

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

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



1179110
08-08-12




TOMO II



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

ZONA DE GARRANZA

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	1 / 29	

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



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 MOD. PUNTUAL Nº 13
DEL PGOU SANLUCAR BDA. EN LA ZONA 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



ÍNDICE

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	2 / 29	

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

Aprobado provisionalmente por Excmo. 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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	3 / 29	

- 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**



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

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	4 / 29	

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 ARQUEOLÓGICO
- 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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	5 / 29	

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. 956380080 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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	6 / 29	

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



2. ANEXO 2 A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	7 / 29	

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

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

2. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRELIMINAR: OBJETO, VIGENCIA Y CONTENIDO.

Art.1. OBJETO.

1. La Modificación Puntual Nº 13 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda tiene por objeto la innovación del planeamiento general del municipio de Sanlúcar de Barrameda, para el cambio de clasificación de los terrenos ubicados en la zona de Carranza, de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbanizable Sectorizado.
2. El ámbito territorial es el que corresponde al nuevo sector delimitado, de acuerdo con la documentación gráfica que contiene el presente documento, y que se corresponde con los terrenos delimitados por el Camino del Reventón Grande, el Cordel del Turel o de Pan y Ajo, y por la Colada del Salto del Grillo.

Art.2. VIGENCIA.

La Modificación Puntual Nº 13 del PGOU, una vez aprobada definitivamente, formará parte integrante del planeamiento general del municipio de Sanlúcar de Barrameda, y tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su innovación, en los términos y condiciones fijados por la legislación urbanística vigente y por el PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

Art.3. DOCUMENTACION DE LA Modificación Puntual Nº 13 DEL PGOU.

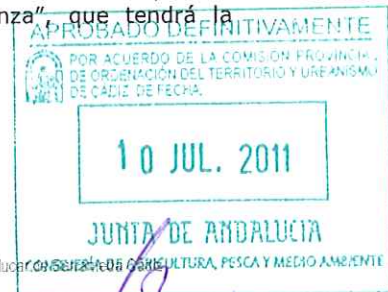
1. La Modificación Puntual Nº13 del PGOU consta de la siguiente documentación: Memoria de información y descripción de la propuesta, Anexo a las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, Programa de Actuación, Estudio Económico y Financiero, y los correspondientes Planos de información y de ordenación.
2. El presente Anexo 2 a las Normas Urbanísticas del PGOU constituye el cuerpo normativo específico de la Modificación Puntual Nº 13, y se incorporará como normativa integrante de las normas urbanísticas del planeamiento general de Sanlúcar de Barrameda, en el momento de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

TITULO PRIMERO: DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Capítulo I: CLASIFICACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR.

Art.4. CLASIFICACIÓN DEL SECTOR.

Como resultado de la presente Modificación Puntual Nº 13 del PGOU, se ha delimitado el sector denominado SUS-CAR-1 "Carranza", que tendrá la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956398080 Fax. 9563982350 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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	8 / 29	

Art.5. DESARROLLO.

1. Para el desarrollo de la Modificación Puntual Nº 13 del PGOU será necesaria la formulación de un Plan Parcial de Ordenación, cuyo ámbito coincidirá con la totalidad del sector SUS-CAR-1 "Carranza".
2. El Plan Parcial desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente al sector detallando su ordenación pormenorizada, de conformidad con los criterios y directrices recogidos en las presentes normas así como en la correspondiente ficha de planeamiento, recogida en el documento de Modificación Puntual Nº 13 del PGOU.
3. El Plan Parcial se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación e incorporará los estudios de movilidad y transporte público, integración paisajística, etc., que reglamentariamente o en aplicación del POT Costa Noroeste sean preceptivos, y de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

Art.6. EJECUCIÓN DEL SECTOR.

1. Para la ejecución del sector, el Plan Parcial de Ordenación delimitará una única unidad de ejecución, cuyo sistema de actuación será el de compensación.
2. Los plazos para la ordenación detallada del sector, así como los que correspondan a cada una de las fases para su ejecución, serán los recogidos en el Programa de Actuación contenido en esta Modificación Puntual.
3. El incumplimiento de los plazos supondrá la modificación del sistema de actuación por compensación a un sistema de iniciativa pública.

Capítulo II: USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

Art.7. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

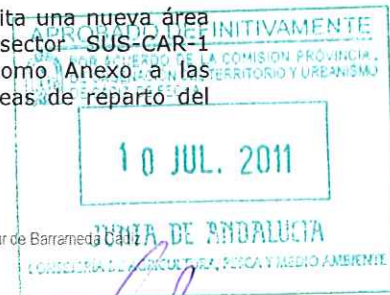
1. El Uso Global determinado es el Residencial, definiéndose como tal el de aquellos edificios destinados a vivienda.
2. El Plan Parcial de Ordenación definirá los distintos usos pormenorizados, y podrá establecer de forma justificada las compatibilidades de uso, preservando en todo caso la predominancia de los usos propios y característicos de la zona.
3. Se permitirá el uso de hospedaje como compatible.
4. El subsuelo privado se podrá ocupar con construcciones para usos permitidos en el plan parcial sin que su superficie edificable compute a efectos de la superficie edificable de la parcela.

Art.8. EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD GLOBAL DEL SECTOR.

1. Se establece una superficie máxima edificable para el sector SUS-CAR-1 "Carranza" de 141.336 m², equivalentes a una intensidad global de 0,45 m²t/m²s, de los que 4.000 m²t estarán destinados al uso terciario.
2. Se establece una densidad global de cuarenta y ocho viviendas por hectárea (48 viv/Ha), lo que supone un número máximo de viviendas para el sector de 1.499.


Art.9. DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

1. Con la Modificación Puntual Nº 13 del PGOU se delimita una nueva área de reparto, cuyo ámbito coincidirá con el del sector SUS-CAR-1 "Carranza". Su ficha correspondiente se incluye como Anexo a las presentes normas, y se incorporará al fichero de áreas de reparto del vigente PGOU con el número AR-118.



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956398080 Fax. 956392350 11540 Sanlúcar de Barrameda

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297		FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41
		PÁGINA	9 / 29

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

2. El aprovechamiento medio del área de reparto es 0,4689 UA/m², el cual ha sido calculado conforme a los coeficientes de homogeneización de uso y tipología que se contienen en el Estudio Económico de la modificación.

Capítulo III: OTRAS DETERMINACIONES.

Art.10. PREVISIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

1. Se establece una reserva de al menos el 60% del número de viviendas previstas en el sector para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. El Plan Parcial de Ordenación completará y detallará los terrenos donde se concentre la edificabilidad residencial destinada a este tipo de viviendas, en coherencia con los espacios definidos.

Art.11. RESERVA PARA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

1. Se establece una reserva de 31.736 m² de superficie como Sistema General de Espacios Libres incluidos en el ámbito del sector, cuya ubicación indicada en los planos de ordenación se considera vinculante.
2. El Plan Parcial de Ordenación que se formule en desarrollo de la presente Modificación Puntual Nº 13 del PGOU deberá respetar la posición y superficie de las zonas destinadas a sistema general de espacios libres públicos, establecidos en dicho documento.
3. Esta zona no tiene edificabilidad asignada en consonancia con lo regulado en el vigente Plan General. En cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer cumplirán con lo marcado en sus normas urbanísticas.


TITULO SEGUNDO: CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.12. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

1. El Plan Parcial de Ordenación regulará los aspectos relativos a la calidad del aire, a la contaminación acústica, a la eficiencia energética, a la eficiencia lumínica y a la dotación de telecomunicaciones, de forma que se fomente la optimización de los recursos en aras de mejorar la sostenibilidad de los sistemas urbanos.
2. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua. En estos términos el planeamiento de desarrollo incorporará normas y ordenanzas destinadas al fomento del ahorro, el uso eficiente y la reducción del consumo.
3. El Plan Parcial de Ordenación incluirá un estudio de integración paisajística en el que se determinan las medidas concretas para garantizar que la nueva implantación edificatoria se inserte adecuadamente en el entorno paisajístico del ámbito de actuación. Este estudio determinará las características visuales de los espacios libres propuestos, haciendo especial hincapié en la conservación de las viñas en posición perimetral, y la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la actuación.
4. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, el plan parcial establecerá criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes, y regulará las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956398080 Fax. 956392350 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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	10 / 29	

- linden a espacios libres o suelo no urbanizable de forma que reciban tratamiento de fachada.
- Se exigirá que los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas se ejecuten aplicando técnicas de construcción sismorresistentes. Los taludes con pendientes superiores al 5% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.
 - La administración se encargará de exigir el cumplimiento del Plan de Control y Seguimiento del Planeamiento contenido en el apartado 5 del Estudio de Impacto Ambiental, así como de las recomendaciones del mismo apartado.

Art.13. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.

- 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.
- Se establece un límite máximo de 4 plantas (B+3) para todo el sector.
- 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.
- Se plantean tipologías de edificación en manzana o abierta, prevaleciendo la creación de un tejido urbano semipúblico y la conectividad urbana sobre los aspectos meramente tipológicos.

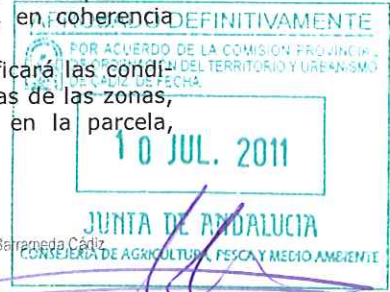
Art.14. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS.

- El Uso Terciario es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, oficinas y garajes, y comprende los siguientes usos pormenorizados: Hospedaje, Espectáculos y salas de reunión, Comercio, Oficinas, Campamento, Aparcamientos y garajes. Queda expresamente prohibido el uso pormenorizado gran superficie minorista.
- El Plan Parcial regulará las zonas de usos terciarios garantizando la compatibilidad con los usos residenciales, cuidando que el tráfico y los aparcamientos no influyan negativamente en los usos residenciales del entorno.
- Se establecerán las alturas de la edificación en consonancia con la establecida en su entorno, así como las condiciones de ocupación, en función de las necesidades de superficie libre de parcela o de aparcamientos, tanto en superficie como bajo rasante.

Art.15. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES LOCALES.

- El Plan Parcial definirá estas zonas a las que situará en situaciones preferentes de acuerdo con lo exigido por el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste de Cádiz, según se recoge en la Memoria.
- El Plan Parcial tendrá en cuenta que la forma y dimensión de las parcelas cumplan con los requerimientos funcionales necesarios, en coherencia con los espacios definidos.
- El Plan Parcial regulará las zonas dotacionales, y especificará las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de las zonas, garantizando la condición aislada de las edificaciones en la parcela,

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	11 / 29	



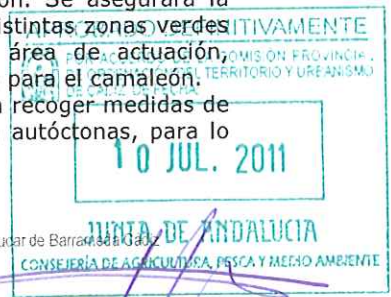
11

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

- permitiendo excepcionalmente al adosamiento de las mismas a los linderos laterales.
4. 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.

Art.16. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A ESPACIOS LIBRES.

1. El Uso Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación.
2. El subsuelo de los espacios libres públicos podrá ser utilizado para usos compatibles, además de su posible utilización como aparcamiento. Cualquier uso que pueda resultar lucrativo o privativo por algunos de los métodos legales posibles, podrá ser enajenable.
3. El Plan Parcial de Ordenación que se formule completará, pormenorizará y reajustará las zonas destinadas al sistema local de espacios libres, dependiendo de las conexiones y requerimiento funcionales necesarios, y en coherencia con los espacios definidos.
4. El diseño de las zonas verdes y las especies que lo forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego, planteándose la posibilidad de reutilización de las aguas pluviales para riego de los espacios libres.
5. El diseño y la ubicación del sistema local de espacios libres permitirá la conexión con el camino del Reventón Grande, posibilitando así un itinerario claro de conexión del espacio libre de la ciudad con el del sector, integrando la loma de Carranza (construcción y el jardín existentes), con idea de liberar la zona alta del sector y mantenerla como espacio público, conservando para ello su arbolado, al tiempo que se ofrece la posibilidad de utilización de la construcción para un uso dotacional compatible.
6. Para las plantaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de la zona, especialmente la integración de cepas en la jardinería de las zonas verdes con idea de mantener las piezas compatibles con la ordenación.
7. El diseño de la zona verde pública correspondiente al Sistema General de Espacios Libres, situado en el borde del sector con el suelo no urbanizable, será tal que garantice la transición entre el suelo urbanizado y el no urbanizable, generando un tejido verde capaz de hacer de filtro entre ambos sin generarse tensiones por su diferente clasificación.
8. Las zonas verdes se diseñarán de tal manera que estén formadas por parches de vegetación densa, con presencia de gran diversidad de especies arbóreas y arbustivas, rodeados de suelo arenoso descubierto. Estos parches deberán conectarse entre sí mediante setos, vallas perimetrales cubiertas de vegetación, lindes, etc.
9. En su diseño se tendrá en cuenta la directriz 1ª del Anexo Normativo I, de Medidas de Protección del Hábitat del Camaleón. Se asegurará la conexión, mediante pasillos de vegetación, de las distintas zonas verdes propuestas, entre sí y con las del exterior del área de actuación, asegurando así la conservación de un hábitat óptimo para el camaleón.
10. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, para lo



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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	12 / 29	

que se recomienda el uso de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas autóctonas, bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas del entorno y, en consecuencia, con menos requerimientos hídricos y fitosanitarios.

11. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger, de acuerdo con la legislación ambiental aplicable, medidas de protección sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente)

Art.17. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.

1. El Plan Parcial de Ordenación que se formule en desarrollo de la presente Modificación Puntual Nº 13 del PGOU deberá respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Conexión previstos en este documento, que tendrán la consideración de Sistema General viario incluido en el sector.
2. El Plan Parcial completará y pormenorizará el sistema viario local, con los elementos necesarios para garantizar el aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente, en coherencia con la ordenación del sector.
3. Asimismo, definirá la conexión del sistema de transportes urbanos en coherencia con la red actual de transporte público urbano.
4. 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.
5. Se asegurará la continuidad de la vía pecuaria en los puntos de cruce con las infraestructuras viarias, así se urbanizará y señalizará de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar el tránsito en condiciones de seguridad y comodidad para los usuarios de la vía pecuaria.
6. A lo largo de la zona de contacto entre la vía pecuaria "Colada del Salto del Grillo" y el viario proyectado se implantará una franja destinada a usos complementarios (senderismo, cicloturismo, etc) de al menos 5m de ancho.
7. En el caso en que se opte por derivar el vertido de las aguas pluviales a las balsas del campo de golf de Martín Miguel, con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial se deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

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

TITULO TERCERO: MEDIDAS DE PROTECCION.

ART.18. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE LA CALIDAD AMBIENTAL A TENER EN CUENTA DURANTE LAS OBRAS.

A) Buenas prácticas a tener en cuenta durante las obras

1. Para evitar la emisión de partículas en durante la fase de obra, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, preferentemente con agua no potable, incrementando esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de la obra.



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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		08/08/2012 14:03:41	
PÁGINA		13 / 29	

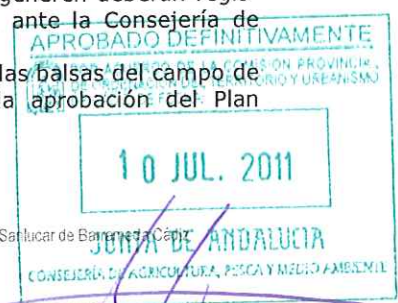


Incorpora subsanación de deficiencias derivadas del acuerdo de Aprobación Definitiva otorgado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012 [artículo 33.2.b) de la LOUA].
EL SECRETARIO GENERAL

2. Para evitar molestias por ruido se limitará la velocidad de vehículos y maquinaria; la maquinaria pesada irá dotada de los oportunos silenciadores, deberá haber pasado las obligatorias inspecciones obligatorias y las revisiones referentes a las emisiones de gases, además se establecerá un PLAN DE MANTENIMIENTO periódico de la maquinaria que incluirá: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de gases de escape. Todo ello conforme a la normativa de aplicación específica para obras y uso de maquinaria al aire libre.
3. Durante la ejecución de las obras se tendrán en cuenta la directriz 3ª del Anexo Normativo I, de Medidas de Protección del Hábitat del Camaleón. Se llevará a cabo una traslocación de los camaleones únicamente en aquellas parcelas que vayan a sufrir una transformación total o parcial y siempre previa autorización del Servicio de Gestión del Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente. Los ejemplares serán trasladados a parcelas próximas al lugar de origen, siendo necesario que el diseño de las zonas verdes estén en consonancia con el hábitat adecuado para el desarrollo y presencia del camaleón en la zona.
4. Se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2m y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios verdes del nuevo suelo urbano.
5. Los residuos de obras serán conducidos a instalaciones de reciclaje y recuperación o, si esto no es posible, a vertederos controlados debidamente autorizados. Estos residuos serán gestionados siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente, y se destinarán preferentemente, y por este orden, a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.
6. No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de los vehículos pesados empleados en la realización de las obras en el área de actuación. Estas operaciones se realizarán en talleres o instalaciones adecuadas. Los aceites usados procedentes de la maquinaria, en caso de ser cambiados en la misma obra, serán almacenados correctamente y enviados a centros gestores autorizados.
7. Se facilitará la entrada y salida de camiones de la actuación a la red viaria, habilitándose nuevos accesos, si fuera necesario, que estarán convenientemente señalizados.

B) Medidas correctoras genéricas en relación a los residuos

1. Los instrumentos de desarrollo determinarán las áreas para la localización de contenedores aptos para la recogida selectiva de residuos y el número de los mismos de acuerdo con la planificación sectorial.
2. En el caso de que se instalen actividades que produzcan Residuos Peligrosos, estos tendrán que ser gestionados por gestores autorizados para cada tipo de residuo, y los agentes que los generen deberán registrarse como Productores de Residuos Peligrosos ante la Consejería de Medio Ambiente.
3. En el caso de que se opte por derivar el vertido a las balsas del campo de golf de Martín Miguel, con carácter previo a la aprobación del Plan



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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		08/08/2012 14:03:41	
PÁGINA		14 / 29	





Parcial, se deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

4. En cualquier caso, previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá estar emitida la autorización de vertido.

C) Medidas correctoras genéricas en relación a la contaminación acústica y lumínica

1. El Proyecto de Urbanización contemplará medidas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de Ruido, y confirmará el cumplimiento de dicho objetivos mediante la elaboración del correspondiente mapa acústico.
2. El Proyecto de Urbanización contendrá, en cuanto a las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares, tanto públicos como privados, las disposiciones del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia, especialmente para el diseño, ejecución y puesta en servicio de las instalaciones exteriores y en cuanto a la documentación a incluir en el proyecto.

D) Medidas correctoras genéricas en relación al ahorro de recursos

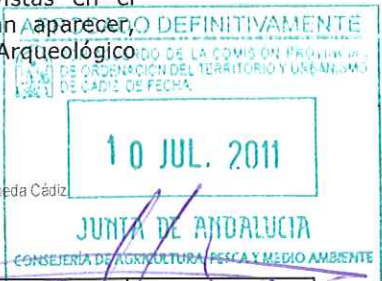
1. Las edificaciones se realizarán teniendo en cuenta el Plan Andaluz de Acción por el Clima, diseñándose, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática del entorno, de manera que se favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético.
2. Se recomienda el empleo de sistemas de iluminación artificial, cisternas y griferías que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.
3. En la iluminación de los viarios interiores a la actuación se emplearán también sistemas de ahorro, recomendándose el empleo de luminarias de bajo consumo, dispositivos automáticos de encendido y apagado y de placas fotovoltaicas que aprovechen la insolación de la zona. En la elección del diseño se buscará minimizar la contaminación lumínica, evitándose la emisión de luz por encima de la horizontal.
4. Se podrán en marcha medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.

ART. 19. MEDIDAS PROTECTORAS DEL PATRIMONIO HISTORICO.

En aplicación de la normativa vigente en materia de Actividades Arqueológicas y Fomento del Patrimonio Histórico, se deberá realizar un estudio arqueológico previo a cualquier movimiento de tierras previsto como consecuencia del desarrollo de esta Modificación, como medida preventiva y con el fin de evaluar la afección que puede producir la futura ejecución de las obras proyectadas sobre el yacimiento arqueológico de "Carranza" y para delimitar el espacio superficial que ocupa, y ante la posibilidad de hallazgo de nuevos restos arqueológicos no inventariados en las bases de datos de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Este estudio consistirá inicialmente en una Actividad Arqueológica de Prospección Superficial y en función de los resultados obtenidos durante la misma se determinarán, si procediese, nuevas medidas de protección y/o investigación del área afectada, que podrían ser entre otras el cambio de ubicación de alguno de los elementos o edificaciones previstas en el proyecto que afectasen a vestigios arqueológicos que puedan aparecer, evitando de esta manera daños o destrucción del Patrimonio Arqueológico subyacente.

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		08/08/2012 14:03:41	
PÁGINA		15 / 29	

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

FICHERO DE AREA DE REPARTO													
NOMBRE: CARRANZA	CODIGO: AR-118												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 5px;">DATOS BASICOS</th> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Aprovechamiento lucrativo:</td> <td style="padding: 5px;">147.272</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Cesiones asistemáticas:</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Suelo:</td> <td style="padding: 5px;">314.080</td> </tr> </table>	DATOS BASICOS		Aprovechamiento lucrativo:	147.272	Cesiones asistemáticas:		Suelo:	314.080	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Aprovechamiento medio: 0,4689</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Uso característico: Residencial</td> </tr> </table>		Aprovechamiento medio: 0,4689	Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso característico: Residencial
DATOS BASICOS													
Aprovechamiento lucrativo:	147.272												
Cesiones asistemáticas:													
Suelo:	314.080												
Aprovechamiento medio: 0,4689													
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO													
Uso característico: Residencial													
Usos y tipologías:	Libre	VPO											
C. JARDÍN	1,10	1,00											
O. ABIERTA	1,10	1,00											
U. ADOSADA	1,10	1,00											
TERCIARIO	1,10												
													

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

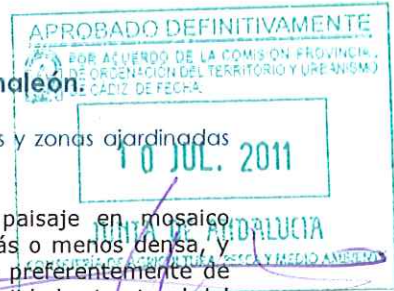
FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	08/08/2012 14:03:41	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	08/08/2012 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	16 / 29	

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



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

ANEXO NORMATIVO I
Medidas de protección del hábitat del Camaleón.



DIRECTRIZ 1ª. Sobre la restauración y creación de espacios libres y zonas ajardinadas adecuadas para el camaleón.

El hábitat óptimo para la especie se caracteriza por un paisaje en mosaico compuesto por bosquetes a modo de islas, con vegetación más o menos densa, y rodeados de suelo descubierto (o con muy poca vegetación), preferentemente de tipo arenoso. En estos bosquetes-islas, se favorecerá la complejidad estructural del hábitat, tanto en su componente horizontal como vertical empleando para ello preferentemente, especies vegetales arbóreo-arbustivas de polinización entomófila. Entre estos bosquetes de vegetación se favorecerá todo tipo de estructuras, vegetales o no, que permitan su conexión a manera de setos pantalla, lindes de caminos, setos de pinchos, vallas perimetrales con enredaderas etc. Es necesario evitar que la mayor parte de las zonas claras de suelo arenoso sean encharcadizas o inundables aunque sean de carácter muy temporal.

En el diseño general de las zonas a ocupar por la especie, es conveniente no fragmentar el hábitat mencionado, en la medida de lo posible, una única zona de gran tamaño (con las características indicadas anteriormente) en lugar de zonas de menor tamaño y separadas entre si. Por otro lado, el camaleón evita áreas completamente urbanas pero en determinadas urbanizaciones se puede potenciar su presencia favoreciendo la formación de setos entre parcelas o dentro de las mismas para dar mayor heterogeneidad de hábitats. Igualmente, en las zonas boscosas densas, como pueden ser los pinares, es necesaria la modificación de su estructura para hacerlas más heterogéneas y aumentar el número de zonas clareadas óptimas como lugares de puesta.


Bosquetes de vegetación:

En el diseño de zonas de nueva creación, así como en la restauración de las ya existentes, la vegetación se distribuirán en bosquetes más o menos densos, de forma irregular y de unos 5 m de radio, distribuidos regularmente en el espacio, ocupando necesariamente menos del 50% de la superficie total disponible. El resto del espacio deberá ser suelo descubierto y, a ser posible, arenoso.

En cada uno de estos bosquetes se ubicarán mezclados, tantos pies de planta como sea posible de especies arbóreas de hoja perenne (que servirán como refugio de los animales durante el invierno y en periodos desfavorables) como de hoja caducifolia.

Estos bosquetes deberán presentar la mayor complejidad estructural posible (con estratos de plantas herbáceas, arbustiva y arbóreas) y de tanta altura como sea posible (por ejemplo, utilizando árboles de gran porte). En zonas de nueva creación, y hasta que la vegetación adquiera un buen porte, la complejidad de los bosquetes-islas se favorecerá utilizando ramas secas, restos de poda etc. que permitirán que el hábitat sea lo suficientemente complejo y enmarañado para la persistencia de esta especie. Esto es especialmente útil en el caso de la plantación de árboles o arbustos que proceden de viveros y hasta que estos alcancen buen porte.

Si la zona lo permite, se crearan zonas artificiales de arena con dunas de escasa pendiente para que quede lo suficientemente compactada y orientadas preferentemente al sur. Estas zonas son idóneas para que las hembras puedan realizar las

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	17 / 29	

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

puestas. Es importante que en las depresiones no se formen encharcamientos de tipo temporal ya que podrían malograr las puestas. Este tipo de charcas están secas durante los periodos de puesta pero se inundan durante el desarrollo de los huevos, por lo que constituyen una trampa mortal para los mismos. Para evitar los encharcamientos, en estas zonas no se deberán utilizar sistemas de riego.

Al elegir las especies vegetales que se van a utilizar se tendrán en consideración la categoría de clasificación del suelo sobre el que se asentará el nuevo hábitat. Por ejemplo, si se plantea el diseño de un jardín de nueva creación, se podrán utilizar tanto especies vegetales exóticas como autóctonas. Si por el contrario, el hábitat es una zona natural, se emplearán exclusivamente plantas autóctonas. En cualquier caso, siempre es más aconsejable el uso de plantas autóctonas ya que, generalmente, necesitan de menos requerimientos para su mantenimiento.

Aunque es más importante el tipo de estructura de la vegetación que la composición de especies, se relacionan algunas de mayor interés. Entre las especies de hoja perenne se recomienda la plantación de algarrobo (*Ceratonia siliqua*), acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*), especies típicas de setos (*Cupressus*, *Thuya*, *Myoporum*, *Casuarina*, *Tetraclinix* etc.) así como especies de hoja caduca (preferentemente especies propias de huertas como árboles frutales, membrillo, ciruelos, perales, higuera, morera etc.). En lo relativo a matorrales, se utilizarán retamas y escobón que pueden ir acompañados de lentiscos, jaras, romero, *helichrysum*, etc.

En el diseño de los hábitats del camaleón deberá reducirse al mínimo la plantación de césped salvo en los alrededores de las piscinas u otro lugares similares de esparcimiento de los ciudadanos. Esto no sólo es una mejora que contribuye a potenciar la presencia de camaleón, sino que entra dentro de los principios de una nueva cultura del agua por ser ésta un bien preciado y escaso en nuestro territorio. Esto, sin menoscabo de crear lugares agradables de esparcimiento para el ciudadano, también repercute en su economía al introducir especies vegetales de xerojardinería con escasas necesidades de agua.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en los proyectos de ajardinamiento especialmente en los procesos de restauración de zonas verdes así como de aquellas zonas que resulten alteradas por los procesos de urbanización. En estos casos, se procederá en primer lugar a la regeneración del suelo incorporando un estrato arenoso con el espesor suficiente para poder repoblar con vegetación según las indicaciones dadas.


Característica de los setos pantallas, lindes de caminos, vallas perimetrales etc. Los camaleones viven perfectamente en setos siempre y cuando éstos tengan la cobertura vegetal adecuada. Asimismo, los setos constituyen estructuras soporte importantísimas para el desplazamiento de los animales, especialmente, durante el periodo reproductor. Por tanto, los setos (de cualquier tipo) son tan importantes como los bosquetes-islas descritos anteriormente.

Siempre que sea posible, se construirán setos en la periferia del área que igualmente servirán para conectar entre sí algunos de los bosquetes-islas. La idea no es formar un laberinto entre bosquetes sino que los bosquetes-islas se conecten por setos.

En el caso de que sean necesarias las vallas perimetrales (metálicas, de malla, rejas etc.), en su base se plantarán especies propias de setos y plantas enredaderas productoras de flores que tapicen la valla y que permita la presencia



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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	18 / 29	



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

del camaleón. Una vez más, estas vallas (con setos) deberán tener la mayor variedad y complejidad posible de especies vegetales. Sin embargo, en función del uso que se le vaya a dar a la valla, los setos podrán ser de dos tipos: (1) setos pantalla (muy altos y estrechos) o (2) setos valla (más anchos y bajos). Lo ideal sería la combinación de ambos tipos de setos aunque esto dependerá de las características del lugar y su uso.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en las zonas residenciales de baja población (parcelas grandes, viviendas unifamiliares, etc.) Los vallados deberán estar constituidos por setos vivos aplicando métodos de xerojardinería con especies autóctonas y frutales. En las zonas residenciales deberán diseñarse amplias vías con bulevares y rotondas ajardinadas con las condiciones indicadas de suelo y vegetación. En estos lugares se pueden potenciar los "falsos túneles" que aumentan la estética del lugar y evitan la muerte de animales por atropello. En el caso de que existan evidencias de atropellos (puntos negros) estas estructuras deberían ir acompañadas de barreras que impidan atravesar la carretera a los animales y los reconduzcan a los lugares adecuados.

DIRECTRIZ 2ª. Manejo y conservación.

Tras la creación de zonas adecuadas para el establecimiento de poblaciones de camaleón, se hace necesario un mantenimiento para su conservación que ayude a consolidar las poblaciones que se establezcan. Por este motivo se proponen las siguientes actuaciones:

1. Los suelos arenosos son lugares potenciales de puesta del camaleón, por lo que deberán evitarse los movimientos de tierra a profundidades superiores a los 15 ó 20 centímetros
2. Evitar los tratamientos fitosanitarios y el uso de pesticidas ya que los invertebrados forman parte de la dieta del camaleón.
3. Se considera una medida positiva en educación ambiental instalar paneles informativos que expliquen la importancia de esta especie, su biología y sus problemas de conservación en aquellos lugares en los que se hayan adoptado medidas de mejoras para el camaleón.

DIRECTRIZ 3ª. Traslocación de camaleones


La traslocación de ejemplares es una medida conveniente e inevitable para aquellas parcelas que van a sufrir una transformación total o parcial. Esta medida será de obligado cumplimiento en las parcelas de terreno en donde haya camaleones y que vayan a sufrir transformaciones drásticas que conlleven un cambio en los usos del terreno (construcción de urbanizaciones, campos de golf, etc.).

Las traslocaciones deberán realizarse previa autorización según el modelo aportado en el presente documento y con el siguiente condicionado:

- Previamente a las obras se procederá al cerramiento del área de actuación mediante barrera de plástico o aluminio galvanizado con una altura mínima de 30 - 40 cm y al menos otros 20 cm bajo tierra de forma que se impida la entrada de nuevos camaleones a la zona de actuación.
- Posteriormente se procederá en la zona de actuación y durante al menos dos noches a la localización y captura de los camaleones presentes mediante el uso de focos. Los camaleones localizados serán inmediatamente traslocados a nuevas parcelas, previamente determinadas por el



Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/ Baños, 8 Tel. 956388080 Fax: 956382350 11640 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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297		FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41
		PÁGINA	19 / 29

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

Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta Delegación Provincial, en zonas próximas a la de actuación que reúnan características adecuadas para ello y garanticen su conservación a largo plazo.

- Las referidas actuaciones sólo podrán ser realizadas por personas con experiencia acreditada en el manejo de esta especie, las cuales deberán obtener autorización nominal y expresa de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente para cada traslocación.

Para ello, al menos con tres meses de antelación del inicio de cualquier actuación el promotor deberá presentar al Ayuntamiento documentación que acredite la presencia o no de camaleones en la parcela. En caso positivo el Ayuntamiento informará a la Consejería de Medio Ambiente, la cual, a su vez, deberá informar a los promotores sobre la forma de capturar y trasladar los ejemplares así como las fechas idóneas para efectuar la traslocación. Como regla general, los ejemplares serán traslocados a parcelas próximas a su lugar de origen en las que no sean previsibles nuevas actuaciones. Sin embargo, queda a criterio de la Consejería de Medio Ambiente la reubicación de estos ejemplares.


DIRECTRIZ 4•. Otras medidas adicionales

La amplia red de carreteras existentes actualmente constituye una importante barrera para el desplazamiento de muchos animales. Ante esta situación, en determinadas urbanizaciones se podrían promover la construcción de lo que se conoce como "falsos túneles" o estructuras artificiales que pasan, formando puentes, sobre la carretera y sobre los cuales se regeneran zonas verdes por las que los animales pueden pasar sin riesgo de atropello. Esto es especialmente eficiente en especies que como el camaleón siempre buscan espacios abiertos y con luz para sus desplazamientos. Estas actuaciones además, aumentan de manera significativa la estética del lugar, lo que repercute en una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos que viven allí.

Se considera muy positivo instalar paneles informativos que expliquen las características biológicas de especies como el camaleón y de las actuaciones que se realizan para contribuir a su conservación. Igualmente, se podrían propiciar charlas y encuentros de educación ambiental dirigida a distintos colectivos, pero muy especialmente a los colegios, que tengan como objetivo explicar las necesidades de conservar nuestra biodiversidad y los recursos limitados como puede ser el agua.



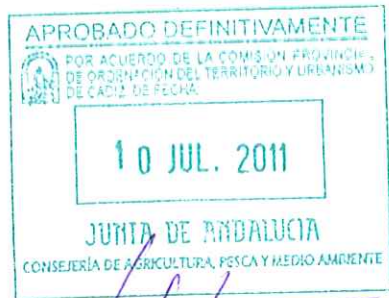
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda C/Baños, 8 Tel. 956388080 Fax. 956382350 11540 Sanlúcar de Barrameda Cádiz

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297		FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41
		PÁGINA	20 / 29

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

20

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



3. PROGRAMA DE 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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	21 / 29	

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

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

3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

3.1. INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

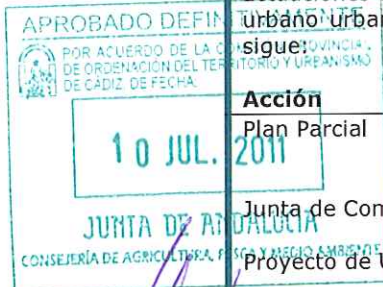
La actuación sobre la zona de Carranza que se pretende tiene carácter exclusivamente privado, por lo que los costes de la actuación recaen sobre la iniciativa privada promotora de la actuación. Es decir, la repercusión económica que tendrá sobre la administración municipal será exclusivamente a nivel de ampliación de los sistemas de servicios. Por contra, esta administración recibirá libre de todo cargo de urbanización el 10 % del aprovechamiento medio de la actuación, lo que quiere decir que supondrá un beneficio equiparable al valor del suelo para unas 150 viviendas.

Respecto a la incidencia que tendrá respecto a la programación del plan general, hay que asegurar que será nula, ya que no interfiere a ninguna de las actuaciones programadas en el plan. Es más, puede ayudar a reactivar actuaciones cercanas hoy en día sin iniciativa real.

Por tanto, hay que asegurar que el Programa de Actuación del Plan General no se ve afectado por la puesta en marcha de la actuación.

3.2. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL QUE SE PLANTEA.

La Modificación del PGOU planteada supone la primera de las actuaciones a llevar a cabo para la transformación del suelo en suelo urbano urbanizado y edificado. El conjunto de acciones sería el que sigue:



Acción	Comienzo
Plan Parcial	8 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual
Junta de Compensación	8 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	8 meses desde la constitución de la Junta de Compensación
Proyecto de Reparcelación	8 meses desde la constitución de la Junta de Compensación
Comienzo obras urbanización	8 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Viviendas protegidas privadas	8 meses desde la finalización de las obras de urbanización
Viviendas protegidas públicas	8 meses desde la finalización de las obras de urbanización
Equipamientos	8 meses desde la finalización de las obras de urbanización

A excepción de las viviendas públicas y los equipamientos, todas las actuaciones se realizarán bajo la iniciativa privada.

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		08/08/2012 14:03:41	
PÁGINA		22 / 29	

22



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



4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	23 / 29	

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

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.1. ESTIMACION DEL COSTE DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA EL ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS.

INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA.

Abastecimiento

Las necesidades de los recursos hídricos para abastecimiento del sector están en torno a los 70 litros por segundo. Este caudal es perfectamente asumible por el sistema actual y su situación respecto al depósito existente en la zona es tan cercana que la inversión a realizar para conectar el sector a la red es mínima, por lo que no entraremos a considerar la influencia de esta infraestructura en la viabilidad económica del crecimiento planteado.

Saneamiento

El sistema planteado (separativo) permite optimizar la red mediante el transporte de las pluviales a la red de Martín Miguel con un coste mínimo por su cercanía y la conexión de la red de fecales al colector existente en el Camino del Reventón Grande. Esta conexión, supone un tramo de una longitud de 360m con un colector de diámetro estimado 400 mm.

El coste de la conexión de pluviales podría alcanzar la cantidad de:

Longitud: 360 metros
Precio del metro lineal: 30 €/ml
Precio total: 360 m x 30 €/ml = 10.800 €

El coste de la conexión de fecales podría alcanzar la cantidad de:

Longitud: 1.040 metros
Precio del metro lineal: 30 €/ml
Precio total: 1.040 m x 30 €/ml = 31.200 €

El total de las conexiones de las redes de saneamiento alcanzaría un importe total de:

Total: 10.800 € + 31.200 € = 42.000 €

RECURSOS ENERGÉTICOS.

El suministro de energía eléctrica al sector se realizará desde la subestación de las Dunas que, según conversaciones mantenidas con la empresa suministradora, tiene capacidad para suministrar los 11.500 KW necesarios para la población y servicios estimados en la zona.

La conexión de la subestación con el sector se indica en el plano correspondiente y tiene una longitud de 2.500 metros, transcurriendo en modo subterráneo por suelo de dominio público.

De estudios recientes se ha detraído un precio del metro lineal para este tipo de infraestructuras de 385 €/ml.

La longitud de la conexión necesaria alcanza una distancia de 4.870 metros, por lo que el coste de la conexión sería:

385 €/ml x 4.870 ml = 1.874.950 €

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297		FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41
		PÁGINA	24 / 29

VIARIO DE CONEXIÓN DE LA A-471 CON EL PUERTO DE BONANZA

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 en el ámbito del mismo. Si bien esto no supondría un coste añadido a la gestión del suelo, pues se trata de suelos pertenecientes en el sector y que forman parte de la Unidad Reparcelatoria, ni para la urbanización, pues la parte incluida se considera como viario interior y está prevista entre los costes de urbanización estimados en el apartado siguiente.

COSTE TOTAL DE LOS ENLACES DE INFRAESTRUCTURAS

Considerando que no existen otros costes que puedan incrementar los gastos de urbanización del sector, añadiremos los costes de la redes analizados en el apartado anterior a los costes de urbanización que se analizan en el apartado siguiente.

Coste Total: 42.000 € + 1.874.950 € = **1.916.950 €**

4.2. PREVISION DE COSTES DE URBANIZACION.

Para realizar la estimación de los costos de urbanización se han evaluado los siguientes capítulos:


- Demolición y movimientos de tierra.
- Red de aguas pluviales.
- Red de aguas fecales.
- Red de abastecimiento de aguas.
- Redes eléctricas.
- Red de telefonía.
- Pavimentación.
- Señalización viaria.
- Jardinería.
- Seguridad y salud.



El resultado de la evaluación realizada se eleva en presupuesto de contrata a 7.199.649,38 €. Al que hay que sumar el coste de las obras necesarias para el enlace con las infraestructuras.

A continuación se incluyen el cuadro correspondiente a estos presupuestos.

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	25 / 29	

24 Bis

Concepto	Euros	%
Demolición y movimientos de tierra	776.339,23	10,83
Red de Aguas Pluviales	975.621,14	13,61
Red de Aguas Fecales	979.205,34	13,66
Red de Abastecimiento	710.389,82	9,91
Red de Riego	27.956,81	0,39
Redes Eléctricas	651.608,83	9,09
Red de Telefonía	262.363,95	3,66
Pavimentación	2.372.028,18	33,09
Señalización Viaria	73.117,82	1,02
Jardinería	37.992,59	0,53
Seguridad y Salud	301.073,38	4,2
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	7.168.413,96	
Enlaces con infraestructuras	1.916.950,00	
COSTE TOTAL DE LA ACTUACION	9.085.363,96	

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	26 / 29	

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

4.3. ANALISIS DE VIABILIDAD.

Para analizar la viabilidad de la actuación se van a seguir los siguientes pasos:

- Cálculo del aprovechamiento urbanístico previsto por la Modificación del PGOU y valoración del mismo.
- Cálculo del valor del suelo bruto y de la Unidad de Aprovechamiento.

A. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO PREVISTO POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU Y VALORACION DEL MISMO.

El aprovechamiento urbanístico previsto en la Modificación del PGOU es el deducido en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas y que se sintetiza en el siguiente cuadro.

Tipología	Edificabilidad	Coefficientes	U. Aprovech.
Residencial	55.361	1'1	60.897
Terciario	4.000	1'1	4.400
VPO	81.975	1,00	81.975
TOTAL	141.336		147.272
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO			132.545



B. CALCULO DEL VALOR DEL SUELO BRUTO Y DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.

El valor actual de mercado del suelo bruto en la zona es de 69,58 €/m², de modo que el valor total del suelo bruto en el área de reparto asciende a 21.853.686,40 euros.

El coste de la urbanización es de 9.085.363,96 €.

De modo que el valor del suelo urbanizado ascenderá a 30.939.050,36 €.

El valor de la Unidad de Aprovechamiento será el correspondiente al valor de repercusión máximo en la Vivienda de Protección Oficial.

Máximo valor de repercusión de suelo urbanizado:

$$1.394,72 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,85 \text{ m}^2 \text{ const./m}^2 \text{ útil} \times 0,15 = 177,83 \text{ €/const. (MP} \times 0,85 \times 15\%)$$

Luego el valor de la unidad de aprovechamiento sería de 177,32 €/UA.

Conforme a ello el valor de repercusión del suelo, según los usos y tipologías, resulta:

Tipología	Coefficientes	Valor Repercusión Suelo	Rango Valor Mercado
Residencial	1'1	195,05 €/m ²	150-200 €/m ²
Terciario	1'1	195,05 €/m ²	150-200 €/m ²
VPO	1	177,32 €/m ²	177,32 €/m ²

Los valores obtenidos se encuentran dentro de los de mercado para esas tipologías, por lo que se demuestra que la actuación es viable.

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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	27 / 29	

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

4.4. CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

PRECIOS VENTA	
Suelo bruto	m ²
Con Sistemas Generales	314.080,00
Sin Sistemas Generales	282.344,00

Nº de viviendas	1.499,00
-----------------	----------

Superficie edificable	141.336,00	
	VPO	81.975,00
	Libre	55.361,00
	Terciario	4.000,00

Precios venta	Sup. útil (0,85)	Sup. cons.
VPO Régimen General	1.394,72	1.185,51
Vivienda Libre *	1.743,40	1.481,89
Terciario		1.600,00

* Precio VPO Régimen Autonómico

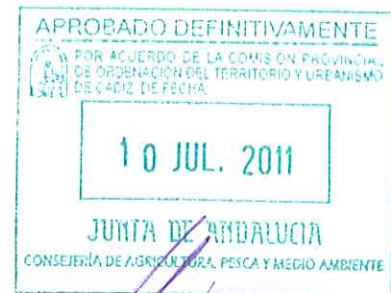
Aprovechamiento patrimonializable		
VPO*	73.184,00 x 1.185,51	86.760.363,84
Libre	55.361,00 x 1.481,89	82.038.912,29
Terciario	4.000,00 x 1.600,00	6.400.000,00
Total Precio de Venta (PV)		175.199.276,13

* Entendemos que el Ayuntamiento consume su aprovechamiento en VPO

COSTOS

U	Urbanización: $15 < S \leq 30 = 28,93 \text{ €/m}^2$	
	$314.080,00 \times 25,54$	9.085.363,96
C	Construcción: Plurifamiliar exenta = $602,12 \text{ €/m}^2$	
	$132.545,00 \times 602,12$	79.807.995,40
H	Honorarios, Licencias y Otros = $35\% \text{ s/ U + C}$	
	$88.893.359,36 \times 0,35$	31.112.675,78
B	Beneficios = $20\% \text{ s/ PV}$	
	$0,20 \times 175.199.276,13$	35.039.855,23
A	Total	155.045.890,37

* Precios mínimos recomendados por el COAC



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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	28 / 29	

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


Con esto tendríamos para la compra del suelo

S	Costo suelo = PV - A	
	175.199.276,13 - 155.045.890,37	20.153.385,76
	Precio m ² suelo sin urbanizar = PV - A / S	
	20.153.385,76 / 314.080	64,17
	Precio m ² suelo urbanizado = (PV - A + U) / S	
	20.153.385,76 + 9.085.363,96 / 314.080	93,09

La Normativa de VPO impide desarrollarlas en suelo urbanizado cuyo precio sobrepase el 15% del precio de venta. En nuestro caso:

Precio VPO RG = 1.394,72 x 0,85 x 0,15	177,83
Suelo Urbanizado = 93,09 < 15% VPO	
64,17 + (9.085.363,96 / 314.080)	93,09



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 13:07:26	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 1344426981542297	FECHA Y HORA	08/08/2012 14:03:41	
	PÁGINA	29 / 29	