos vivos / Mujeres por grupo de edad) \* 1000 habitantes", aplicada a las mujeres en edad fértil por grupos de edad. Se ha distribuido por sexos esta cohorte de reemplazo de forma paritaria ya que en el periodo considerado no alcanzan la edad para incorporarse a los grupos de edad que pueden formar nuevos hogares.

La Tasa de Fecundidad de referencia es la media correspondiente al periodo 1999-2008, ya que es hasta este último año cuando, a fecha de redacción del presente trabajo, se dispone de la información completa sobre nacimientos en Sanlúcar de Barrameda. Igualmente, se ha calculado la media de los últimos diez años siguiendo las recomendaciones del Instituto Nacional de Estadística para las "Estimaciones de población actual" (versión julio de 2011).


Sobre la población del año se hace una tabla de probabilidades de paso de un individuo al grupo superior dentro del periodo considerado. Para establecer las probabilidades de paso se aplica la tasa de mortalidad por grupos de edad y sexo como "Número de fallecidos por cada 1000 habitantes = (Fallecidos / Total población del grupo de edad) \* 1000 habitantes" revertida a tasa de probabilidad de supervivencia.

La Tasa de Mortalidad de referencia, al igual que en el caso de la Tasa de fecundidad, es la media para el periodo de 1999-2008 a nivel provincial, ya que no se dispone de datos desagregados para pequeños grupos de edad en este fenómeno a escala municipal.

Para la estimación de los movimientos migratorios se ha elaborado la tasa media de inmigración y emigración para el periodo 1999-2008, sin que hayan podido computarse a tal efecto, las entradas de efectivos poblacionales e que no se han empadronado.

Por último, la población proyectada en 2016 y 2021 se obtiene sumando el contingente superviviente de la población de 2011, la acumulación quinquenal del aporte migratorio, y la neonatalidad de ambos grupos.

Para establecer el horizonte 2021 se sustituye la población base por la prevista para 2016, aplicando los mismos parámetros que para el 2011, por lo que su fiabilidad es en principio menor dado el mayor grado de evolución de dichos parámetros y la aun mayor incidencia

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	20 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

acumulada por el entorno socioeconómico, especialmente el mercado de trabajo y el más dinámico mercado de vivienda.

Este método es el más fiable de los usados comúnmente para estimar la población futura, pero aun así posee algunos puntos débiles. Se supone que las variables usadas para determinar las poblaciones se van a mantener constantes en toda la proyección, sin embargo es posible que varíen de forma significativa hasta alcanzar los valores de otras zonas del país o de la Unión Europea con una estructura demográfica más envejecida, donde se ha reducido notablemente la fecundidad y la mortalidad aumenta por el mayor número de población mayor de 70 años.

Las tasas de fecundidad de la provincia (1,44 ‰) aun son ligeramente más altas que la media estatal (1,39 ‰) y no parece que vaya a subir más por efecto de la llegada masiva de inmigrantes de países no desarrollados. En este sentido, a pesar del reciente repunte por la incorporación de la generación del *baby boom* a la edad fértil, el INE estima que esta tendencia será a la baja a partir de 2010.

En cuanto a la Tasa de mortalidad específica no debe sufrir muchas variaciones, sin embargo en las cohortes superiores tenderá al aumento al incrementarse la población mayor de 70 años.

Respecto al saldo migratorio, es preciso reseñar que se trata de la variable con mayor posibilidad de influencia en las proyecciones de población. En el análisis realizado extrapolamos para toda la serie el saldo migratorio medio del 1999-2008, sin embargo en un futuro a corto y medio plazo el saldo aumentará por la llegada de otros grupos que difícilmente podemos cuantificar. Dichos grupos los componen los emigrantes retornados tanto del interior como del extranjero, los inmigrantes del sur y la población comunitaria que está eligiendo el litoral español para pasar su jubilación.

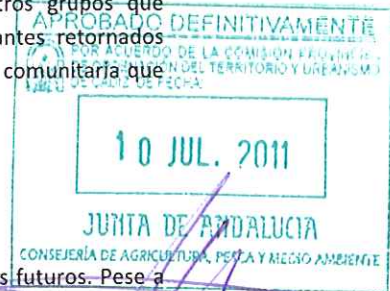
### Resultados.


Las distintas proyecciones de población calculadas establecen tres escenarios futuros. Pese a que realizar estimaciones sobre la población futura es un trabajo muy complejo por la gran variedad de aspectos que entran en juego, existe un alto grado de correlación con los parámetros calculados.

**Escenario 1.** Los modelos de la curva logística, el geométrico y el aritmético son los que proyectan los crecimientos más débiles, apenas superan el umbral de los 65.000 habitantes en 2020.

**Escenario 2.** El método de las componentes, que trabaja sobre la inercia propia de la población y el efecto positivo del saldo migratorio, plantea un escenario de crecimiento alto hasta 2016, y a partir de ese año comienza a debilitarse por la pérdida de la natalidad y la reducción de la fecundidad. La población estimada para el año 2021 supera los 71.000 habitantes.

La estructura demográfica de Sanlúcar, con una población algo más joven y un menor peso de las cohortes de los mayores de 65 años, aun debe culminar su transición para asemejarse a las estructuras autonómica, nacional y comunitaria. A pesar de que se ha reducido de manera ostensible la fecundidad y que sube de nuevo la tasa de



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	21 / 48	



mortalidad, el grueso de población joven-adulta y adulta mantendrán el crecimiento vegetativo hasta que se incorporen los grupos de edad de la parte baja de la pirámide que no garantizan la plena renovación. Por otro lado, aunque el saldo migratorio desde finales de los años 90 muestra una tendencia ligeramente positiva, se prevé que dicho saldo aumente de forma notable, superando al crecimiento vegetativo. La llegada de trabajadores extranjeros, especialmente vinculada a las actividades agropecuarias, de emigrantes retornados y de manera incierta e indeterminada de emigrantes norteamericanos, contribuirán de forma decisiva al cambio en la tendencia migratoria de Sanlúcar de Barrameda.

**Escenario 3.** Los modelos que proyectan un mayor incremento de los efectivos poblacionales son la tasa de crecimiento constante de la serie 2001-2010 y el modelo del Ministerio de Fomento. Ambos tienen una tendencia muy similar – exceptuando en los primeros años de la serie – y sostenida en el tiempo, llegando Sanlúcar de Barrameda a poseer en 2021 alrededor de 75.000 habitantes. La fiabilidad de estos modelos se circunscribe a los años próximos de donde se ha tomado la tasa de crecimiento, ya que se puede suponer que se van a mantener las condiciones sociales, económicas, laborales que están incidiendo en el comportamiento demográfico de la población y por ende en su tasa de crecimiento.

**Tabla 6.4. Evolución de la población en Sanlúcar de Bda según tasa crecimiento 2001-2010**

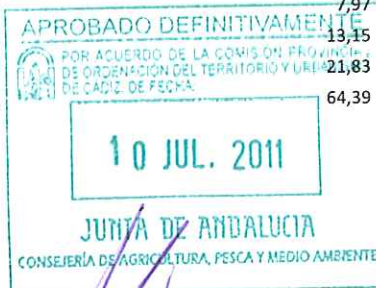
Población (nº habitantes)				Evolución de la población		
1991	2001	2005	2010	Tasa de crecimiento 2001-2010	Horizonte 2016	Horizonte 2021
56.006	61.737	63.187	66.541	0,78	70.817	74589

Fuente: INE y elaboración propia

**Tabla 6.5. Proyección de población en Sanlúcar de Bda. 2020**

Grupos de edad	Sanlúcar de Bda 2010		Nacimientos		Tasa Mortalidad		Población 2020	
	Hombres	Mujeres	T. fecundidad	Nacidos vivos	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
0-4 años	2054	1928			1,08	0,96	2298	2157
5-9 años	1803	1718			0,15	0,15	2052	1926
10-14 años	1820	1647	0,28		0,11	0,10	1802	1717
15-19 años	2283	2061	15,49	32	0,38	0,18	1816	1645
20-24 años	2523	2295	29,46	68	0,61	0,15	2275	2059
25-29 años	2775	2719	75,13	204	0,72	0,23	2512	2292
30-34 años	2942	2850	100,04	285	1,03	0,38	2758	2713
35-39 años	2587	2579	50,90	131	1,65	0,63	2913	2839
40-44 años	2731	2775	7,71	21	2,33	0,90	2551	2565
45-49 años	2605	2569	0,44	1	3,27	1,34	2677	2753
50-54 años	2264	2237			4,92	2,00	2528	2538
55-59 años	1791	1812			7,97	3,12	2156	2195
60-64 años	1573	1541			13,15	4,96	1650	1758
65-69 años	1159	1271			21,83	9,18	1367	1456
> 70 años	2341	3131			64,39	49,86	3275	4183
Total							34629	34796

Fuente: Elaboración propia




FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	22 / 48	

		Tabla 6.6. Proyección de población en Sanlúcar de Bda. 2021								
		Sanlúcar de Bda 2010		Nacimientos		Tasa Mortalidad		Población 2020		
Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno 24 NOV 2011 EL SECRETARIO GENERAL	Grupos de edad	Hombres	Mujeres	T. fecundidad	Nacidos vivos	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	
	0-4 años	2298	2157			1,08	0,96	2019	2019	
	5-9 años	2052	1926			0,15	0,15	2296	2155	
	10-14 años	1802	1717	0,28		0,11	0,10	2051	1925	
	15-19 años	1816	1645	15,49	25	0,38	0,18	1798	1715	
	20-24 años	2275	2059	29,46	61	0,61	0,15	1809	1644	
	25-29 años	2512	2292	75,13	172	0,72	0,23	2265	2056	
	30-34 años	2758	2713	100,04	271	1,03	0,38	2497	2287	
	35-39 años	2913	2839	50,90	145	1,65	0,63	2731	2703	
	40-44 años	2551	2565	7,71	20	2,33	0,90	2872	2824	
	45-49 años	2677	2753	0,44	1	3,27	1,34	2501	2544	
			Sanlúcar de Bda 2010		Nacimientos		Tasa Mortalidad		Población 2020	
		Grupos de edad	Hombres	Mujeres	T. fecundidad	Nacidos vivos	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
	50-54 años	2528	2538			4,92	2,00	2598	2720	
	55-59 años	2156	2195			7,97	3,12	2407	2491	
	60-64 años	1650	1758			13,15	4,96	1986	2130	
	65-69 años	1367	1456			21,83	9,18	1434	1661	
	> 70 años	3275	4183			64,39	49,86	4343	5358	
	Total							35605	36231	


Fuente: Elaboración propia

## 6.7. Proyección AQUALIA 2011-2020

Año	M. Ministerio Fomento
2011	68610
2012	69338
2013	70074
2014	70817
2015	71569
2016	72328
2017	73096
2018	73871
2019	74655
2020	75448

Fuente: AQUALIA

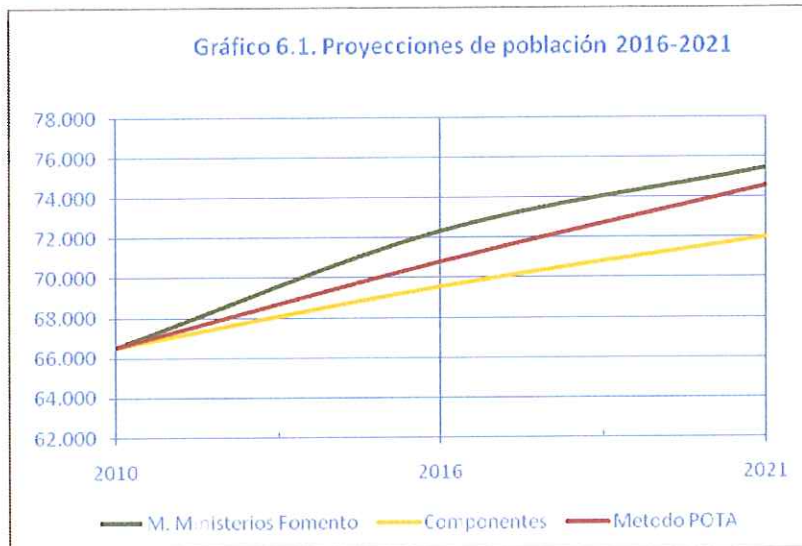


FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	23 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



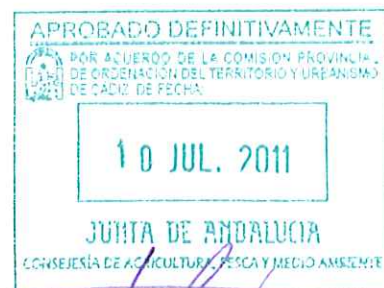
Elaboración propia


### 6.5. Proyección de hogares jóvenes.

Partiendo de las proyecciones de población, las cifras que interesan son las de evolución del número de hogares, que representan el grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar.

En el presente estudio la proyección de hogares se ha basado en la tasa de emancipación de la población joven-adulta, comprendida en el grupo de edad de los 19-35 años. Así, partiendo de la base que la población que se independiza tiende a formar un nuevo hogar, y que ello se deriva en una necesidad potencial de vivienda. Así, la hipótesis principal de este trabajo pasa por analizar la evolución para los escenarios de 2016 y 2021 de ese segmento de población.

La tasa de emancipación de referencia se ha tomado del informe del cuarto trimestre de 2010 del Observatorio Joven de Vivienda en España (<http://www.cje.org/C14/C6/OBJOVI/default.aspx>) y se ha aplicado a las proyecciones de población del grupo de edad de los 19-35 años hechas a través de la proyección por el método de las componentes y por la tasa de crecimiento acumulada 2001-2010. Los resultados de dichas proyección de hogares se exponen en las siguientes tablas.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	24 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 24 NOV 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL

**Tabla 6.5.1. Evolución de los hogares jóvenes en Sanlúcar de Barrameda sobre la proyección "POTA"**

Grupos edad	2011			2016		2021	
	Población	Tasa de emancipación	Nº emancipados	Población	Nº potencial emancipados	Población	Nº potencial emancipados
20-24	4.698	8,4	395	3667	308	2.757	232
25-29	5.583	43,9	2.451	5142	2.257	5.177	2.273
30-34	5.996	74,5	4.467	4144	3.087	5.050	3.762
Total			7.313		5.653		6.267

Fuente: Observatorio Joven de la Vivienda en España 2010 y elaboración propia

**Tabla 6.5.2. Evolución de los hogares jóvenes en Sanlúcar de Barrameda sobre la proyección por "Componentes"**

Grupos edad	2011			2016		2021	
	Población	Tasa de emancipación	Nº emancipados	Población	Nº potencial emancipados	Población	Nº potencial emancipados
20-24	4.818	8,4	405	4.334	364	3.453	290
25-29	5.494	43,9	2.412	4.804	1.704	4.321	1.533
30-34	5.792	74,5	4.315	5.471	1.664	4.783	1.859
Total			7.132		3.732		3.682


Fuente: Observatorio Joven de la Vivienda en España 2010 y elaboración propia

A partir de los datos anteriores se observa que la creación de hogares jóvenes va en un claro descenso en las dos proyecciones contempladas, hecho que pone de relieve cómo el municipio de Sanlúcar de Barrameda está culminando su convergencia demográfica con el resto de España y la UE16. Así, aplicando las tasas de crecimiento acumulado del periodo 2001-2010 al grupo 19-35 años se produce un aumento sostenido del número de emancipados, ligeramente distorsionado por el peso de la población comprendida entre los 25-29 años (Tabla 6.5.1.). Como resultado de ello, para la próxima década se podrían generar un número aproximado de 19.932 emancipados potenciales.

Por el contrario, aplicando las tasas de emancipación a la proyección por "componentes" (Tabla 6.5.2.), el número de emancipados va más ligado a la propia inercia demográfica del municipio. En efecto, se produce entre el primer lustro del horizonte temporal un importante reajuste de la población adulto-joven como resultado de la suavización del escalón del Boom demográfico de los años 70, que pasa a estabilizarse en el segundo lustro. Con todo, el número de emancipados potenciales se aproximaría a las 14.546 personas.

La estimación del número final de jóvenes que se emancipan y pueden constituir en nuevos hogares jóvenes se ha hecho dividiendo el número de emancipados entre 2,4, que es el tamaño de hogar medio para la provincia de Cádiz en 2016 contemplado en el estudio "Hogares y familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016". A pesar de que el tamaño medio de



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	25 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



los hogares jóvenes es inferior por el hecho de contar con menos personas a su cargo, ya sean hijos o ancianos, y por el peso del componente unipersonal, la estandarización persigue establecer una base de partida para unas necesidades que se van a mantener vigentes en el tiempo.

Por último, es preciso recalcar que la relación del Potencial de Formación de Hogares con la demanda de nuevas vivienda no es del todo directa y requiere un par de consideraciones. En primer lugar, el Potencial de Formación de Hogares funciona como un registro continuo en el tiempo de la demanda potencial de viviendas de la población que se emancipa. Por tanto, no pueden sumarse los resultados de distintos años para obtener la demanda de vivienda agregada por que se estarían solapando los resultados. En segundo lugar, el cálculo del Potencial de Formación de Hogares se realiza sobre una hipótesis de población cerrada, esto es, sin contar con los flujos migratorios. Este aspecto adquiere relevancia en un momento como el actual cuando la evolución de la población provincial estará cada vez más influenciada por la entrada de inmigrantes.

La llegada de población inmigrante, al margen de afectar a la estructura y los comportamientos demográficos básicos de la población originaria, requiere siempre de alojamiento específico en el municipio de acogida, demanda que no queda registrado por el Potencial de Formación de Hogares.

Sin embargo, el Potencial de Formación de Hogares puede ser un buen indicador para elaborar los cálculos de la vivienda protegida necesaria a nivel municipal o provincial por que pone de manifiesto la presión sobre el mercado de la vivienda derivada del proceso de emancipación de la población joven adulta.

#### 6.6. Proyección de divorcios.


Otro de los factores a tener en cuenta en la proyección de los hogares para los próximos años se refiere a la evolución de los divorcios y las separaciones. Así, este fenómeno representa un elemento añadido a la anterior proyección en tanto en cuanto representa un elemento dinamizador en la creación de hogares.

En el municipio de Sanlúcar no se dispone de datos estadísticos desagregados sobre este fenómeno, por lo que se ha hecho una estimación del mismo aplicando la tasa media provincial del periodo 2001-2009.

6.6.1. Tasa media de divorcio en la provincia de Cádiz 2001-2009

Grupo edad	Mujeres			Varones		
	Nº divorcios	Población	Tasa	Nº divorcios	Población	Tasa
15-24 años	31	39223,00	0,78	9	88680,44	0,10
25-30 años	165	95296,11	1,73	88	51762,33	1,70
30-34 años	339	50313,44	6,74	269	51978,11	5,17
35-39 años	395	49280,44	8,02	378	50577,78	7,48
40-44 años	366	45721,78	8,00	376	46796,67	8,03
45-49 años	239	39754,00	6,01	295	40446,78	7,28



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	26 / 48	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

Grupo edad	Mujeres			Varones		
	Nº divorcios	Población	Tasa	Nº divorcios	Población	Tasa
50-54 años	151	33734,67	4,49	191	34002,44	5,62
55-59 años	73	30391,00	2,42	116	30208,44	3,83
60-64 años	43	26872,00	1,59	56	25633,78	2,18
65-69 años	21	24365,89	0,86	32	21804,78	1,48
> 70 años	7	22865,11	0,32	20	18765,00	1,07

Fuente: IAEC y elaboración propia.

Los resultados obtenidos estiman para la proyección de población del crecimiento medio acumulado (Tabla 6.6.2.) un número de separaciones que oscilaría entre las 100 y las 200 para cada uno de los escenarios de la proyección. La estimación hecha sobre la proyección por componente muestra que la proporción se mantiene igual que la anterior para el horizonte de 2016, esto es alrededor de las 100 separaciones, y en el segundo horizonte se sitúa en los 266-277 para cada sexo (Tabla 6.2.3.).

#### 6.6.2. Número de divorcios en Sanlúcar de Barrameda 2016-21 sobre la proyección del crecimiento medio acumulado 2001-10"

Grupo edad	Población 2016		Nº divorcios 2016		Población 2021		Nº divorcios 2021	
	Mujeres	Varones	Mujeres	Varones	Mujeres	Varones	Mujeres	Varones
15-24 años	2958	3506	2,30	0,35	1745	2332	4,02	0,81
25-30 años	2319	2433	4,01	4,14	997	1319	3,99	5,46
30-34 años	2630	2768	17,72	14,31	1888	2046	33,45	29,26
35-39 años	2048	2081	16,42	15,57	2340	2516	38,41	39,16
40-44 años	2688	2525	21,49	20,27	1529	1577	32,85	31,96
45-49 años	2624	2687	15,77	19,56	2511	2245	39,60	43,93
50-54 años	2431	2359	10,91	13,26	2582	2671	28,17	35,42
55-59 años	1765	1718	4,26	6,57	2539	2358	10,83	15,50
60-64 años	1391	1599	2,21	3,48	1616	1544	3,57	5,37
65-69 años	821	738	0,70	1,09	1139	1522	0,80	1,66
> 70 años	1834	665	0,59	0,71	0	0	0,00	0,00
Total divorcios					96	99	196	209

Fuente: elaboración propia

#### 6.6.3. Número de divorcios en Sanlúcar de Barrameda 2016-2021 sobre la proyección de "Componentes"

Grupo edad	Población 2016		Nº divorcios 2016		Población 2021		Nº divorcios 2021	
	Mujeres	Varones	Mujeres	Varones	Mujeres	Varones	Mujeres	Varones
15-24 años	1816	1645	1,41	0,16	1798	1715	2,54	0,28
25-30 años	2275	2059	3,93	3,51	1809	1644	7,11	5,76
30-34 años	2512	2292	16,93	11,85	2265	2056	38,34	24,36
35-39 años	2758	2713	22,11	20,29	2497	2287	55,19	46,40
40-44 años	2913	2839	23,29	22,79	2731	2703	63,59	61,60
45-49 años	2551	2565	15,33	18,68	2872	2824	44,03	52,75
50-54 años	2677	2753	12,01	15,47	2501	2544	30,04	39,37
55-59 años	2528	2538	6,11	9,71	2598	2720	15,88	26,40
60-64 años	2156	2195	3,42	4,78	2407	2491	8,24	11,90
65-69 años	1650	1758	1,41	2,60	1986	2130	2,81	5,53
> 70 años	1367	1456	0,44	1,56	1434	1661	0,63	2,59
Total divorcios					106	111	268	277

Fuente: elaboración propia



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		27 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



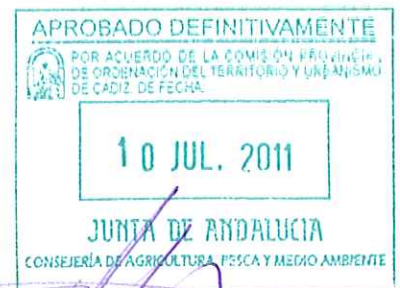
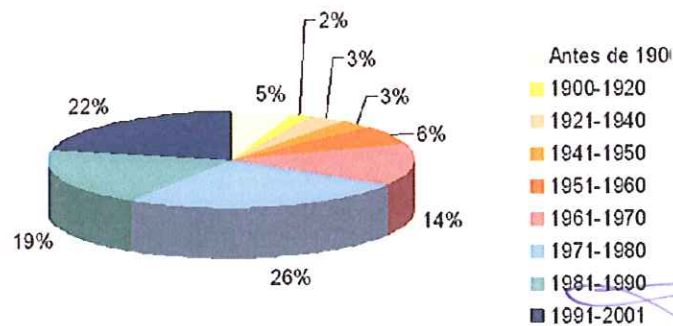
## 7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.

### 7.1. Análisis del parque de viviendas en el municipio.

#### Evolución de la vivienda en Sanlúcar de Barrameda.

Sanlúcar de Barrameda según el censo del Instituto Nacional de Estadística de 2001 poseía 26.204 viviendas. La configuración del actual parque de viviendas se ha desarrollado a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, coincidiendo con el desarrollo económico en España y con el inicio del turismo residencial en el litoral. Desde finales de los años 50 hasta mediados de los 60 el crecimiento fue débil, aunque la tendencia apuntaba al alza, y ya en la década de los 70 se produjo el auténtico "boom" de la vivienda, con el que la ciudad comenzó a crecer a ritmos muy acelerados hasta tal punto que a principios de 1980 duplicó el parque inmobiliario. La tasa de crecimiento se ha venido manteniendo alta, y pese a un ligero descenso en los años centrales de la década de 1980, el ritmo de casi 500 viviendas por año permite sumar en el año 2001 26.204 viviendas.


#### 7.1.1. Viviendas principales en edificios destinados principalmente a viviendas según año de construcción del edificio 2001.



Fuente: I.N.E.

Según los datos del Censo de 2001, cerca del 70 % de las viviendas de Sanlúcar de Barrameda son posteriores al año 1970, construyéndose en esa década gran parte del parque actual.

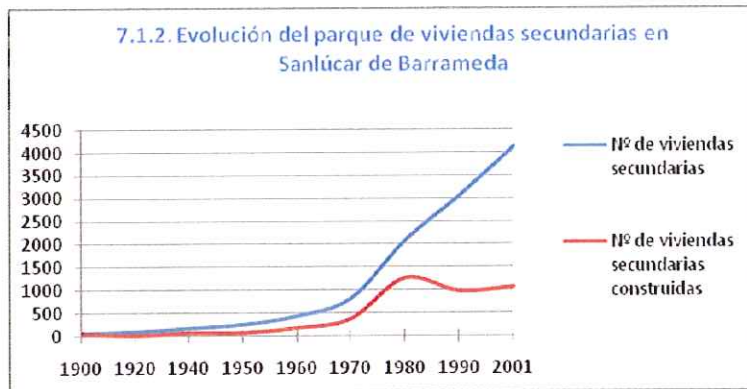
Igualmente, la vivienda secundaria ha jugado un papel importante en la configuración del parque de viviendas de Sanlúcar de Barrameda. El desarrollo del turismo de sol y playa en la ciudad a finales de los años 60, principios de los 70, se ha sustentado sobre una oferta casi constante de vivienda secundaria (vivienda vacacional), mostrando una tendencia casi paralela a evolución de las viviendas principales, aunque con un retraso de algo más de diez años. A

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	28 / 48	

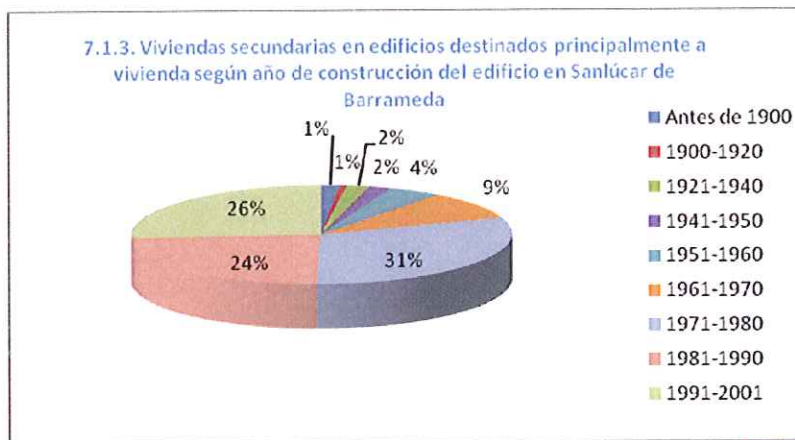
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 24 NOV 2011  
 EL SECRETARIO GENERAL

principio de 1980 sufre la misma desaceleración del crecimiento y la recuperación ha sido mucho hasta alcanzar menor en 2001 las 4.100 unidades.



Fuente: I.N.E y elaboración propia.




Fuente: INE

A partir de 1971 comienza a desarrollarse el parque de viviendas secundarias en Sanlúcar de Barrameda, que en nueve años casi duplica el número existente.



**Evolución de la vivienda entre 1981-2001.**

La evolución reciente del parque de viviendas en Sanlúcar está determinada por la coyuntura económica y política de los últimos veinte años. Así, en la década de los 80 el crecimiento total de la vivienda representó del orden del 20 %, periodo de transición económica en España, marcado por la entrada en la Unión Europea. En la siguiente década el dinamismo de la construcción, la maduración del sector inmobiliario nacional, unido a un periodo de bonanza

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	29 / 48	



económica facilitan el crecimiento de la vivienda, de tal manera que duplicaron a las de la década anterior.

El ritmo de crecimiento de las viviendas principales ha sido similar en las décadas de 1980 y 1990, con un 25,08 y un 28,75 % respectivamente. Rota y Chipiona han mostrado un mayor dinamismo en esta época y las tasas de crecimiento han sido muy superiores a Sanlúcar de Barrameda.

Las viviendas secundarias en Sanlúcar de Barrameda han experimentado un gran crecimiento entre los años 1981 y 1991, multiplicando por cinco su número durante dicha década. Sin embargo, el ritmo de crecimiento emprendido en dicho periodo experimentó una brusca caída entre los años 1991 y 2001, durante los cuales el número ha aumentado apenas en 1.000 nuevas viviendas secundarias.

La evolución de las viviendas vacías evidencia un decrecimiento entre 1981 y 1991, que pueden haber pasado a formar parte del parque de viviendas secundarias. Sin embargo entre 1991 y 2001 se ha producido un notable aumento del número de viviendas vacías, duplicando su número.

#### 7.1.1. Evolución del parque de viviendas en la Costa Noroeste 1981-2001

Año	Viviendas totales			Viviendas principales			Viviendas secundarias			Viviendas desocupadas		
	1.981	1.991	Evol. 1981-91	1.981	1.991	Evol. 1981-91	1.981	1.991	Evol. 1981-91	1.981	1.991	Evol. 1981-91
Chipiona	8.673	11.488	32,46	2.746	3.525	28,37	5.065	7.576	49,58	862	327	-62,06
Rota	10.928	12.708	16,29	6.565	6.305	-3,96	2.922	4.794	64,07	1.441	1.511	4,86
Sanlúcar	15.590	18.757	20,31	11.124	13.914	25,08	480	3.032	531,67	3.986	1.613	-59,53
Trebujena	1.626	2.147	32,04	1.479	1.813	22,58	1	42	4.100,00	146	242	65,75

Año	Viviendas totales			Viviendas principales			Viviendas secundarias			Viviendas desocupadas		
	1.991	2.001	Evol. 1991-2001	1.991	2.001	Evol. 1991-2001	1.991	2.001	Evol. 1991-2001	1.991	2.001	Evol. 1991-2001
Chipiona	11.488	14.975	30,35	3.525	5.045	43,12	7.576	9.249	22,08	327	632	93,27
Rota	12.708	19.504	53,48	6.305	7.885	25,06	4.794	6.292	31,25	1.511	5.132	239,64
Sanlúcar	18.757	26.204	39,7	13.914	17.914	28,75	3.032	4.100	35,22	1.613	4.076	152,7
Trebujena	2.147	2.542	18,4	1.813	2.146	18,37	42	134	219,05	242	207	-14,46


Fuente: I.N.E. y elaboración propia

En la última década la evolución de la vivienda ha venido marcada por los dos "Boom" urbanísticos de principios y finales de los 90, durante los cuales se ha mantenido el ritmo de la construcción entre 300 y 450 viviendas anuales, exceptuando los años 1.997 y 2.001 donde se ha registrado una leve caída.

#### Evolución reciente de las viviendas en Sanlúcar de Barrameda.

A partir de 1997 se registra en España una tendencia alcista al crecimiento de la construcción de viviendas que se concentra especialmente sobre los espacios litorales y las grandes aglomeraciones metropolitanas. La liberalización del mercado del suelo promovida por la ley de 1998 redefine los suelos *urbanizable* y *no urbanizable*, incidiendo en un incremento de la



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	30 / 48	

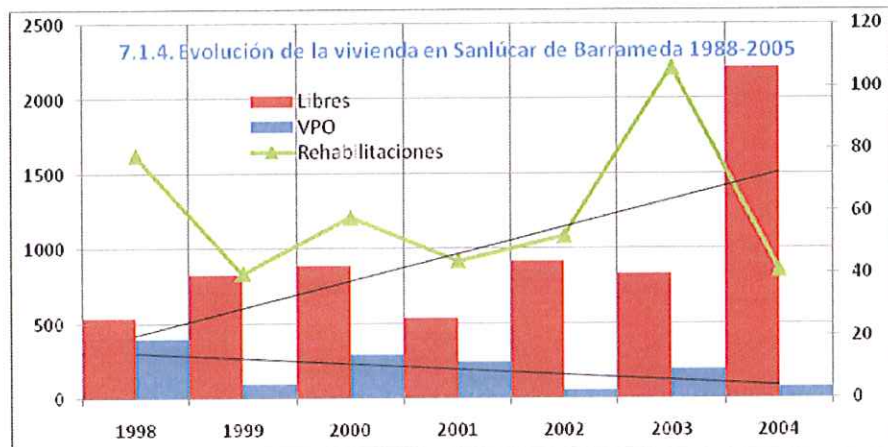
oferta de suelo en disposición de ser urbanizado, y con ello, reducir la rigidez del mercado cuyo principal efecto debería ser la reducción de los precios del suelo.

En Sanlúcar de Barrameda desde 1998 hasta principios de 2005 se han otorgado un total de 8.122 licencias urbanísticas para la construcción de viviendas, marcando un ritmo de algo más de 1.000 viviendas al año. La tendencia al alza en la construcción de viviendas en la ciudad tiene como año más positivo 2004, donde se dieron más 2.000 licencias, duplicando el número de los años anteriores.

7.1.2. Nº de licencias de construcción de viviendas en Sanlúcar de Barrameda									
	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	Total
Libres	539	824	889	539	916	831	2.216	130	6.884
VPO	402	96	296	246	53	197	78	-	1.368
Total	941	920	1.185	785	969	1.028	2.294	130	8.122
Rehabilitaciones	78	40	58	44	52	106	41	-	419

Fuente: GMU Sanlúcar de Barrameda

Sin embargo hay una clara diferenciación entre la construcción de vivienda de promoción libre y la vivienda de protección oficial. Observando la evolución desde 1998 en Sanlúcar de Barrameda se puede constatar la pérdida de peso de la Vivienda de Protección Oficial, al igual que en el conjunto de Estado español. De tal forma a partir de 1998 se ha reducido la construcción de vivienda libre en unos porcentajes que varían desde el 20 % para el año 2.000 a un 80 % en el año 2002. La desaparición de algunas de las ventajas fiscales en la adquisición de estas viviendas y el fuerte aumento del precio del suelo urbano, se pueden considerar alguno de los factores que han incidido en el menor desarrollo de la VPO respecto a la vivienda de promoción libre.



Fuente: IAEC y elaboración propia.



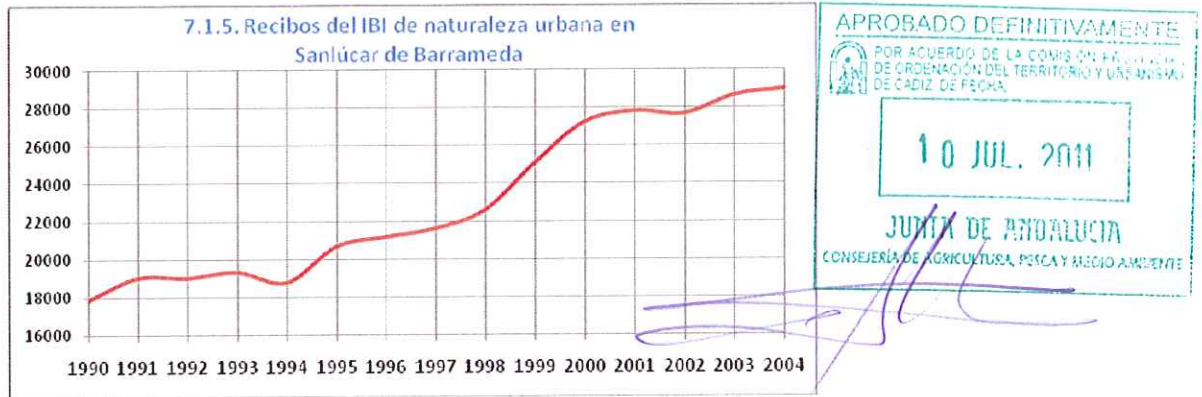
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		09/08/2012 14:02:30	
PÁGINA		31 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

La evolución de la construcción de las viviendas también puede estimarse a través del número de recibos del Impuesto sobre Bienes e Inmuebles de naturaleza urbana (IBI) ya que esta variable da a conocer una información continua y objetiva de la realidad inmobiliaria, con el suficiente grado de detalle. Esta fuente estadística considera como unidad urbana todo inmueble con una relación de propiedad perfectamente delimitada a efectos fiscales.



Fuente: IAEC y elaboración propia

En la actualidad, según los datos del Ayuntamiento de Sanlúcar, el municipio tiene censada a nivel catastral, y a fecha de 8 de agosto de 2011, unas 30.278 viviendas.


#### Estructura del parque de viviendas.

La estructura básica del parque de viviendas de Sanlúcar a partir de los datos del INE queda reflejada en la tabla 7.1.3. El predominio absoluto es de la vivienda principal -68 %- seguido de la viviendas secundarias -16.84 %- y las vacías - 16,66 %- En comparación con la provincia de Cádiz y su entorno subregional presenta una relación más equilibrada entre los distintos tipos de vivienda. En el lado opuesto se halla Chipiona, donde las viviendas secundarias suponen más del 50 % del total.

Tabla 7.1.3. Estructura del Parque de viviendas en la Costa Noroeste y Cádiz

Municipio	TOTAL	Principales	% sobre el total	Alojamientos	% sobre el total	Secundarias	% sobre el total	Vacías	% sobre el total
Chipiona	14.975	5.045	33,69	0	0,00	9.249	61,76	632	4,22
Rota	19.504	7.885	40,43	0	0,00	6.292	32,26	5.132	26,31
Sanlúcar de Bda	26.204	17.914	68,36	3	0,01	4.100	15,65	4.076	15,55
Trebujena	2.542	2.146	84,42	0	0,00	134	5,27	207	8,14
Cádiz prov.	499.961	347.014	69,41	24	0,00	79.390	15,88	66.359	13,27

Fuente: I.N.E Censo de Población y Viviendas 2001

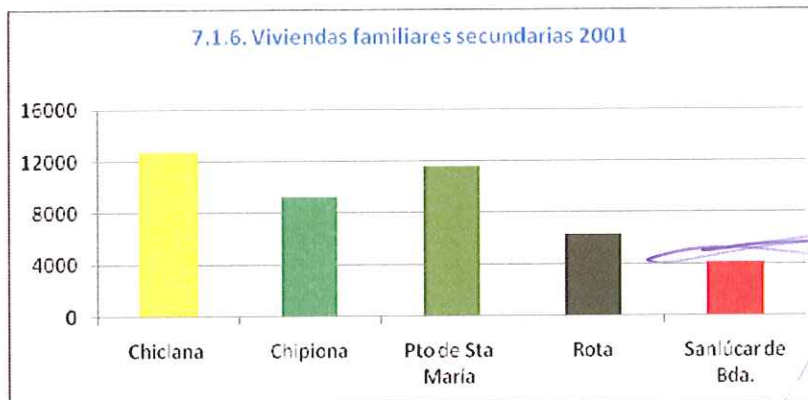
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703		FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30
		PÁGINA	32 / 48

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

En la actualidad el parque inmobiliario de Sanlúcar de Barrameda –tanto las viviendas principales como las secundarias- supone el 5 % las viviendas de la provincia y es el más importante de la Costa Noroeste. Sin embargo existen importantes diferencias en la distribución de los distintos tipos de viviendas en cada uno de los municipios.

El mayor volumen de viviendas principales se ubica en Sanlúcar, con 17.914 en el año 2001, mientras que Rota y Chipiona poseen un número similar.

La vivienda secundaria adquiere relevancia en Chipiona, con 9.248 viviendas, más del 50 % del total, y en Rota, con 6.292 viviendas. En los municipios litorales, la proporción de segunda residencia respecto al total es uno de los elementos que caracterizan el grado de especialización turística del municipio y el tipo de turismo. En el ámbito comarcal, Sanlúcar posee el parque de viviendas secundarias más débil con 4.100 –el 15 % del total de la ciudad-, casi tres veces menos que municipios como Chiclana o El Puerto de Santa María. Destaca también la diferencia con Chipiona y Rota que a pesar de ser de menor rango y tamaño poblacional casi duplican el parque de viviendas secundarias de Sanlúcar.




Fuente: I.N.E



La vivienda vacía, que en los municipios litorales puede computar como vivienda vacacional, está concentrada en Rota con 5.132 viviendas y en Sanlúcar, con 4.076 viviendas, mientras que en los restantes municipios tienen mucha menos peso relativo.

En cuanto a la distribución de la vivienda por las distintas entidades de población, la mayor parte de las viviendas se localiza en el núcleo central con 17.514, seguido de Bonanza con 3.472, La Jara con 1.957, La Algaida con 1.185, y en último lugar Miraflores y Pastrana con 971 y 1.015 respectivamente. La vivienda secundaria se distribuye fundamentalmente entre el núcleo central -2.818 viviendas-, La Jara -688- y Bonanza -335-.

El parque de viviendas vacías está distribuido de forma irregular. En La Jara y el núcleo central tienen una baja representatividad, mientras que en La Algaida, Bonanza, Miraflores y Pastrana suponen un amplio porcentaje respecto a las viviendas principales.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	33 / 48	



El diseminado, conjunto de edificaciones pertenecientes a una entidad singular que no constituyen un núcleo de población, está compuesto por 2.506 viviendas, de las cuales 1881 son principales, 327 secundarias y 295 se encuentran vacías.

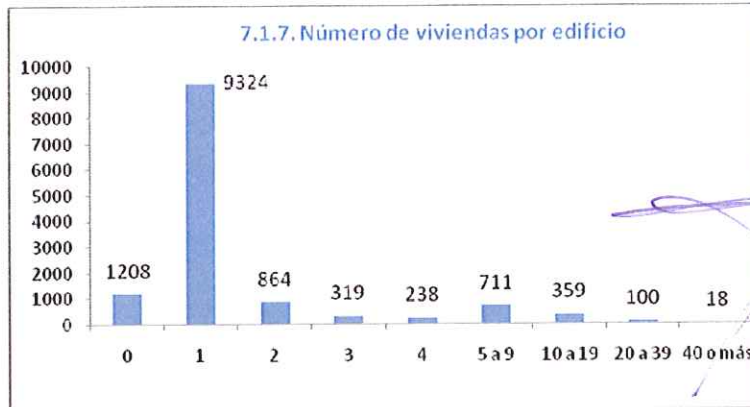
El estado del parque inmobiliario es bueno, contando con muy pocas viviendas en mal estado o estado ruinoso, pero hay un porcentaje significativo, el 9.38 % del total, que se encuentra en estado deficiente.

#### 7.1.4. Estado del parque de viviendas en 2001

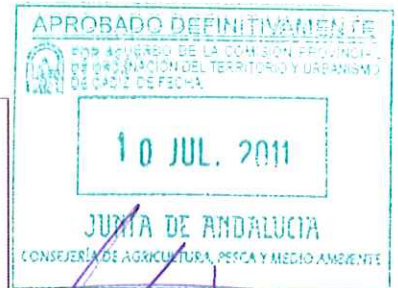
Ruinoso	% sobre total	Malo	% sobre total	Deficiente	% sobre total	Bueno	% sobre total	No es aplicable	% sobre total
225	0,86	325	0,00	2.460	9,39	23.167	88,41	27	0,10

Fuente: I.N.E.

En Sanlúcar hay un predominio absoluto de los edificios que poseen sólo una vivienda familiar -9.324- una cifra diez veces superior a los edificios que cuentan con dos viviendas o de 5 a 9 viviendas.



Fuente: I.N.E 2001




Respecto a la agrupación de las viviendas, 9075 –el 34,63 % del total- se encuentran en un sólo edificio, mientras que 15064 –el 57,48 % del total- se encuentran agrupadas en edificios.

#### 7.1.5. Agrupación de viviendas en 2001

Edificio sólo con		Edificios principalmente con Vivienda colectiva					Alojamientos
una vivienda familiar	varias viviendas familiares	viviendas familiares compartido con locales	convento, cuartel...	instituciones de enseñanza	locales compartidos con alguna vivienda		
9.075	15.064	2.036	1	1	24	3	

Fuente: I.N.E.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703		FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30
		PÁGINA	34 / 48

El 75% de las viviendas son inferiores a 90 metros cuadrados, predominando las que tienen entre 61 y 90 metros cuadrados, que son el 54,14% del total. Por número de habitaciones, Sanlúcar cuenta con 4,71 habitaciones por vivienda, más que Chipiona y menos que Trebujena, lo que refleja la mayor presión sobre el parque de vivienda en el litoral.

7.1.6. Viviendas principales por superficie útil 2001				
Municipio	Chipiona	Rota	Sanlúcar de Barrameda	Trebujena
Hasta 30 m <sup>2</sup>	0,71%	1,12%	1,46%	0,70%
30-45 m <sup>2</sup>	3,73%	3,92%	6,18%	2,38%
46-60 m <sup>2</sup>	8,68%	13,51%	13,30%	7,08%
61-75 m <sup>2</sup>	11,99%	28,98%	25,84%	14,54%
Municipio	Chipiona	Rota	Sanlúcar de Barrameda	Trebujena
76-90 m <sup>2</sup>	29,53%	26,61%	28,31%	28,94%
91-105 m <sup>2</sup>	21,49%	13,89%	12,02%	19,94%
106-120 m <sup>2</sup>	9,71%	6,28%	6,08%	11,60%
121-150 m <sup>2</sup>	8,68%	3,13%	3,47%	9,51%
151-180 m <sup>2</sup>	2,66%	1,05%	1,38%	2,38%
Más de 180 m <sup>2</sup>	2,81%	1,52%	1,96%	2,94%

Fuente: I.N.E.




## 7.2. Necesidades de vivienda en Sanlúcar de Barrameda.

La estimación de las necesidades de vivienda del presente Estudio se fundamenta en la proyecciones de hogares jóvenes para los próximos diez años. Así, tal como se ha expuesto en el punto 6.5, los jóvenes que se emancipan forman un hogar, con el tiempo, y adaptado a las circunstancias económicas y sociales de los próximos años, formarán hogares unas características similares a los de la actualidad en cuanto a estructura, composición y demás.

Partiendo de esta hipótesis, la estimación del número final de hogares jóvenes que se pueden constituir se ha hecho dividiendo el número de emancipados entre 2,4, que es el tamaño de hogar medio para la provincia de Cádiz en 2016 contemplado el estudio "Hogares y familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016". Asumiendo que la constitución de un hogar lleva implícita el cambio de vivienda, se equiparan ambos indicadores.

El Escenario 1 se corresponde con la proyección de población aplicando la Tasa de crecimiento medio acumulado 2001-2010, que da como resultado una estimación de 8.014 viviendas (Tabla 7.2.1). El Escenario 2 se corresponde con la proyección de población por componentes, y da un número de viviendas de 6.061.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	35 / 48	



**7.2.1. Estimación de las viviendas necesarias en Sanlúcar de Barrameda 2021**

Modelo	2011	2016	2021	Total	Nº viviendas potenciales
Escenario 1.	7.313	5.653	6.267	19.232	8.014
Escenario 2.	7.132	3.732	3.682	14.546	6.061

Fuente: elaboración propia

A este número de viviendas obtenido de la proyección de los hogares jóvenes habría que añadir la necesidad de nuevos hogares derivados de las separaciones y divorcios. Según se ha estimado en el apartado 6.6 de este documento, el número total oscilaría entre los cien para los dos escenarios en 2016 (Tabla 7.2.2.) y los 404 y 545 para los escenarios 1 y 2 respectivamente en 2021. Asumiendo además que en cada separación uno de los cónyuges tiende a formar un nuevo hogar y esto deriva a su vez en una necesidad potencial de vivienda, a las cifras estimadas en el punto anterior habría que añadir alrededor de 300 viviendas más en cada escenario.

**7.2.2. Número de divorcios estimados 2016-2021**


Año	2016			2021			Nº divorcios totales	Nuevos hogares generados
	Mujeres	Varones	Totales	Mujeres	Varones	Totales		
Escenario 1.	96	99	196	196	209	404	600	300
Escenario 2.	106	111	218	268	277	545	763	382

Fuente: elaboración propia

Además de lo anterior, con carácter general, y desde un punto de vista teórico, se considera que la formación de necesidades de vivienda deriva de la evolución de otras variables que no se han analizado en el presente estudio, y que están relacionadas con las necesidades de vivienda por reposición del parque, las necesidades de vivienda por cambio de uso y la evolución de las viviendas vacías y secundarias.

En relación con las viviendas secundarias, y también una parte considerable de las vacías, el hecho de que Sanlúcar de Barrameda sea un municipio litoral y con una creciente demanda de viviendas vacacionales, según se puede observar en la evolución de los turistas que han visitado la ciudad durante los últimos años (según datos del propio Ayuntamiento asociados a la generación de residuos urbanos, durante el mes de agosto de 2011 la ciudad ha llegado a duplicar su población, hecho que hasta la fecha no tenía precedentes), hacen que esta variable no pierda peso en la generación de una demanda futura de segundas viviendas. Esa demanda de segundas viviendas competirá por las nuevas viviendas que se pongan en el mercado con la demanda de la población derivada de la formación de nuevos hogares o la ruptura de hogares preexistentes (divorcio o separación). Si no se atendiera a esta demanda adicional de viviendas vacacionales en las previsiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, en la medida que estas acaparen una parte del mercado de viviendas libres restaran viviendas para atender la demanda por formación de nuevos hogares y, por tanto, el objetivo de poner en el mercado las viviendas que necesita la población no se podría satisfacer.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	36 / 48	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

La estimación de la parte del mercado de nuevas viviendas que se destinara a vivienda vacacional puede hacerse tomando como referencia el peso que tienen las viviendas secundarias más las viviendas vacías en el Parque Municipal de Viviendas en la actualidad y manteniéndolo en los distintos escenarios de Cálculo. En 2001 estas viviendas vacacionales representaban el 31,20% (8.176) del total de viviendas censadas en el municipio (26.204). A fecha de 8 de agosto de 2011, con datos del Catastro el municipio cuenta con unas 30.278 viviendas, si bien se desconoce su estructura. Si el Parque de Viviendas Municipal mantiene su estructura (aunque es muy posible que hayan aumentado las viviendas vacías como consecuencia de la crisis inmobiliaria y financiera) de ellas 9.447 serían vacacionales.


En 2021 el Parque Municipal de Viviendas ascendería según el escenario primero a esas 30.278 registradas por el Catastro en 2011, más las previstas para atender la demanda generadas por los nuevos hogares, 8.014 en el escenario 1 y 6.061 en el escenario 2, arrojando un total de 38.592 y 36.721 viviendas respectivamente. Pero esas cifras deben ser corregidas contando con que las nuevas viviendas vacacionales mantienen su peso en la estructura del Parque de Viviendas Municipal. Así en el escenario 1 se necesitarían 10.908 viviendas y 8.453 viviendas en el escenario 2 para atender a la demanda conjunta de viviendas de la población de Sanlúcar de Bda.

#### 8. VIVIENDAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN Nº 13 DEL PGOU Y SU ADECUACIÓN A LA DEMANDA MUNICIPAL.

Según se expone en el apartado anterior, las necesidades de viviendas asociadas a la formación de hogares jóvenes y los divorcios se sitúan entre las 8.314 para el Escenario 1. y las 6.143 para el escenario 2. Esta previsión no incorpora otros factores generados de demanda como el cambio de uso, necesidades de reposición, segunda vivienda, etc.

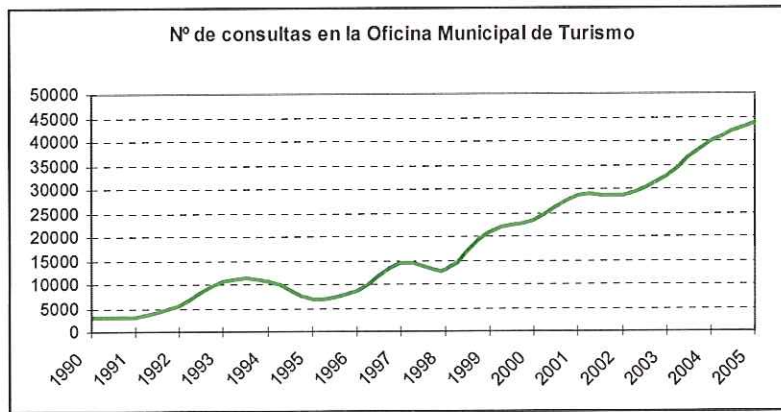
Así, una de los elementos que van a dinamizar el mercado local de la vivienda en un futuro a medio-largo plazo es la demanda de segunda residencia. Así, en los últimos años se viene observando un aumento progresivo del número de visitantes a la ciudad, tal como ha quedado registrado en las consultas que se hacen en los puntos de información turística municipal, que se ha multiplicado por nueve desde 1990 hasta la actualidad.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	37 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)





Fuente: Patronato Municipal de Turismo.


De la misma manera, a partir de los datos de generación de residuos en el municipio, el Ayuntamiento ha estimado una población media durante los primeros 25 días de agosto, de 113.000 habitantes (<http://www.sanlucardebarrameda.es/noticias/2011-08-29/sanlucar-duplico-su-poblacion-durante-el-mes-de-agosto>).

La demanda de vivienda asociada al cambio de uso también es otro de los factores a tener en cuenta para los próximos años. Aunque el contexto actual no excesivamente proclive para ello, lo cierto es que la edad media del parque de viviendas en la ciudad es bastante elevado, especialmente el asociado a la vivienda secundaria. Así, es probable que este fenómeno, aunque no condicione la demanda en sí, como lo pudieran hacer los hogares jóvenes, si debe ser tenido en cuenta.

Por último, según se extrae del documento de Adaptación a la LOUA, el plan general vigente tiene capacidad para desarrollar 1.812 viviendas de protección oficial, cifra, que atendiendo a la necesidad de viviendas derivadas de los hogares jóvenes puede resultar insuficiente para atender la demanda potencial.

En consecuencia la Modificación Nº 13 del PGOU plantea el desarrollo de un máximo de 1.499 viviendas, de las que un 60 % se destinarán a vivienda protegida (899) y el resto a vivienda libre (600), lo que supone que, sumado a las que quedan pendiente de desarrollo en el PGOU vigente ( 6.939 viviendas), se alcanza un incremento total de 8.438 nuevas viviendas. Dicha cantidad se encuentra comprendida en estadio inferior de la orquilla de crecimiento calculado según el escenario 1 (10.908 viviendas) y el escenario 2 (8.453 viviendas), para atender a la demanda conjunta de viviendas de la población de Sanlúcar de Bda.




FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	38 / 48	

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL



ANEXO I: PROYECCION POBLACION "AQUALIA"

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	39 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



### ESTUDIO DE AQUALIA.

En un reciente estudio elaborado por AQUALIA para calcular la población futura de Sanlúcar de Barrameda se han usado una serie de modelos matemáticos, estadísticos y aritméticos que ofrecen varios escenarios de crecimiento de población.

#### Modelo Aritmético

Consiste en considerar un incremento constante de la población. Viene dado por la fórmula:

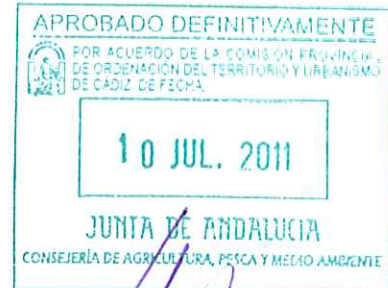
$$\frac{dP}{dt} = k_a$$

Donde:

P = Población.

t = Tiempo.

ka = Razón aritmética.



Si P1 es la población del núcleo en el tiempo t1 y P2 la población en el tiempo t2 (la del último censo), entonces:

$$\int_{t_1}^{t_2} dP = k_a \int_{t_1}^{t_2} dt$$

$$P_2 - P_1 = k_a(t_2 - t_1)$$

Obsérvese que P1 y P2 son valores estadísticos de población en tiempos t1 y t2, con lo cual la estimación de la población para un tiempo futuro, t, está dada por la expresión:

$$P = P_2 + \frac{P_2 - P_1}{t_2 - t_1}(t - t_2)$$


#### Modelo geométrico

Consiste en considerar para iguales períodos de tiempo el mismo porcentaje de incrementos de la población. Matemáticamente, este hecho se fórmula como:

$$\frac{dP}{dt} = k_g P$$

Donde las variables tienen el mismo significado que en el método anterior, salvo kg, que es la constante geométrica de crecimiento. Integrando la expresión, se tiene:

$$[LP]_{t_1}^{t_2} = [k_g t]_{t_1}^{t_2}$$

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	40 / 48	

$$LP_2 - LP_1 = k_g(t_2 - t_1)$$

Por tanto la estimación de la población para un tiempo futuro  $t$  está dada por la expresión:

$$LP = LP_2 + \frac{LP_2 - LP_1}{t_2 - t_1}(t - t_2)$$

De otra forma:

$$P = P_2 \left( \frac{P_2}{P_1} \right)^{\frac{t-t_2}{t_2-t_1}}$$

Modelo de la tasa decreciente de crecimiento.

La experiencia indica que el crecimiento dado por el método anterior no se mantiene a largo plazo, sino que decrece, conforme la población se acerca al valor de saturación. Matemáticamente, este decrecimiento del porcentaje de incremento se traduce en una corrección a la fórmula del método anterior, quedando ésta expresada como:

$$\frac{dP}{dt} = k_d(S - P)$$

Donde  $S$  es la población de saturación y  $K_d$  una nueva constante.

Integrando:

$$\int_{t_1}^{t_2} \frac{dP}{S - P} = k_d \int_{t_1}^{t_2} dt$$

$$-L \frac{S - P_2}{S - P_1} = k_d(t_2 - t_1)$$

$$\frac{S - P_2}{S - P_1} = e^{[-k_d(t_2 - t_1)]}$$

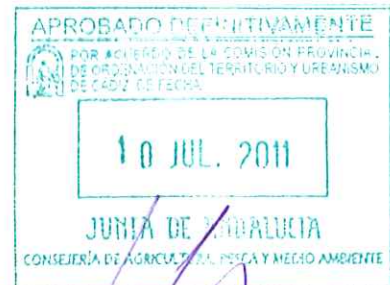
$$[-L(S - P)] \Big|_{t_1}^{t_2} = k_d(t_2 - t_1)$$


Multiplicando los dos términos de la ecuación por  $(S - P_1)$  y restándolo de este mismo número, se obtiene:

$$(S - P_1) - (S - P_2) = (S - P_1) - (S - P_1)e^{[-k_d(t_2 - t_1)]}$$

$$P_2 - P_1 = (S - P_1)[1 - e^{-k_d(t_2 - t_1)}]$$

Ecuación que solamente debe ser usada para intervalos cortos de tiempo; es decir, sólo cuando se está cerca del valor de saturación.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	41 / 48	



### Modelo de la curva logística.

Los tres modelos explicados anteriormente, según la experiencia, se demuestra que son aptos para períodos no muy largos de tiempo. Para períodos mayores, la estimación no estará acorde con la realidad.

Este cuarto modelo es una síntesis de los anteriores. Está basado en el hecho observado de que al principio el crecimiento de la población es del tipo geométrico, pasando posteriormente a un crecimiento de valor constante (es decir, del tipo aritmético), para después decaer el porcentaje de crecimiento hasta llegar al valor de saturación. La curva de evolución de la población será entonces del tipo reflejado en el gráfico.

La curva, que se ajusta a dicha forma en S, asíntota al valor de saturación, viene dada por la fórmula:

$$P = \frac{S}{1 + me^{bt}}$$

Donde S es la población de saturación y m, b, son constantes.

Para calcular estas constantes se toman las poblaciones P<sub>0</sub>, P<sub>1</sub> y P<sub>2</sub>, en los tiempos equidistantes t<sub>0</sub>, t<sub>1</sub> y t<sub>2</sub>, donde P<sub>2</sub> suele tomarse como la población del último censo.

Las constantes citadas pueden determinarse según las siguientes expresiones:

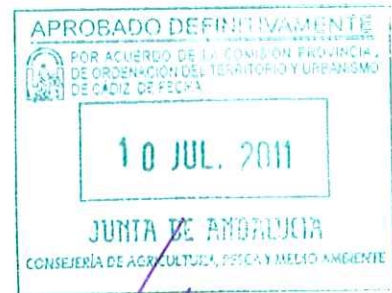
$$S = \frac{2 P_0 P_1 P_2 - P_1^2 (P_0 + P_2)}{P_0 P_2 - P_1^2}$$

$$m = \frac{S - P_0}{P_0}$$


$$b = \frac{1}{n} L \frac{P_0 (S - P_1)}{P_1 (S - P_0)}$$

Donde:

$$n = (t_2 - t_1) = (t_1 - t_0)$$



Sustituyendo estos valores en la ecuación de la curva, se puede estimar la población en un tiempo t posterior a t<sub>2</sub>.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	42 / 48	

### Modelo de semejanza de poblaciones

Este método es muy utilizado para estimar la población en períodos largos de tiempo. Consiste en considerar la evolución de ciudades de características similares a la de estudio, pero que hayan pasado por su estado de evolución demográfica.

Se dibuja en un gráfico la evolución de las poblaciones con las que se realiza la comparación, a partir de un punto en que éstas tienen la misma población que la de estudio, en su último censo. La probable evolución de la población se obtiene entonces mediante un ajuste de los valores de las poblaciones de las ciudades comparadas.

### Modelo del M.O.P.T.M.A.

Se tomarán como base las poblaciones del último censo realizado y las de los censos de 10 y 20 años antes y se calcularán las tasas de crecimiento anual acumulativo correspondiente a los intervalos entre cada uno de estos censos y el último realizado.

$$P_a = P_{a-10}(1 + \beta)^{10}$$

Deduciéndose  $B$

$$P_a = P_{a-20}(1 + \gamma)^{20}$$

Deduciéndose  $\gamma$ . Como tasa de crecimiento aplicable a la prognosis se adoptará un valor:

$$\alpha = \frac{2\beta + \gamma}{3}$$

Estimándose la población futura mediante el modelo:

$$P = P_a(1 + \alpha)^t$$

Siendo:

$P$  la población futura.


$P_a$  la población del último censo.

$t$  el tiempo a partir del último censo.

Dicho crecimiento deberá comprobarse con los datos intercensados disponibles correspondientes a tiempos del momento del estudio.

Al crecimiento obtenido por los modelos anteriores, que corresponden a las poblaciones de derecho, deberá añadirse el aumento estacional de población por razones turísticas, de mercado o de cualquier índole.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	43 / 48	




### Cálculo de la población futura

En cuanto al método elegido, hay que decir que no siendo ninguno totalmente fiable al 100 %, se ha tomado el que presenta la tendencia más aproximada a la real en los años de los que se disponen datos; la fuente de este estudio ha sido la base de datos publicada por el IEA (Instituto de Estadística de Andalucía).

El estudio de la estimación de población futura se realiza bajo los cuatro modelos aquí indicados, que son los más indicados para una población de las características de Sanlúcar de Barrameda y su evolución. De esta forma se tiene:

	Población real	Aritmético	Geométrico	M. Fomento	Curva logística
1900	23.747	40.369	45.771	21.259	1.532
1901	23.605	40.582	45.908	21.485	1.620
1902	23.464	40.795	46.046	21.713	1.712
1903	23.322	41.008	46.184	21.943	1.809
1904	23.181	41.221	46.322	22.176	1.912
1905	23.039	41.434	46.461	22.411	2.020
1906	22.897	41.647	46.600	22.649	2.134
1907	22.756	41.860	46.740	22.889	2.255
1908	22.614	42.073	46.880	23.132	2.382
1909	22.473	42.286	47.021	23.378	2.516
1910	22.331	42.499	47.162	23.626	2.657
1911	22.189	42.712	47.303	23.876	2.805
1912	22.047	42.925	47.445	24.130	2.962
1913	21.905	43.138	47.588	24.386	3.127
1914	21.763	43.351	47.730	24.645	3.301
1915	21.621	43.564	47.873	24.906	3.484
1916	21.479	43.777	48.017	25.170	3.677
1917	21.337	43.990	48.161	25.437	3.879
1918	21.195	44.203	48.306	25.707	4.092
1919	21.053	44.416	48.450	25.980	4.316
1920	20.911	44.629	48.596	26.256	4.552




FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	44 / 48	

130

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

	Población real	Aritmético	Geométrico	M. Fomento	Curva logística
1921	27.128	44.842	48.741	26.534	4.799
1922	27.105	45.055	48.888	26.816	5.059
1923	27.083	45.268	49.034	27.101	5.331
1924	27.060	45.481	49.181	27.388	5.617
1925	27.038	45.694	49.329	27.679	5.917
1926	27.016	45.907	49.477	27.973	6.232
1927	26.993	46.120	49.625	28.269	6.562
1928	26.971	46.333	49.774	28.569	6.907
1929	26.948	46.546	49.923	28.872	7.268
1930	26.926	46.759	50.073	29.179	7.646
1931	27.554	46.972	50.223	29.489	8.041
1932	28.182	47.185	50.374	29.801	8.453
1933	28.811	47.398	50.525	30.118	8.884
1934	29.439	47.611	50.676	30.437	9.334
1935	30.067	47.824	50.828	30.760	9.802
1936	30.695	48.037	50.981	31.087	10.290
1937	31.323	48.250	51.134	31.417	10.798
1938	31.952	48.463	51.287	31.750	11.327
1939	32.580	48.676	51.441	32.087	11.876
1940	33.208	48.889	51.595	32.427	12.446
1941	33.439	49.102	51.750	32.771	13.038
1942	33.670	49.315	51.905	33.119	13.651
1943	33.901	49.528	52.061	33.471	14.285
1944	34.132	49.741	52.217	33.826	14.942
1945	34.363	49.954	52.374	34.185	15.620
1946	34.593	50.167	52.531	34.547	16.320
1947	34.824	50.380	52.688	34.914	17.042
1948	35.055	50.593	52.846	35.284	17.785



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703		FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30
		PÁGINA	45 / 48


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



131

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

	Población real	Aritmético	Geométrico	M. Fomento	Curva logística
1949	35.286	50.806	53.005	35.659	18.549
1950	35.517	51.019	53.164	36.037	19.334
1951	36.034	51.232	53.323	36.420	20.139
1952	36.550	51.445	53.483	36.806	20.964
1953	37.067	51.658	53.643	37.197	21.808
1954	37.584	51.871	53.804	37.591	22.671
1955	38.101	52.084	53.966	37.990	23.551
1956	38.617	52.297	54.127	38.393	24.448
1957	39.134	52.510	54.290	38.801	25.361
1958	39.651	52.723	54.453	39.213	26.288
1959	40.167	52.936	54.616	39.629	27.228
1960	40.684	53.149	54.780	40.049	28.181
1961	40.807	53.362	54.944	40.474	29.145
1962	40.930	53.575	55.109	40.904	30.118
1963	41.053	53.788	55.274	41.338	31.100
1964	41.176	54.001	55.440	41.776	32.088
1965	41.299	54.214	55.606	42.220	33.081
1966	41.421	54.427	55.773	42.668	34.077
1967	41.544	54.640	55.940	43.120	35.075
1968	41.667	54.853	56.108	43.578	36.074
1969	41.790	55.066	56.276	44.040	37.071
1970	41.913	55.279	56.445	44.508	38.065
1971	42.322	55.492	56.614	44.980	39.055
1972	42.732	55.705	56.784	45.457	40.039
1973	43.141	55.918	56.954	45.940	41.015
1974	43.551	56.131	57.125	46.427	41.982
1975	43.960	56.344	57.297	46.920	42.939
1976	44.698	56.557	57.468	47.418	43.884

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	46 / 48	


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)

132

Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

	Población real	Aritmético	Geométrico	M. Fomento	Curva logística
1977	45.437	56.770	57.641	47.921	44.815
1978	46.175	56.983	57.814	48.429	45.733
1979	46.913	57.196	57.987	48.943	46.635
1980	47.652	57.409	58.161	49.463	47.521
1981	48.390	57.622	58.335	49.988	48.390
1982	49.315	57.835	58.510	50.518	49.240
1983	50.241	58.048	58.686	51.054	50.072
1984	51.166	58.261	58.862	51.596	50.884
1985	52.092	58.474	59.038	52.143	51.676
1986	53.017	58.687	59.215	52.697	52.447
1987	53.566	58.900	59.393	53.256	53.197
1988	54.690	59.113	59.571	53.821	53.926
1989	55.613	59.326	59.750	54.392	54.633
1990	56.375	59.539	59.929	54.969	55.318
1991	56.006	59.752	60.109	55.553	55.982
1992	56.624	59.965	60.289	56.142	56.624
1993	58.580	60.178	60.470	56.738	57.244
1994	59.780	60.391	60.651	57.340	57.843
1995	60.604	60.604	60.833	57.948	58.420
1996	61.088	60.817	61.015	58.563	58.976
1997	61.235	61.030	61.198	59.185	59.512
1998	61.382	61.243	61.382	59.813	60.027
1999	61.648	61.456	61.566	60.447	60.521
2000	61.966	61.669	61.751	61.089	60.997
2001	61.737	61.882	61.936	61.737	61.452
2002	61.908	62.095	62.122	62.392	61.889
2003	62.308	62.308	62.308	63.054	62.308
2004		62.521	62.495	63.723	62.709



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	47 / 48	


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



Aprobado provisionalmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
24 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL

	Población real	Aritmético	Geométrico	M. Fomento	Curva logística
2005		62.734	62.682	64.399	63.092
2006		62.947	62.870	65.083	63.459
2007		63.160	63.059	65.773	63.810
2008		63.373	63.248	66.471	64.144
2009		63.586	63.438	67.177	64.464
2010		63.799	63.628	67.890	64.769
2011		64.012	63.819	68.610	65.059
2012		64.225	64.010	69.338	65.336
2013		64.438	64.202	70.074	65.600
2014		64.651	64.395	70.817	65.852
2015		64.864	64.588	71.569	66.091
2016		65.077	64.782	72.328	66.319
2017		65.290	64.976	73.096	66.536
2018		65.503	65.171	73.871	66.742
2019		65.716	65.366	74.655	66.938
2020		65.929	65.562	75.448	67.124



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	09/08/2012 14:02:30	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	09/08/2012 12:58:06	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344508309990703	FECHA Y HORA	09/08/2012 14:02:30	
	PÁGINA	48 / 48	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)




Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA].  
EL SECRETARIO GENERAL



**ANEXO. Estudio del caudal de la red separativa de pluviales.**

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	10/08/2012 13:33:47	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	10/08/2012 09:14:36	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344591476559760	FECHA Y HORA	10/08/2012 13:33:47	
	PÁGINA	1 / 1	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma.1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



## ANEXO A LA MODIFICACIÓN Nº 13 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA EN LA ZONA DE CARRANZA

### ESTUDIO DEL CAUDAL DE LA RED SEPARATIVA DE PLUVIALES.

Todo el caudal de aguas pluviales se recogerá mediante una red separativa que se derivará a la balsa del sector "Lomas de Martín Miguel", donde se reutilizarán para el riego de las zonas verdes y del campo de golf. Esta aportación se realizará mediante la correspondiente tramitación y autorización de la Consejería de Medio Ambiente que se hará efectiva antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Para el cálculo del caudal de pluviales, se calculará la superficie de recogida de aguas pluviales, considerando como tales, el viario del sector, los espacios libres de uso público y las zonas ocupables de las parcelas edificables y de equipamiento, haciéndolo en la zona de máxima ocupación.

PARCELA Nº	USO	SUPERFICIE m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2t	ALTURA	OCUPACION	SUPERFICIE SUSCEPTIBLE DE RECIBIR PLUVIAL	OCUPACION	FECHA Y HORA	PÁGINA
O.A. VPO		56135	81,954	4	36	20		04/01/2014	
O.A.		44582	55,382	4	31	13		10/08/2012 13:33:47	1 / 2
TERCIARIO		10000	4,000	2	20	2			
S.L.E.L.		29681				6			
2. S.G.E.L.		25000				1			
EQUIP.		31479	84,802	2	50	15			
VIARIO		117203				11			
<b>TOTAL PLAN</b>		<b>314,080.00</b>	<b>141,336</b>			<b>182,947</b>			

A) Superficie de la cuenca: 182.947 m<sup>2</sup>.

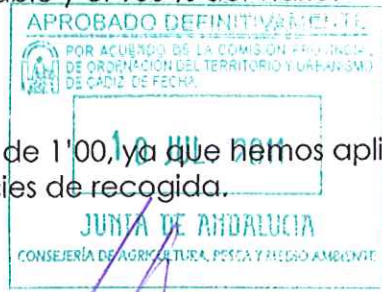
Al estar situado el sector en zona de máxima cota del entorno, solo se estimó en la consideración de los caudales el ámbito del sector, por no recoger aguas exteriores al mismo. La superficie a considerar está compuesta por la ocupación resultante de la edificabilidad residencial en función del número de plantas, la edificabilidad terciaria considerando un 40 % de ocupación, la superficie de espacios libres de uso público considerando un 25 % de la superficie, por absorción de la zona permeable y el 100 % del viario.

B) Coeficiente de escorrentía.

Se considera un coeficiente de escorrentía de 1'00, ya que hemos aplicado los coeficientes correspondientes a las superficies de recogida.

C) Precipitaciones.

Según los datos técnicos suministrados por los servicios municipales, intensidad media horaria es de 90 mm/h. (90 Litros/h/m<sup>2</sup>. = 1'50 litros/min/m<sup>2</sup>. 0'025 litros/seg/m<sup>2</sup>.).



FIRMADO POR  
TIRADO MARQUEZ MANUEL  
RUIZ ARANA JOSE JAVIER

FECHA Y HORA  
10/08/2012 09:14:36  
10/08/2012 13:33:47

PÁGINA  
1 / 2

10.238.5.5 / 1344591476559755

Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA]. EL SECRETARIO GENERAL

136

D) Caudal a desaguar:

El caudal a desaguar vendrá dado en función de la lluvia, de la superficie de la cuenca y del coeficiente de escorrentía, por tanto Q será igual a:


$$Q = (C \times I \times A) = (1'00 \times 0'025 \times 182.947)$$

$$Q = 4.573'67 \text{ Litros/seg.}$$

El caudal previsto a evacuar por la red separativa de pluviales del sector de Carranza es de **4.573'67 litros por segundo**. Este caudal se conducirá hasta la balsa situada en la zona "Lomas de Martin Miguel".



Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA].  
 EL SECRETARIO GENERAL

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	10/08/2012 13:33:47	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	10/08/2012 09:14:36	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344591476559755		FECHA Y HORA	10/08/2012 13:33:47
		PÁGINA	2 / 2

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/plirma\\_gmu/pl\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/plirma_gmu/pl_verificarFirmaDocumento.jsp)