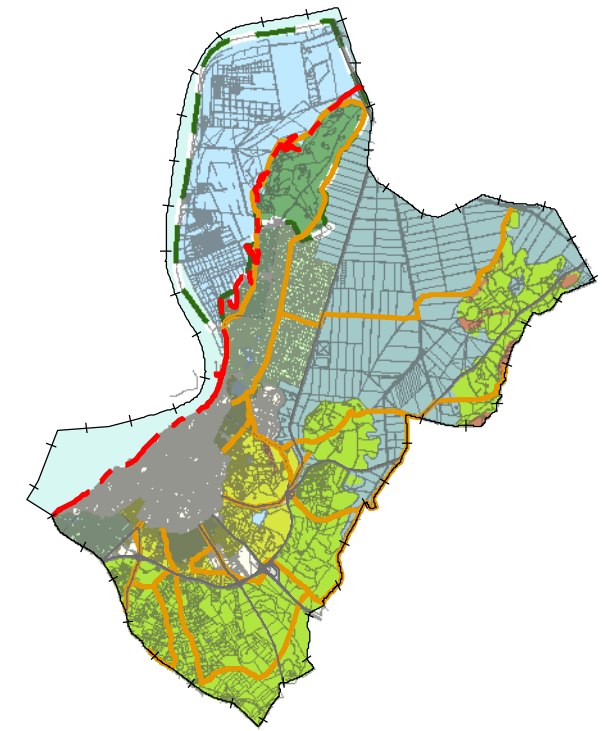


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA



DILIGENCIA: La extiendo yo, EL SECRETARIO GENERAL, para hacer constar que el presente documento de Adaptación Parcial del vigente Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) ha sido aprobado por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha veintinueve de julio de dos mil diez, en cumplimiento de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda, desarrollada por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Este documento consta de un total de TRESCIENTOS DIECISIETE (317) FOLIOS encuadrados y está distribuido en TRES (3) TOMOS, el primero de los cuales corresponde a la MEMORIA Y ANEXO DE LAS NORMAS URBANISTICAS, numerado del folio 1 al 79, el segundo corresponde a los PLANOS, numerado del folio 80 al 208, y el último tomo relativo a los PLANOS DEL P.G.O.U. VIGENTE, numerado del folio 209 al 317.

El primero de ellos firmado digitalmente por mí y los dos restantes rubricados por el Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión y por mí y con el sello de la Secretaría General.

En Sanlúcar de Barrameda, a 12 de Agosto de 2010

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



MEMORIA Y ANEXO DE LAS NORMAS URBANISTICAS



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://193.233.56.27:3090/pirma_gmupl_verificar_firmaDocumento.jsp

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA		1 / 79	

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONTENIDO DE LA MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO

2.2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.2.1. Estructura General

2.2.2. Sistemas Generales

2.2.3. Áreas de Suelo Urbano

2.2.4. Sectores de Suelo Urbanizable

2.2.5. Actuaciones Aisladas en suelo Urbano

2.2.6. Actuaciones de Sistemas Generales

2.3. INNOVACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

2.3.1. Modificación Puntual nº 1

2.3.2. Modificación Puntual nº 2

2.3.3. Modificación Puntual nº 4

2.3.4. Modificación Puntual nº 5

2.3.5. Modificación Puntual nº 7

2.3.6. Modificación Puntual nº 8

2.3.7. Modificación Puntual nº 9

2.3.8. Modificación Puntual nº 11

2.3.9. Programa de Actuación Urbanística del SUNP-VE-1

2.3.10. Plan de Sectorización de Verdigones

2.3.11. Plan de Sectorización de Cuesta Blanca (SUNP-CP-2)

4

4

4

4

5

5

6

6

7

8

11

13

13

14

14

14

14

15

15

15

16

16

16

17

17



	FIRMA	FECHA	HORA	PÁGINA
GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO				18
Área de Suelo Urbano remitidas a planeamiento ulterior para completar la ordenación pormenorizada (Estudio de Detalles)				18
Área de Suelo Urbano remitidas a planeamiento ulterior para desarrollar la ordenación pormenorizada (PERIs)				20
Actuaciones Aisladas en suelo urbano				21
4. Suelos Urbanizables				22
4.5. Sistemas Generales				23
2.5. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE				25
2.5.1. Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Nacional y Parque Natural de Doñana.				25
2.5.2. Obras de Enlace de las carreteras A- 480 y CA-602 Clave 2-CA-1377				25
2.5.3. Desdoblamiento de la A-480 p.k. 23.000 al 27.000 Clave: 02-CA-1468				25
2.5.4. Duplicación de la A-480 p.k. 11 al 23. Venta Antonio-Sanlúcar de Barrameda Clave: 02-CA-1426				25
2.5.5. Ensanche y Mejora del Firme de la Carretera CA-P-6041 (Munive) Clave: 04-CA-1415				25
2.5.6. Duplicación de la A-480, PK 4,5 al 11 (Variante de Sanlúcar). Clave: 02-CA1431				25
2.5.7. Remodelación del Enlace de la Carretera A-480 con la A-471 en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz). Clave: 02-CA-1817				25
2.6. TERRENOS OBJETO DE DESLINDE O DELIMITACIÓN EN PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE				26
2.6.1. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre del Tramo de Costa de la Marisma del Río Guadalquivir comprendido entre Bonanza y la Laguna de Tarelo.				26
2.6.2. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre del Tramo de Costa de la Marisma del Río Guadalquivir comprendido entre Laguna de Tarelo y Caño Martín Ruiz.				26
2.6.3. Deslinde y desafección de la Vía Pecuaría Cañada de la Carretera del Puerto de Santa María o de la Dehesilla (Tramo Primero)				26
2.6.4. Declaración de BIC de los siguientes:				26
2.6.5. Puntos de Riesgo de inundaciones				26
2.6.6. Deslinde de la vía pecuaría "Vereda de Munive y de la Reyerta"				26
2.6.7. Deslinde de la vía pecuaría "Colada Nueva"				26
2.6.8. Deslinde de la vía pecuaría "Camino Viejo de Sevilla"				26
2.6.9. Deslinde de la vía pecuaría "Cordel del Tizado"				26
2.6.10. Deslinde de la vía pecuaría "Cañada del Almazan y Gamonal"				26
2.7. CALCULO DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS Y HABITANTES DEL PLAN				27

	Cálculo de la capacidad de viviendas	27
	Cálculo del número de habitantes:	27
	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN	28
	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	28
1	Suelos Urbanos	28
1.2	Suelos Urbanizables	29
1.3	Suelos No Urbanizables	30
3.2	DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA	31
3.3	LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO POTACIONAL PÚBLICO	33
	Parques, jardines y espacios libres públicos:	33
	Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.	34
3.4	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	35
3.4	Delimitación de zonas y sectores:	35
3.5	AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	36
3.6	ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	37
3.7	DEFINICIÓN DE LA RED DE TRAFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTE.	38
3.7.1	Red de Tráfico motorizado	38
3.7.2	Red de Tráfico no motorizado	40
3.7.3	Viario Peatonal	40
3.7.4	Red de aparcamientos	41
3.7.5	Elementos Estructurantes de la Red de Transporte	41
3.8	IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.	42
3.9	PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	42
4	DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	45
	ANEXO I: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	46
	ANEXO II: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	47
	ANEXO III: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.	49



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda, lo constituye La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de fecha 29 de octubre de 1996 y cuyo Texto refundido fue conocido y aprobado por la mencionada Comisión Provincial con fecha 28 de mayo de 1997 y publicado en el B.O.P el 5 de julio de 1997.

De igual manera configuran dicho Planeamiento General todas las modificaciones del PGOU, aprobadas definitivamente (8) a partir de la entrada en vigor del mismo.

Con fecha 17 de diciembre de 2002, por tanto con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, fue aprobada por el Parlamento Andaluz la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, debiendo a partir de ese momento realizarse la adaptación del Planeamiento General a dicha legislación, pudiendo ser esta, de acuerdo con su disposición transitoria segunda, apartado 2, total o parcial.

Con fecha 22 de enero de 2008, la Consejería de Obras Públicas y Transporte promulga el Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en el que se establece, en su capítulo II y III, el concepto, los contenidos, los criterios y procedimientos para proceder a la Adaptación Parcial de los planeamientos generales.

El objetivo, por tanto, del presente documento es llevar a cabo la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sanlúcar de Barrameda, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA), al amparo de lo que se establece en su Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, y teniendo en cuenta lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, para las Adaptaciones Parciales.

El artículo 2 del mencionado Decreto 11/2008 define el concepto de Adaptación Parcial como la formulación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

De igual modo dicho artículo recoge también, en concordancia con la disposición transitoria segunda de la LOUA, que la Adaptación Parcial deberá alcanzar, al menos, al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

En el artículo 3 del mencionado Decreto 11/2008 se define tanto el contenido como el alcance de las adaptaciones parciales de los Planes Generales y para ello establece que esta deberá de contrastar la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

Dicho artículo establece de igual modo cual debe ser el contenido sustantivo de este documento y que podemos resumir en los siguientes:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio,
- b) Las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público tales como:
 - 1) Parques, jardines y espacios libres públicos.
 - 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos de carácter supramunicipal
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e) Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos objeto de especial protección.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.

Además para los municipios de relevancia territorial, como es Sanlúcar de Barrameda, deberá de:

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

Por otro lado, también este artículo establece cuales son los límites de la adaptación parcial enumerando que no puede hacer en su apartado 3

10.238.5.5 / 1281564064247245	FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
	TRABAJADOR MANUEL		12/08/2010 10:55:22			
PÁGINA		FECHA Y HORA		16/06/2009		12/08/2010 10:55:22
5 / 79						16/06/2012



2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Para dar cumplimiento a la Adaptación Parcial del Planeamiento General debemos tener en cuenta en primer lugar cual es el Planeamiento vigente en el municipio, para contrastar su conformidad con las determinaciones de la LOUA, tal como se especifica en el artº 3 del Decreto 11/2008.

En segundo lugar deberemos recoger *cuantas infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.*

Y por último debemos recoger también, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.3, *los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de*

planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO

El Planeamiento General vigente en el municipio, tal como hemos especificado en el apartado 1.1 de esta memoria, se encuentra integrado por el Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, , aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de fecha publicado 29 de octubre de 1996 y cuyo Texto refundido fue conocido y aprobado por la mencionada Comisión Provincial con fecha 28 de mayo de 1997 y publicado en el B.O.P el 5 de julio de 1997, así como por sus diversas Modificaciones que se han ido aprobando en el transcurso de la vigencia del Plan. En el cuadro adjunto se recogen las modificaciones del planeamiento general aprobadas y que por tanto, se han considerado por la presente adaptación.

Tabla 1: Modificaciones Puntuales al Planeamiento General vigente en el municipio

Modificación Puntual	Objetivo	Afección	Órgano de Aprobación	Aprobación Definitiva	Publicación
Nº 1	Revisión Programa actuación de diversas Unidades de Ejec y Act, Aisladas	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	03/09/1998	BOP 17/10/1998
Nº 2-A	Reordenación de usos en Ctra de Chipiona	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	30/10/2001	BOP 13/12/2001
Nº 2-C	Modificación de Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable	Ordenación Pormenorizada	CPOTU	25/07/2000	BOP 15/09/2000
Nº 2-D	Modificación de la Ordenación en Terrenos Avenida de las Piletas.	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	30/10/2001	BOP 13/12/2001
Nº 2-F	Reconsideración de viario y alineaciones en el Barrio de Bonanza	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	30/10/2001	BOP 13/12/2001
Nº 2-G	Modificación de distintos apartados de la Normativa Urbanística	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	30/10/2001	BOP 13/12/2001
Nº 4	Modificación de la Edificabilidad por realojo del PERI-CH-1	Ordenación Pormenorizada	CPOTU	09/06/2000	BOP 12/09/2000
Nº 5	Correcciones de edificabilidad y aprovechamiento del PERI-BG-1.	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	22/02/2001	BOP 10/05/2001
Nº 7	Recalificación de suelo bodeguero a residencial	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	30/03/2001	BOP 07/06/2001
Nº 8	Modificación de la Ordenanza de aplicación a parcela de la Avda. V Centenario	Ordenación Pormenorizada	CPOTU	09/06/2000	BOP 12/09/2000
Nº 9	Modificación de la Ordenanza de aplicación a parcela de la C/ Castelar	Ordenación Pormenorizada	Pleno Ayuntamiento	12/02/2004	BOP 27/03/2004
Nº 11	Clasificación de suelo como Urbanizable Sectorizado para Suelo Industrial	Ordenación estructural	CPOTU	Aprob. Definitiva 18/12/2006 Texto Refundido 13/11/2007	BOJA 07/12/2007 BOJA 04/09/2007
PAU	Programa de Actuación Urbanística del sector SUNP-VE-1	Ordenación estructural	CPOTU	09/07/2003	BOP 27/09/2003
Plan de sectorización	Plan de Sectorización de los sectores SUNP-VE-2, SUNP-VE-3 SUNP-BO-1	Ordenación estructural	CPOTU	Aprob. Definitiva 20/12/2007	BOJA 02/06/2008
Plan de sectorización	Plan de Sectorización del sector SUNP-CP-2.	Ordenación estructural	CPOTU	Aprob. Definitiva 20/12/2007	BOJA 02/06/2008

FIRMADO POR TIRADO MARQUEZ MANUEL		FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22	
10.238.5.5 / 1281564064247245		CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	
PÁGINA 6 / 79		CERT. CADUCIDAD 16/06/2012	
FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22			

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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://193.233.56.27:9090/plm/verificar_firma_documento.jsp

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABAJADOR MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22		7 / 79	
PÁGINA							

2.2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.2.1. Estructura General

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda establece, en relación con la ordenación estructural del municipio:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del termino municipal recogiendo las siguientes clases y categorías:
1. Suelo urbano
 - Suelo urbano no incluido en Unidad de Ejecución
 - Suelo Urbano incluido áreas remitidas a planeamiento ulterior
 2. Suelo urbanizable
 - Suelo Urbanizable Programado
 - Suelo Urbanizable No Programado
 3. Suelo No Urbanizable
 - Suelo No Urbanizable Genérico
 - Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano
 - Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Interior del Parque Natural del entorno de Doñana.
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección del Litoral
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección de Campiña
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana.
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección de la Ampliación de la Algaida.
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección de la Zona Regable de la Costa Noroeste.
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección de las Marismas Transformadas.
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección por Elevado Riesgo de Erosión.
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección Cauces y Acuíferos.
 - Suelo No Urbanizable Especial Protección yacimientos Arqueológicos.
- b) Reservas de suelo para la construcción de viviendas de protección oficial: El Plan General realiza reservas para la construcción de viviendas de Protección Oficial en diferentes áreas de suelo urbano remitido a Planeamiento ulterior (UE-PI-2, PERI-CA-1, PERI-CA-2 y PERI-CH-2) así como en sectores de suelo urbanizable programado (SUP-CP-1, SUP-CO-1, SUP-CO-2 Y SUP-BO-1). Con posterioridad y de acuerdo con las modificaciones introducidas y los Planes de sectorización aprobados se han realizado reservas para la construcción de viviendas de protección oficial en los sectores SUNP-VE-2, SUNP-VE-3 y SUNP-BO-1.
- c) Dotaciones de Sistemas Generales constituidos por:

1. Parques, jardines y espacios libres clasificándolos como Sistemas Generales en suelo No Urbanizable (Pinar de la Duquesa y de la Dinamita), Sistemas generales en Suelo Urbano y Sistemas generales en Suelo Urbanizable.

La definición de los suelos incluidos en el sistema general de espacios libres no viene expresamente detallado en el Plan General, concretándose por una parte en la memoria, por otra en las fichas de Sistemas Generales, Acciones de Urbanización y Actuaciones Aisladas, contenidas en el Programa de actuación y por otra en el plano de Estructura del Territorio y Usos Globales. En el apartado 2.2.2 se realiza una relación detallada de cada uno de ellos.

2. Infraestructura, servicios, dotaciones y equipamientos. Al igual que para los espacios libres, se definen dotaciones de sistema general en suelos urbano, en actuaciones aisladas en suelo urbano, en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable, concretándose de igual manera en la memoria, en el programa de actuación y en los planos de Estructura del territorio y usos globales. En el apartado 2.2.2 se realiza una relación detallada de cada uno de ellos.
- d) División del suelo urbano y urbanizable en áreas de reparto definiendo usos característicos y aprovechamiento tipo.

La totalidad del suelo urbano, tanto aquel que se encuentra incluido en áreas remitidas a planeamiento ulterior como el que no, se encuentra dividido en áreas de reparto, definiendo para cada uno de ellas el total del aprovechamiento lucrativo, las cesiones asistemáticas, el uso característico, los coeficientes de uso y tipología y el aprovechamiento tipo.

En total se divide el suelo urbano en 107 áreas de reparto diferentes, correspondiendo desde la 1 a la 21 y la 106 a 109, ambas inclusive, a áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento ulterior y desde la 24 a la 105, ambas inclusive, al resto del suelo urbano.

Sin incluirse en ninguna área de reparto se recogen 63 unidades en régimen transitorio, procedentes del Plan General anterior que en el momento de la revisión se encontraban en ejecución y en la actualidad se encuentran totalmente ejecutadas. 57 Unidades de Actuación de suelo urbano y seis sectores de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable se divide en dos áreas de reparto, correspondiendo a los suelos urbanizable y sistemas generales programados para el primer cuatrienio (área de reparto 22) y los programados para el segundo cuatrienio (área de reparto 23).

Para cada sector de suelo urbanizable se definen los aprovechamientos patrimonializable, la edificabilidad total, el número de vivienda y la necesidad en su caso de reserva de viviendas de protección oficial, así como las reservas correspondientes de dotaciones públicas y espacios libres.

- e) Definición de sectores de suelo urbanizable no programado con determinación de usos, edificabilidades y reservas para dotaciones y espacios libres.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana recoge 13 sectores de Suelo Urbanizable No Programado, dos de ellos con uso global Industrial, dos con usos turísticos y el resto con uso residencial.

Para cada uno de ellos se define la edificabilidad máxima, en número de viviendas en su caso y las reservas para dotaciones y espacios libres.

Durante la vigencia del Plan General se han aprobado un Programa de Actuación Urbanística y dos Planes de Sectorización, de acuerdo con el cuadro que se recoge en el apartado 2.1 de esta memoria, habiéndose clasificado 5 de estos sectores como suelo urbanizable, cuatro de ellos sectorizados y uno ordenado,

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



- f) Delimitación del Conjunto Histórico Artístico, catalogo de edificios protegidos, y propuestas de edificios para su inclusión el catalogo de Bienes de Interés Cultural y propuesta de sus entornos.
- g) Normativa para las diferentes categorías de suelo no urbanizable de especial protección
- h) Normativa para la protección del litoral.
- i) Programa de actuación y Estudio Económico y Financiero

2.2.2. Sistemas Generales

- a) Parques, jardines y espacios libres públicos:

El Plan General prevé un total de ocho espacios libres públicos de los que a continuación pasamos a enumerar diferenciando su situación, clasificación y sistema de obtención, en el momento de la aprobación de este.

Espacio Libre	Situación	Forma de obtención	Clase de suelo	Superficie Obtenida	Superficie a obtener	Total
1.- La Jara	A obtener	SUP-JA-1	Urbanizable Programado		7.063	7.063
	Obtenida	UA-188		12.031		
	A obtener	AA-CA-1	Urbano		65.000	
	A obtener	UE-CA-7	Urbano		7.000	
2.- Parque de las Piletas	A obtener	SG-EL-1	Urbanizable Sectorizado		12.960	
	A obtener	SG-EL-2	Urbanizable Sectorizado		12.000	108.991
3.- Parque de la Dehesilla	Obtenida	SUT-PP-4	Urbano	46.321		46.321
4.- Parque del Pinar de la Duquesa	Obtenida	Convenio	No Urbanizable	139.785		
	A obtener	Sin asignacion	No Urbanizable		10.725	150.510
	Obtenida	SUT-SNP-1	No Urbanizable	33.180		
	Obtenida	SUT-2	No Urbanizable	10.760		
5.- Parques de la Polvora y Dinamita	A obtener	Sin asignación	Urbano		35.298	
	A obtener (1)	SG-VE-1	No Urbanizable		44.720	
	A obtener	Sin asignación	No Urbanizable		117.426	241.384
	A obtener	AA-BO-1	Urbano		11.300	
6.- Verdigones-Paseo Marítimo	A obtener (2)	SG-VE-2	Urbanizable Sectorizado		43.100	
	A obtener (2)	SG-VE-3	Urbanizable Sectorizado		29.000	
	A obtener (2)	SG-BO-1	Urbanizable Sectorizado		9.680	93.080
7.- Cornisa Escarpe	Obtenida	UA-39	Urbano	32.000		
	A obtener	AA-PI-1	Urbano		16.200	48.200
8.- Parque de la Corona de Parcelaciones	A obtener	SG-EL-3	Urbanizable Sectorizado		25.000	
	A obtener	SG-EL-4	Urbanizable Sectorizado		30.520	55.520
Total.....				274.077	476.992	751.069

(1) asignada en el PAU del SUNP-VE1 (2) Asignada en el Plan de Sectorización de Verdigones

- b) Sistema General de Comunicaciones (SG-CO):

El sistema general de comunicaciones viene integrado en el Plan General, de acuerdo con el Plano de Estructura del Territorio y Usos Globales por el Puerto, la Estación de autobuses, las carreteras, las vías principales y el viario medio.

La propuesta viaria de la revisión del Plan general se articula entorno a un conjunto de ejes radiales que a su vez posibilitan el acceso desde el viario territorial a los distintos sectores urbanos. Este viario estructurante se encuentra formado por:

- Accesos a la Ciudad central
 - Ronda Periférica Sur-Este
 - Acceso Norte al Barrio Bajo. Avda del Arroyo Salto del Grillo
 - Acceso Sur al Barrio Bajo. Avda V Centenario y su prolongación
- Acceso al Sector de Bonanza
 - Itinerario Ctra de Trebujena-Bonanza. Camino del Reventón
- Acceso al Sector de la Jara
 - Desde la carretera de Chipiona al SUP-JA-1
- Otras vías principales:
 - La Jara:
 - Acceso desde la Ctra de Chipiona
 - Avda paralela a costa por Cabeza de Vaca
 - Avda sobre la traza del ferrocarril
 - Sector Bajo de Guía
 - Avda. paralela a costa que engarza con la calzada del ejercito a través de Cabo Noval.
 - Alameda de traza ortogonal a costa al norte del Salto del Grillo
 - Enlace Salto del Grillo con Cabo Noval

Para la obtención de estos sistemas se establecen las siguientes actuaciones:

Sistema General	Situación	Forma de obtención	Clase de suelo	Calificación	Superficie	Total
1.- Estación de Autobuses	A obtener	SG-CO-1	Urbano	SUC	8.000	8.000
2.- Puerto de Bonanza	Obtenida	PE-PU	No Urbanizable	SUC	83.750	83.750
3.- Carreteras	A obtener	SG-RV-N1	No urbanizable		25.000	
	A obtener	SG-RV-N2	No Urbanizable		25.000	
	A obtener	SG-RV-N3	No Urbanizable		25.000	
	A obtener	SG-RV-N4	Urbanizable		10.000	85.000
3.- Vías Principales	A obtener	SG-RV-01	Urbanizable		58.250	
	A obtener	SG-RV-2/1	Urbano		4.500	
	A obtener	SG-RV-2/2	Urbano		22.750	
	A obtener	SG-RV-3	Urbano		6.400	
	A obtener	SG-RV-4	Urbano		40.000	
4.- Viario medio	A obtener	SG-RV-5	Urbano		10.000	141.900
	Total.....					313.650

10.238.5.5 / 1281564064247245	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	12/08/2010 10:55:22
TIRADO MARQUEZ MANUEL	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
FIRMADO POR	FECHA Y HORA		
PÁGINA			
			8 / 79

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



c) Sistema General de Equipamientos y Dotaciones.

El sistema general de equipamientos y dotaciones viene definido en el Plan tanto en la memoria como en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y se encuentra integrado por los elementos que se definen en el siguiente cuadro:

Sistema General de dotaciones y servicios públicos	Situación	Forma de obtención	Clase de suelo	Calificación	Superficie a obtener	Total
CF Seguridad Marítima	Obtenido		Urbano	ES	2.444	
Conservatorio Música	Obtenido		Urbano	E	649	
Reserva suelo en Monte Olivete	A obtener	SG-EQ-03	Urbanizable	EQ	15.000	
CP Especialidades Sanlúcar	Obtenido		Urbano	ES	4.590	
Reserva suelo Hospital	A obtener	SUNP-CO-2	No Urbanizable	EQ	12.190	
Residencia de Ancianos	Obtenido		Urbano	E	12.937	
Estimulación Precoz	Obtenido		Urbano	E	549	
Cementerio	Obtenido		Urbano	ES	8.952	
Nuevo cementerio	A Obtener	Exprop.	No Urbanizable	Ce	174.191	
Ayuntamiento	Obtenido		Urbano	ES	6.527	
Administración Hacienda	Obtenido		Urbano	E	1.190	
Piscina Municipal Cubierta	Obtenido		Urbano	EP	11.361	
Complejo del Picacho	Obtenido		Urbano	ED	30.754	
Complejo Polideportivo	Obtenido		Urbano	EP	16.631	
Instalaciones Dehesilla	Obtenido	SG-EQ-02	Urbanizable	ED	25.120	
Instalaciones de las Piletas	A obtener	SG-EQ-01	Urbanizable	ED	20.000	
Mercado de Abastos	Obtenido		Urbano	E	1.355	344.440
Sistema General de servicios Técnicos						
Situación	Forma de obtención	Clase de suelo	Calificación	Superficie a obtener	Total	
Central telefónica	Obtenido		Urbano	E	410	
Vertedero de basuras	Obtenido		No Urbanizable	Ve	85.480	
Deposito Sala del Agua	Obtenido		Urbano	SUI	6353	
Depósito Carranza	Obtenido		No Urbanizable	De	23.581	
E.D.A.R.	Obtenido		Urbano	SUI	19.575	135.399
Total.....					479.839	

Tabla 2: Unidades de Actuación con planeamiento vigente, en suelo urbano en el momento de la Revisión del PGOU

Unidad	Superficie	SLUP	Dotaciones	Edificab.	Nº viviendas
UA-2	3.260	700	0	978	10
UA-4	18.360	5.800	4.500	11.016	84
UA-11	9.753	2.280	0	10.143	69
UA-12	2.035	250	0	2.035	14
UA-14	5.605	1.500	0	3.363	28
UA-15	4.060	750	0	2.436	20
UA-16	12.112	1.200	0	6.056	38
UA-17	530	2.100	0	504	50
UA-18	2.850	1.100	0	4.275	32
UA-22	6.310	1.500	0	3.786	36
UA-24	1.833	750	0	2.200	18
UA-39	70.404	32.000	0	21.121	152
UA-42	6.293	1.600	0	9.314	71
UA-43	11.786	5.718	0	11.786	96
UA-45	30.896	11.450	272	34.295	232
UA-48	13.800	1.440	0	15.180	108
UA-50	2.300	0	0	2.300	19
UA-51	2.964	0	0	1.778	14
UA-52	2.520	0	0	1.915	18
UA-53	4.200	485	0	3.360	31
UA-57	2.587	0	0	2.587	26
UA-62	9.675	3.000	0	11.610	80
UA-64	870	0	400	696	6
UA-66	2.975	800	0	1.785	18
UA-70	5.040	0	0	0	0
UA-74	11.345	8.300	0	9.076	68
UA-75	12.000	7.200	0	7.200	60
UA-84	38.119	2.180	0	13.425	94
UA-85	11.783	0	0	4.280	36
UA-94	3.850	1.500	0	1.925	0
UA-96	10.100	4.700	0	9.090	65
UA-101	4.491	700	0	5.389	40
UA-106	1.140	460	0	1.368	10
UA-107	6.550	1.800	0	7.860	56
UA-113	4.000	400	0	1.200	8
UA-118	13.600	1.750	0	8.840	58
UA-119	2.000	0	0	600	5

2.2.3. Áreas de Suelo Urbano

El Plan General recoge en el suelo urbano Unidades de Actuación transitorias provenientes del Planeamiento General anterior, en proceso de desarrollo en el momento de la revisión. Dichas unidades se recogen a continuación:

10.238.5.5 / 1281564064247245	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	12/08/2010 10:55:22
TRABAJADOR MANUEL	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
FIRMADO POR	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	16/06/2012
	FECHA Y HORA		
	PÁGINA		
			9 / 79

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Unidad	Superficie	SLUP	Dotaciones	Edificab.	Nº viviendas
UA-121	2.200	0	0	660	6
UA-123	29.117	14.000	0	5.823	48
UA-127	610	0	0	793	6
UA-129	1.170	630	0	1.404	10
UA-131	4.300	1.500	0	6.020	43
UA-137	7.500	700	800	2.250	15
UA-138	13.260	3.000	0	3.978	26
UA-140	35.720	4.000	11.000	10.716	74
UA-142	2.700	0	0	1.350	0
UA-151	23.875	0	4.000	8.356	0
UA-169	6.555	1.500	0	1.967	16
UA-172	18.200	1.500	2.300	9.100	10
UA-186	12.890	0	0	7.090	0
UA-187	11.000	0	0	3.300	20
UA-188	160.000	0	0	58.618	252
UA-190	88.500	0	0	0	110
UA-193	45.000	0	0	9.000	55
UA-194	13.200	3.000	0	3.300	20
UA-196	5.500	632	0	2.200	6
	833.293	133.875	23.272	370.696	2.487

A continuación recogemos las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento ulterior para completar la ordenación pormenorizadas recogida por el Plan General mediante Estudios de Detalle y aquellas que deben desarrollar la ordenación mediante planeamiento especial (PERI).

Tabla 3: Área de Suelo Urbano remitidas a planeamiento ulterior para completar la ordenación pormenorizada mediante Estudio de Detalles

Área de Reparto: 1		Aprov. Tipo: 0,4629187		Uso: Residencial		Viviendas		
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
UE-JA-1	30.500	14.175,00	2.000	0	6.750	0	22	22
UE-JA-3	3.480	1.350,00	0	0	750	0	6	6
UE-JA-4	12.000	5.760,00	0	0	3.200	0	20	20
	45.980	21.285,00	2.000	0	10.700	0	48	48

Área de Reparto: 2		Aprov. Tipo: 0,6590967		Uso: Residencial		Viviendas		
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
UE-CO-7	16.763	12.600,00	0	0	8.400	0	58	58
UE-CO-8	8.500	4.950,00	0	0	3.300	0	22	22
UE-CO-9	15.700	9.180,00	2.000	0	6.120	0	45	45
UE-CO-10	22.292	14.000,00	0	0	9.700	0	70	70
UE-CO-13	16.250	9.225,00	0	0	6.150	0	41	41
UE-MO-1	3.500	3.920,00	0	0	2.800	0	22	22
UE-MO-2	6.259	3.640,00	0	1.900	2.600	0	22	22
UE-MO-3	5.100	4.680,00	0	0	3.140	0	24	24
	94.364	62.195,00	2.000	1.900	42.210	0	304	304

Área de Reparto: 13		Aprov. Tipo: 0,4179290		Uso: Residencial		Viviendas		
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
UE-AL-1	62.000	25.911,60	1.200	10.000	23.556	0	160	160
	62.000	25.911,60	1.200	10.000	23.556	0	160	160

Área de Reparto: 14		Aprov. Tipo: 1,7481176		Uso: Residencial		Viviendas		
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-CA-1	65.000	0	65.000					
UE-CA-2	19.000	36.990,00	0	0	20.550	0	200	200
UE-CA-3	10.577	19.722,60	0	0	10.957	0	110	110
UE-CA-4	7.867	14.614,20	0	0	8.119	0	80	80
UE-CA-5	5.000	10.935,00	0	0	6.075	0	60	60
UE-CA-6	34.000	59.436,00	0	0	33.020	0	225	225
	141.444	141.697,80	65.000	0	78.721	0	675	675

Área de Reparto: 15		Aprov. Tipo: 0,4529373		Uso: Residencial		Viviendas		
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-CP-2	7.094	0						
AA-HG-1	12.300	0		12.300				
AA-HG-2	2.517	0	2.517					
AA-HG-3	5.247	0						
AA-HG-4	1.520	0						
UE-CA-7	16.500	8.140,00	7.000	0	6.200	0	60	60
UE-CP-1	27.700	13.337,00	0	0	13.337	0	0	0
UE-HG-2	6.800	7.332,00	0	0	5.640	0	56	56
UE-HG-3	4.600	2.850,00	0	0	1.900	0	13	13
UE-HG-4	10.000	5.688,00	0	0	3.792	0	26	26
UE-HG-5	10.600	8.100,00	0	0	5.400	0	36	36
UE-HG-6	41.480	20.844,00	10.000	0	13.896	0	95	95
	146.358	66.291,00	19.517	12.300	50.165	0	286	286

10.238.5.5 / 1281564064247245	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	12/08/2010 10:55:22
TRADO MARQUEZ MANUEL	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
FIRMADO POR	FECHA Y HORA		
	PÁGINA		

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Área de Reparto: 16 Aprov. Tipo: 0,7048612 Uso: Residencial Viviendas								
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-CP-1	4.100	0						
AA-CP-3	10.000	0		10.000				
AA-CP-4	525	0						
AA-CP-5	1.200	0						
UE-BT-2	30.332	29.640,00	0	0	22.800	0	230	230
UE-BT-3	22.824	15.000,00	0	0	10.000	0	80	80
UE-BT-4	44.000	36.400,00	0	1.500	28.000	0	270	270
UE-CP-2	19.520	13.638,00	0	0	9.282	0	75	75
UE-CP-3	3.120	2.019,60	1.000	0	1.836	0	18	18
UE-CP-4	8.760	5.400,00	0	0	3.600	0	26	26
UE-CP-5	28.600	19.830,00	0	0	14.400	0	125	125
	172.981	121.927,60	1.000	11.500	89.918	0	824	824

Área de Reparto: 17 Aprov. Tipo: 0,5360039 Uso: Residencial Viviendas								
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-CO-1	9.400	0		9.400				
AA-CO-1.	12.000	0		12.000				
AA-CO-3	1.200	0						
AA-CO-4	1.800	0						
UE-CO-1	9.555	6.872,60	0	0	4.909	0	40	40
UE-CO-2	2.380	1.680,00	0	0	1.200	0	10	10
UE-CO-3	15.690	13.992,50	0	0	9.855	0	50	50
UE-CO-11	21.745	14.840,00	3.500	0	10.600	0	65	65
UE-CO-12	24.000	15.020,00	2.000	1.900	11.300	0	70	70
	97.770	52.405,10	5.500	23.300	37.864	0	235	235

Área de Reparto: 18 Aprov. Tipo: 0,6550376 Uso: Residencial Viviendas								
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-CO-2	2.500	0						
UE-CO-4	10.000	7.200,00	0	0	4.800	0	0	0
UE-CO-5	24.000	13.860,00	2.500	0	9.900	0	70	70
UE-CO-6	30.000	22.500,00	0	0	15.000	0	100	100
	66.500	43.560,00	2.500	0	29.700	0	170	170

Área de Reparto: 19 Aprov. Tipo: 0,4903468 Uso: Residencial Viviendas								
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-PI-1	16.200	0	16.200					
AA-VE-1	1.900	0						
AA-VE-2	10.254	0						
UE-PI-1	9.718	5.400,00	0	0	3.600	0	23	23
UE-PI-10	14.200	9.774,00	0	500	6.516	0	40	40
UE-PI-2	37.000	20.597,00	4.500	9.440	18.800	140	35	175
UE-PI-3	7.000	4.950,00	0	0	3.300	0	22	22
UE-PI-5	30.014	20.115,00	1.800	0	13.410	0	90	90
UE-PI-6	4.900	2.250,00	0	0	1.500	0	18	18
UE-PI-7	3.260	2.160,00	0	0	1.440	0	10	10
UE-PI-8	18.400	8.125,00	10.900	0	6.250	0	62	62
UE-PI-9	5.823	2.551,90	4.000	0	1.963	0	19	19
UE-VE-1	9.124	5.310,00	0	0	3.540	0	25	25
UE-VE-2	5.839	4.200,00	0	0	2.800	0	19	19
	173.632	85.432,90	37.400	9.940	63.119	140	363	503

Área de Reparto: 20 Aprov. Tipo: 0,7081406 Uso: Residencial Viviendas								
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-BO-1	11.300	0	11.300					
UE-BO-1	1.900	2.100,00	0	0	1.500	0	16	16
UE-BO-2	15.160	9.380,00	1.350	0	6.700	0	55	55
UE-BO-3	18.480	14.924,00	1.350	0	10.660	0	85	85
UE-BO-4	12.400	8.176,00	0	2.600	5.840	0	48	48
UE-PI-4	47.337	40.891,50	9.451	0	31.455	0	314	314
	106.577	75.471,50	23.451	2.600	56.155	0	518	518

Área de Reparto: 21 Aprov. Tipo: 2,0975323 Uso: Residencial Viviendas								
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
AA-MO-1	650	0		650				
UE-CA-1	4.600	16.100,00	0	0	9.700	0	97	97
UE-CH-1	2.200	4.080,00	0	0	2.400	0	24	24
UE-CH-2	7.600	13.047,50	0	0	7.675	0	80	80
UE-CH-3	800	1.071,00	0	0	630	0	6	6
UE-CH-4	5.246	10.710,00	1.000	0	6.300	0	63	63
UE-CH-5	5.480	11.900,00	2.100	0	7.000	0	70	70
UE-CH-6	2.500	6.290,00	0	0	3.700	0	0	0
UE-HG-1	6.220	10.836,00	1.000	0	7.740	0	70	70
	35.296	74.034,50	4.100	650	45.145	0	410	410

10.238.5.5 / 1281564064247245	TRABAJADOR MANUEL	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	12/08/2010 10:55:22	16/06/2012
	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD		
	PÁGINA				
					11 / 79

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Área de Reparto: 108		Aprov. Tipo: 2,0377358		Uso: Residencial		Viviendas		
Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
UE-CA-8	4.240	8.640,00	2.440	0	7.200	0	75	75
	4.240	8.640,00	2.440	0	7.200	0	75	75
TOTALES	1.147.142	778.559	166.108	72.190	534.453	140	4.068	4.208

A continuación recogemos las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento ulterior para desarrollar la ordenación pormenorizadas mediante planeamiento especial .

Tabla 4: Área de Suelo Urbano remitidas a planeamiento ulterior para desarrollar la ordenación pormenorizada (PERIs)

Área de Reparto	Unidad	Aprov. Tipo	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total
4	PERI-BG-1	0,2775801	78.680	21.840	10.000	1.300	17.800	60	60	120
3	UE-BT-1	2,2760047	18.862	42.930	0	5.000	16.810	0	0	0
5	PERI-MO-1	0,6550357	42.000	27.512	0	9.500	18.341	0	110	110
7	PERI-CP-1	0,7064760	59.450	42.000	4.000	0	28.000	0	210	210
8	PERI-CA-1	1,7032418	11.586	19.734	0	0	18.272	180	20	200
9	PERI-CH-1	1,9317363	13.880	26.813	3.000	0	17.875	0	168	168
10	PERI-CH-2	1,6040125	5.134	8.235	400	0	6.100	30	30	60
11	PERI-CH-3	1,5542857	3.500	5.440	0	0	3.200	0	32	32
12	PERI-CA-2	1,9211364	8.800	16.906	2.000	0	15.800	147	28	175
106	PERI-JA-1	0,4500000	75.000	33.750	0	0	18.750	0	80	80
107	PERI-JA-2	0,4992857	70.000	34.950	0	0	17.500	0	60	60
109	PERI-BT-1	0,0671642	67.000	4.500	0	0	3.000	0	0	0
TOTALES			453.892	284.610	19.400	15.800	181.448	417	798	1.215

2.2.4. Sectores de Suelo Urbanizable

El Plan General recoge en el suelo urbanizable sectores transitorios provenientes del Planeamiento General anterior, en proceso de desarrollo en el momento de la revisión. Dichos sectores se recogen en el siguiente cuadro:

Tabla 5: Sectores suelo urbanizable con planeamiento vigente en el momento de la Revisión del PGOU

Unidad	Superficie	SLUP	Dotaciones	Edificabilidad	Nº viviendas
SUT-1	54.600	6.619	7.688	49.133	355
SUT-2	51.401	4.800	2.535	26.557	199
SUT-3	62.376	12.132	7.230	48.851	374
SUT-4	174.094	11.472	12.294	73.564	522
SUT-SNP-1	71.920	7.339	15.560	50.344	324
SUT-SNP-11	194.337	26.589	11.998	116.602	0
	608.728	68.951	57.305	365.051	1774

Para el suelo Urbanizable programado, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente define dos áreas de reparto (22 y 23) correspondiendo la primera a los sectores programados en el primer cuatrienio y la segunda a los programados en el segundo cuatrienio.

Para los Suelos Urbanizable No Programados se delimita trece sectores definiéndose para cada uno de ellos su superficie, edificabilidad máxima, uso global y reserva para dotaciones y espacios libres.

A continuación se recogen dos tablas con los datos de cada uno de los sectores de suelo urbanizable:

10.238.5.5 / 1281564064247245	TRADO MARQUEZ MANUEL	FIRMA POR
12/08/2010 10:55:22	FECHA FIRMA	
16/06/2009	CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22	FECHA Y HORA	
16/06/2012	CERT. CADUCIDAD	
12 / 79	PÁGINA	

Tabla 6: Sectores de Suelo Urbanizable Programado

Area de Reparto: 22			Aprov. Tipo: 0,4270050			Viviendas			
Unidad	Superficie	Uso Característico	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
SUP-CP-1	178.720	Residencial	82.610	17.900	13.200	89.360	180	450	630
SUP-JA-1	172.360	Residencial	91.920	20.000	11.200	61.600	0	344	344
SUP-CO-1	229.000	Residencial	102.725	23.000	21.360	91.397	560	220	780
SUP-BO-1	25.000	Residencial	11.147	2.500	2.200	10.294	90	10	100
SUP-MM-1	1.445.140	Turístico	618.055	144.533	31.100	236.415	0	1.012	1.012
SG-EL-1	12.960	Espacio Libre							
SG-EL-4	30.520	Espacio Libre							
SG-RV-1	29.125	Viarío							
	2.122.825		906.457	207.933	79.060	489.066	830	2.036	2.866

Area de Reparto: 23			Aprov. Tipo: 0,4545018			Uso: Residencial		Viviendas	
Unidad	Superficie	Uso Característico	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Libres	Total
SUP-BT-1	140.649	Residencial	65.350	27.000	20.000	48.000	0	426	426
SUP-CO-2	225.000	Residencial	104.560	22.500	18.500	95.150	470	238	708
SUP-JA-2	295.000	Residencial	163.080	29.500	22.000	108.000	0	900	900
SG-EL-2	12.000	Espacio Libre							
SG-EL-3	25.000	Espacio Libre							
SG-EQ-1	20.000	Dotacional							
SG-EQ-3	15.000	Dotacional							
	732.649		332.990	79.000	60.500	251.150	470	1.564	2.034

TOTALES	2.855.474		1.239.447	286.933	139.560	740.216	1.300	3.600	4.900
---------	-----------	--	-----------	---------	---------	---------	-------	-------	-------

Tabla 7: Sectores de Suelo Urbanizable No Programado

Unidad	Superficie	Uso Característico	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total
SUNP-BO-1	101.600	Residencial	12.000	23.100	47.000		470	470
SUNP-BO-2	58.720	Hotelero	30.720	0	12.000	0	0	0
SUNP-CO-1	142.612	Residencial	14.500	37.500	43.000	0	320	320
SUNP-CO-2	337.500	Residencial	0	0	121.500	0	1.000	1.000
SUNP-CP-1	401.000	Terciario	40.100	4.000	160.000	0	0	0
SUNP-CP-2	90.200	Industrial	9.200	4.000	36.080	0	0	0
SUNP-JA-1	369.000	Residencial	36.900	25.000	86.400	0	700	700
SUNP-JA-2	192.000	Residencial	192.000	13.700	56.000	0	400	400
SUNP-JA-3	52.000	Hotelero	5.200	0	28.500	0	0	0
SUNP-JA-4	90.000	Residencial	9.000	6.000	22.500	0	0	0
SUNP-VE-1	168.861	Residencial	17.850	20.400	87.600	0	850	850
SUNP-VE-2	173.390	Residencial	14.700	16.800	76.900		700	700
SUNP-VE-3	69.083	Residencial	10.000	11.800	30.000		300	300
TOTALES	2.245.966		392.170	162.300	807.480	0	4.740	4.740

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABAJADOR MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22			
10.238.5.5 / 1281564064247245						13 / 79	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Actuaciones Aisladas en suelo Urbano

El Plan General de Ordenación Urbana vigente recoge diversas Actuaciones Aisladas en suelo urbano, incluidas en diferentes áreas de reparto, y cuyo aprovechamiento patrimonializable se materializa en las unidades de ejecución del mismo área.

A continuación se recogen cada una de estas actuaciones aisladas, definiéndose su objetivo y el área de reparto en la que están incluidas.

Tabla 8: Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano

Actuación	Area de Reparto	Clasificación	Superficie a obtener	Superficie total	Destino
AA-CA-1	14	Urbano	65.000	65.000	SLUP
AA-CP-2	15	Urbano	7.094	7.094	VIARIO
AA-HG-1	15	Urbano	12.300	12.300	DOTACIONAL
AA-HG-2	15	Urbano	2.517	2.517	SLUP
AA-HG-3	15	Urbano	5.247	5.247	VIARIO
AA-HG-4	15	Urbano	1.520	1.520	VIARIO
AA-CP-1	16	Urbano	4.100	4.100	VIARIO
AA-CP-3	16	Urbano	10.000	10.000	VIARIO
AA-CP-4	16	Urbano	525	525	VIARIO
AA-CP-5	16	Urbano	1.200	1.200	VIARIO
AA-CO-1	17	Urbano	9.400	9.400	DOTACIONAL
AA-CO-1.	17	Urbano	12.000	12.000	DOTACIONAL
AA-CO-3	17	Urbano	1.200	1.200	VIARIO
AA-CO-4	17	Urbano	1.800	1.800	VIARIO
AA-CO-2	18	Urbano	2.500	2.500	VIARIO
AA-PI-1	19	Urbano	16.200	16.200	SLUP
AA-VE-1	19	Urbano	1.900	1.900	VIARIO
AA-VE-2	19	Urbano	10.254	10.254	VIARIO
AA-BO-1	20	Urbano	11.300	11.300	SLUP
AA-MO-1	21	Urbano	650	650	DOTACIONAL

2.2.6. Actuaciones de Sistemas Generales

El Plan General de Ordenación Urbana vigente recoge diversas Actuaciones de Sistema General clasificando algunas de ellas como suelo urbano, otras como suelo no urbanizables y otras adscribiéndolas a los suelo urbanizables programado, bien al primer cuatrienio (área de Reparto 22) o al segundo (Área de reparto 23).

A continuación se recogen cada una de estas actuaciones de Sistema general, definiéndose su objetivo, su superficie y el área de reparto a la que está adscritas.

Tabla 9: Actuaciones de Sistema General

Actuación	Area de Reparto	Clasificación	Superf. a obtener	Superficie total	Destino
SG-CO-1		Urbano	0	8.000	DOTACIONAL
SG-EL-5		Urbano	2.560	2.560	SLUP
SG-RV-2/1		Urbano	2.250	4.500	VIARIO
SG-RV-2/2		Urbano	0	22.750	VIARIO
SG-RV-3		Urbano	6.400	6.400	VIARIO
SG-RV-4		Urbano	20.000	40.000	VIARIO
SG-RV-5		Urbano	5.000	10.000	VIARIO
SG-EL-1	22	Urbanizable Programado	12.960	12.960	SLUP
SG-EL-4	22	Urbanizable Programado	30.520	30.520	SLUP
SG-EQ-2	22	Urbanizable Programado	0	25.120	DOTACIONAL
SG-RV-1	22	Urbanizable Programado	29.125	58.250	VIARIO
SG-EL-2	23	Urbanizable Programado	12.000	12.000	SLUP
SG-EL-3	23	Urbanizable Programado	25.000	25.000	SLUP
SG-EQ-1	23	Urbanizable Programado	20.000	20.000	DOTACIONAL
SG-EQ-3	23	Urbanizable Programado	15.000	15.000	DOTACIONAL
SG-RV-N1	0	No Urbanizable	0	25.000	VIARIO
SG-RV-N2	0	No Urbanizable	0	25.000	VIARIO
SG-RV-N3	0	No Urbanizable	0	25.000	VIARIO
SG-RV-N4	0	No Urbanizable	0	10.000	VIARIO

10.238.5.5 / 1281564064247245	TRABAJADO POR MANUEL	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
		12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	16/06/2012
		FECHA Y HORA		
		12/08/2010 10:55:22		
		PÁGINA		
		14 / 79		

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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://193.233.56.27:9090/pfirma_gmu/pf_verificar_firmaDocumento.jsp

FIRMADO POR TRABAJADOR MARQUEZ MANUEL		FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22		CERT. EXPEDIDO 16/06/2009		CERT. CADUCIDAD 16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22		PÁGINA 15 / 79			

2.3. INNOVACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

En este apartado relacionaremos las modificaciones al Planeamiento General aprobadas definitivamente y su alcance respecto de la Ordenación Estructural del Plan.

2.3.1. Modificación Puntual nº 1

El objetivo de esta modificación Puntual fue la revisión del programa de actuación del Plan General al objeto de adelantar alguna de las actuaciones previstas, en tres ámbitos distintos:

- a) Actuaciones encaminadas al desarrollo global de la zona entorno al Parque de las Piletas, con importante desarrollo del viario, equipamientos y zonas residenciales, concretándose en la siguiente relación:

ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN TEXTO REFUNDIDO		PROGRAMACIÓN MODIF. PUNTUAL		NOMBRE
	Cuatrenio	Año	Cuatrenio	Año	
PE-PI	No programado		1	1	Parque Piletas
AA-CA-1	2	5	1	1	Ferrocarril – Piletas
SG-RV-2/2	2	5	1	1	Avda. Piletas Estación
UE-CA-2	1	3	1	1	Calzada
UE-CA-3	2	6	1	1	Calzada
UE-CA-4	2	6	1	1	Calzada
UE-CA-5	2	6	1	1	Calzada
UE-CA-6	1	2	1	1	Calzada

- b) Actuación necesaria para la formalización de un aparcamiento de gran importancia para el desarrollo urbano:

ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN TEXTO REFUNDIDO		PROGRAMACIÓN MODIF. PUNTUAL		NOMBRE
	Cuatrenio	Año	Cuatrenio	Año	
SG-EL-5	2	5	1	1	Casa Arizón

- c) Otras actuaciones fundamentalmente encaminadas a la consolidación y apertura de nuevos viarios:

ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN TEXTO REFUNDIDO		PROGRAMACIÓN MODIF. PUNTUAL		NOMBRE
	Cuatrenio	Año	Cuatrenio	Año	
AA-VE-1	1	3	1	1	Cabo Noval-Verdigones
AA-VE-2	1	3	1	1	Cabo Noval-Verdigones
PERI-CA-1	1	2	1	1	Calzada
SG-RV-01	1	2	1	1	Viario Piletas-Apeadero Jara
SG-RV-04	No programado		1	1	Acceso Jara Ferrocarril

Se trata de una modificación puntual que no afecta a la ordenación estructural.

2.3.2. Modificación Puntual nº 2

La modificación puntual nº 2 consta de 5 apartados que fueron tramitados en dos grupos diferentes y que afectan todas a la ordenación pormenorizada.:

- A) Reordenación de usos en terrenos colindantes con el Hospital y Bodega Delgado Zuleta, en carretera de Chipiona, al objeto de incorporarlos a la zona de acceso del Hospital, implicando igualmente la permuta de terrenos entre las empresas actuantes.
- C) Necesidad de modificación de ordenanzas para Suelo No Urbanizable, a fin de posibilitar el desarrollo de los usos tradicionales agrícolas que, de acuerdo con la redacción actual, pudieran contravenir su lógico progreso.
- D) Recalificación de terrenos en la manzana comprendida entre la Calzada del Ejército, c/ Alonso de Lugo, Avda. de las Piletas y c/ Luisa de Guzmán.
- F) Reconsideración de trazado de viario y alineaciones determinadas por el TRPGMO en el Barrio de Bonanza, frente a la Plaza de Isabel la Católica.
- G) Modificación de distintos apartados de la Normativa Urbanística.

Se trata de una modificación puntual que no afecta a la ordenación estructural.

2.3.3. Modificación Puntual nº 4

En desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior, PERI-CH-1, se planteó la necesidad de concretar los objetivos de dicha actuación en cuanto a la edificabilidad resultante en el caso de inclusión de las parcelas de Banda de la Playa y el correspondiente realojo de sus residentes.

Al mismo tiempo era necesario subsanar el dato de Superficie Bruta del Sector, reflejado en la ficha correspondiente, al igual que reflejar la incidencia que el aumento de edificabilidad máxima permitida tiene en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se incluye.

A tenor de ello la Modificación se concretó en lo siguiente:



- Subsanción del error en la superficie bruta del sector PERI-CH-1, que pasa a ser de 12.872 m², en vez de 13.880 m².
- Concreción de los objetivos reflejados en la ficha urbanística en la manera siguiente:

"(...) El Plan estudiará la conveniencia de incluir las parcelas de Banda Playa e inducir al realojamiento de sus residentes. La incorporación de las parcelas de Banda Playa y su realojo incrementará los parámetros globales del área del Plan Especial delimitada por el Plan General, con independencia de la edificabilidad correspondiente a las parcelas de realojo, hasta los siguientes valores. Edificabilidad total: 22.000 m². Número máximo de viviendas: 220. Número mínimo de VPO. RE.: 20. Superficie mínima destinada a espacios libres: 4.000 m²."

Se trata de una modificación puntual que no afecta a la ordenación estructural.

2.3.4. Modificación Puntual nº 5

La modificación afecta exclusivamente al PERI-BG-1 dada la existencia de algunos errores en los datos del área de Reparto y en la Ficha de desarrollo del mencionado PERI, detectados durante el proceso de redacción y tramitación de dicho Plan Especial.

El resultado de la Modificación se concretó en lo siguiente:

- Corrección de la delimitación del área de reparto nº 4, creando además el área de reparto nº 112, modificando las fichas de dichas áreas de reparto.
- Corrección de los parámetros urbanísticos reflejados en la ficha de desarrollo del plan especial PERI-BG-1, estableciendo los siguientes:

		PGMO	MODIFICACIÓN
ÁREA DE REPARTO		4	4 y 112
ORDENACIÓN	Superficie bruta	78.680 m ²	78.680 m ²
	Superficie edificable total	17.800 m ²	43.817 m ²
APROV. Y GESTIÓN	Aprovechamiento lucrativo total	21.840 U.A.	50.421 U.A.
	Aprovechamiento patrimonializable	18.564 U.A.	42.858 U.A.
DOTACIONES	Espacios libres	10.000 m ²	12.440 m ²
	SIPS	1.300 m ²	1.300 m ²
USO E INTENSIDAD	SUBURBANA	10.000 m ²	21.593 m ²
	O. ABIERTA	5.200 m ²	
	TERCIARIO	2.600 m ²	
	MANZANA		22.224 m ²

- En cuanto a los objetivos, se suprime el principio del 2º párrafo *"La edificabilidad, número de viviendas y equipamientos se suman a los ya existentes. Las actividades y dotaciones ubicadas a la entrada en vigor del plan no computan edificabilidad ni reserva de suelo de la determinada en la ficha"*.

- Se modifica el apartado destinado a viviendas estimadas, reflejando las existentes y de nueva ejecución, que con los datos específicos del plan especial quedarán en 396 viviendas, 109 existentes y 287 de nueva construcción.
- Según los tres apartados anteriores, se modifica la Ficha para el desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas, del PERI-BG-1.

Se trata de una modificación puntual que no afecta a la ordenación estructural.

2.3.5. Modificación Puntual nº 7

Reconsideración de la catalogación, como Protección Global, de la Bodega Hijos de A. Pérez Megía, S.A. en c/Fariña, s/n, esquina Avda. de la Constitución, en donde se catalogan edificaciones añadidas en los años 60, de nulo valor arquitectónico; y como consecuencia de lo anterior, reconsideración de la ordenanza marcada por el Texto Refundido del Plan General.

El resultado de la Modificación se concretó en lo siguiente:

- Descatalogación de la Bodega Hijos de A. Pérez Megía, S.A., eliminando de la relación de edificios protegidos el B-131 "Calle Fariñas, s/n, esquina Avda. de la Constitución", así como la ficha de Catálogo correspondiente.
- Recalificación de 14.129 m² de suelo con uso bodeguero BG2, como Suelo Residencial Zona Centro Histórico, subzona Barrio Bajo, CHB.
- Para el desarrollo del sector se define una nueva unidad de ejecución UE-CH-7, con los siguientes parámetros:

- Nombre:	Fariñas - Avda. de la Constitución.
- Código:	UE-CH-7.
- Sistema de Actuación:	Compensación.
- Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle.
- Iniciativa de Planeamiento:	Privada.
- Programación:	1º Cuatrienio/ 3º Año.
- Superficie bruta:	14.129 m ²
- Superficie edificable total:	20.452 m ² (9.739 x 2,1)
- Suelo Espacios Libres:	4.390 m ²
- Uso comercial:	2.500 m ²
- Uso residencial CH:	17.952 m ²
- Nº de viviendas:	179 m ²

- No se modifica la delimitación del área de reparto de cargas y beneficios en las que se integran, aunque sí afecta a los aprovechamientos correspondientes al sector.

Se trata de una modificación puntual que no afecta a la ordenación estructural.

2.3.6. Modificación Puntual nº 8

Recalificación de terrenos calificados por el PGOU como Residencial Centro Histórico, pasando a Edificación en Manzana sitios en la calle Banda Playa y Avenida Quinto Centenario, formando esquina, con una superficie según de 492,89 m².

La modificación se concretó en;

- Recalificación de 492.89 m² de suelo con ordenanza Residencial Centro Histórico Barrio bajo, como Suelo Residencial Edificación en Manzana M1a.
- Se mantiene las condiciones establecidas en la Normativa coincidentes con las condiciones particulares de la zona de Edificación en Manzana.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA		PÁGINA		FECHA Y HORA	
10.238.5.5 / 1281564064247245		12/08/2010 10:55:22		16 / 79		12/08/2010 10:55:22	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Se trata de una modificación puntual que no afecta a la ordenación estructural.

2.3.7. Modificación Puntual nº 9

El objeto de la modificación se reduce a la recalificación de una finca calificada como terciario T-1 en el Teatro Principal, pasando a Zona Centro Histórico, subzona Barrio Bajo (CHB).

La modificación se concretó en;

- Recalificación de 1.384,37 m² de área calificada como terciario T-1 en el Teatro Principal, pasando a Zona Centro Histórico, subzona Barrio Bajo (CHB).
- Se mantienen las condiciones establecidas en la normativa actual coincidentes con las condiciones particulares de la zona Centro Histórico, para todo el ámbito afectado por la modificación.
- No se modifica la delimitación de área de reparto de cargas y beneficios para el ámbito a modificar, ni afecta a los aprovechamientos correspondientes al sector.
- No se incrementa el volumen edificable de la zona.

Se trata de una modificación puntual que no afecta a la ordenación estructural.

2.3.8. Modificación Puntual nº 11

Trata de la Ordenación del sector que se encuentra enclavado dentro del Suelo No Urbanizable sin especial protección, suelo no urbanizable común o genérico, con una superficie de OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (879.300 m²), y que linda: al Norte, con la Carretera A-480 de Sanlúcar de Barrameda – Jerez de la Frontera; al Sur, con la Carretera Ca-602 Sanlúcar de Barrameda – El Puerto de Santa María; al Este, con la variante de las Carreteras A-471 y A-480; y al Oeste, con fincas externas a la delimitación que se practica, a fin de posibilitar el uso industrial y terciario, dado la gran demanda de dichos usos en la zona mencionada y no haber sido recogido tales asentamientos industrial y terciario por el Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación.

El resultado de la Modificación se concreta en lo siguiente:

- Modificación del trazado del límite del suelo urbanizable.
- Clasificación de 879.300 m² de S.N.U. como Suelo Urbanizable de uso industrial y terciario.
- Clasificación de 14.488,38 m² de S.N.U. genérico como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, vías pecuarias (Descansadero del Pozo del Baldío).
- Se mantiene las condiciones establecidas en la normativa actual coincidentes con las condiciones particulares de la zona industrial y terciario.
- Se prohíbe el uso residencial, excepto en vivienda adscrita a vigilancia y guardia de las instalaciones productivas.
- Teniendo en cuenta que con la modificación que pretende llevar a cabo se aumenta el aprovechamiento lucrativo, se prevé una reserva dotacional de 147.000 m² de superficie, lo que supone **0,35 m² equipamiento/m² techo** nuevo, superior a la reserva establecida por el P.G.O.U. vigente para el suelo urbano y urbanizable previsto.
- Se establece un área de reparto nueva para el sector AR-113, con nuevos coeficientes de uso y tipología, en coherencia con las clases de áreas de reparto establecidas por el

PGOU vigente, obteniéndose de acuerdo con la edificabilidad, un aprovechamiento lucrativo de 395.500 U.A. y un aprovechamiento medio de 0,4497896, tal como se refleja en la ficha que se acompaña.

- Se delimita un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con las siguientes parámetros:

- Nombre:	Peregil.
- Código:	SUS-PE-1
- Sistema de Actuación:	Expropiación.
- Figura de Planeamiento:	Plan Parcial.
- Iniciativa de Planeamiento:	Pública.
- Superficie bruta:	879.300 m ²
- Superficie edificable total:	332.000 m ²
- Uso característico:	Industrial
- Suelo Espacios Libres:	100.000 m ²
- SIPS:	15.000 m ²
- Equip. Deportivo de SG:	146.000 m ²
- Uso Terciario:	127.000 m ²
- Uso Industrial:	205.000 m ²
- Aprovechamiento total:	395.500
- Aprovechamiento Tipo:	0,4497896


2.3.9. Programa de Actuación Urbanística del SUNP-VE-1

El PAU del sector SUNP-VE-1, tiene por objeto establecer las condiciones de Ordenación del Sector de suelo urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar, clasificando el sector como suelo urbanizable programado (sectorizado) y estableciendo los siguientes parámetros para su desarrollo:

- Sistema de Actuación:	Compensación
- Figura de planeamiento:	Plan Parcial
- Iniciativa de Planeamiento:	Privada.
- Superficie bruta:	168.500 m ²
- Superficie edificable total:	76.000 m ²
- Uso característico:	Residencial
- Nº máximo de Viviendas:	760
- Suelo Espacios Libres:	18.684 m ²
- Equip. Docente:	10.412 m ²
- Equip. Deportivo:	5.120 m ²
- Equip. SIPS:	5.148 m ²
- SG espacios libres:	44.720 m ²
- Aprovechamiento Total:	91.046
- Aprovechamiento Tipo:	0,4270052

10.238.5.5 / 1281564064247245	FIRMADO POR	
	TIRADO MARQUEZ MANUEL	
PÁGINA	FECHA FIRMA	
	FECHA Y HORA	12/08/2010 10:55:22
17 / 79	CERT. EXPEDIDO	
	CERT. CADUCIDAD	16/06/2009



FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
 10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22		18 / 79	
		PÁGINA					

2.3.10. Plan de Sectorización de Verdigones

El Plan de Sectorización de Verdigones pretende establecer las condiciones de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación vigente SUNP-VE-2, SUNP-VE-3 y SUNP-BO-1, clasificando el sector como suelo urbanizable sectorizado y estableciendo para ello los siguientes parámetros:

- SUNP-VE-2
 - Nombre: Verdigones
 - Código: SUNP VE-2
 - Sistema de Actuación: Expropiación.
 - Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 - Iniciativa de Planeamiento: Pública.
 - Superficie bruta: 160.155 m²
 - Superficie edificable total: 76.900 m²
 - Uso característico: Residencial
 - Nº máximo de Viviendas: 725
 - Viviendas VPO: 230
 - Suelo Espacios Libres: 16.500 m²
 - Dotaciones: 20.495 m²
 - SG de Espacios Libres: 43.100 m²
 - Aprovechamiento total: 193.303
- SUNP-VE-3
 - Nombre: Verdigones
 - Código: SUNP VE-3
 - Sistema de Actuación: Expropiación.
 - Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 - Iniciativa de Planeamiento: Pública.
 - Superficie bruta: 69.083 m²
 - Superficie edificable total: 17.500 m²
 - Uso característico: Residencial
 - Nº máximo de Viviendas: 174
 - Viviendas VPO: 52
 - Suelo Espacios Libres: 12.027 m²
 - Dotaciones: 20.411 m²
 - SG de Espacios Libres: 29.000 m²
 - Aprovechamiento total: 29.750
- SUNP-BO-1
 - Nombre: Bonanza
 - Código: SUNP BO-1
 - Sistema de Actuación: Expropiación.
 - Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 - Iniciativa de Planeamiento: Pública.
 - Superficie bruta: 90.879 m²
 - Superficie edificable total: 49.900 m²
 - Uso característico: Residencial
 - Nº máximo de Viviendas: 463
 - Viviendas VPO: 153
 - Suelo Espacios Libres: 9.820 m²
 - Dotaciones: 20.495 m²
 - SG de Espacios Libres: 9.680 m²
 - Aprovechamiento total: 107.549

Se define un área de reparto (AR-115) con un aprovechamiento tipo global de 0,8226

2.3.11. Plan de Sectorización de Cuesta Blanca (SUNP-CP-2)

El Plan de Sectorización de Cuesta Blanca pretende establecer las condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación vigente, incluyendo la ordenación pormenorizada, con uso global de Industrial SUNP-CP-2, y con los siguientes parámetros:

- Nombre: Cuesta Blanca
- Código: SUNP-CP-2
- Sistema de Actuación: Cooperación.
- Figura de Planeamiento: Suelo Ordenado.
- Iniciativa de Planeamiento: Pública.
- Superficie bruta: 91.544 m²
- Superficie edificable total: 36.080 m²
- Uso Característico: Industrial
- Suelo Espacios Libres: 9.371 m²
- Dotaciones: 5.181 m²
- Aprovechamiento total: 36.080

Se define un área de reparto (AR-117) con un aprovechamiento tipo global de 0,3941283



2.4. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de la actividad urbanística, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, que a continuación pasamos a desarrollar pormenorizadamente.

En primer lugar conviene señalar que casi todas las unidades de actuación y sectores transitorios provenientes del Planeamiento anterior han finalizado su actuación urbanizadora y se encuentran construidos en su práctica totalidad, estando pendiente la urbanización de la UA-172 y la cesión de viales y recepción de la urbanización del SUNP-11

2.4.1. Área de Suelo Urbano remitidas a planeamiento ulterior para completar la ordenación pormenorizada (Estudio de Detalles)

Estas áreas de suelo urbano cuentan con ordenación pormenorizada recogida por el propio Plan General de Ordenación Urbana vigente y se remiten a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo, al objeto de completar o reajustar dicha ordenación a la realidad física de los terrenos.

Para este suelo el Planeamiento general prevé su desarrollo mediante Unidades de Ejecución incluidas dentro de áreas de reparto discontinua en la que se incluyen también las actuaciones aisladas previstas en suelo urbano.

A continuación se recogen las Unidades de Ejecución por área de reparto con la fecha de aprobación del Planeamiento de desarrollo así como el grado de ejecución de la urbanización.

Tabla 10: Desarrollo del PGOU en áreas de suelo urbano con Ordenación Pormenorizada y remitidas a Estudio de Detalle

Area de Reparto	Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Aptob. Inic.	Aprob. Def.	BOP	Ejecución de la Urbanización	nº RMIU
1	UE-JA-1	30.500	14.175,00	2.000	0	6.750	0	22	22				Sin ejecutar	
	UE-JA-3	3.480	1.350,00	0	0	750	0	6	6	10-2-04	27-1-05	1-10-05	Sin ejecutar	7
	UE-JA-4	12.000	5.760,00	0	0	3.200	0	20	20	26-1-04	27-8-04	18-12-04	Sin ejecutar	4
2	UE-CO-7	16.763	12.600,00	0	0	8.400	0	58	58	16-10-00	5-12-03	11-3-04	Sin ejecutar	40
	UE-CO-8	8.500	4.950,00	0	0	3.300	0	22	22	16-10-00	5-12-03	11-3-04	Sin ejecutar	41
	UE-CO-9	15.700	9.180,00	2.000	0	6.120	0	45	45	30-4-04	27-4-06		Sin ejecutar	
	UE-CO-10	22.292	14.000,00	0	0	9.700	0	70	70	16-10-00	5-12-03	11-3-04	Sin ejecutar	42
	UE-CO-13	16.250	9.225,00	0	0	6.150	0	41	41	11-9-00	5-12-03	11-3-04	Sin ejecutar	43
	UE-MO-1	3.500	3.920,00	0	0	2.800	0	22	22	11-9-06	31-1-08	7-5-07	Finalizada	30
	UE-MO-2	6.259	3.640,00	0	1.900	2.600	0	22	22	3-1-01	15-5-01	16-6-01	Finalizada	54
UE-MO-3	5.100	4.680,00	0	0	3.140	0	24	24	30-3-00	31-8-04	5-10-00	Finalizada	55	
13	UE-AL-1	62.000	25.911,60	1.200	10.000	23.556	0	160	160					
14	UE-CA-2	19.000	36.990,00	0	0	20.550	0	200	200	25-9-01	5-12-03	11-3-04	Sin ejecutar	38
	UE-CA-3	10.577	19.722,60	0	0	10.957	0	110	110	25-9-01	28-7-05	9-5-07	Finalizada	24
	UE-CA-4	7.867	14.614,20	0	0	8.119	0	80	80	25-9-01	12-2-04	27-3-04	Finalizada	36
	UE-CA-5	5.000	10.935,00	0	0	6.075	0	60	60	5-9-03	30-9-04	24-1-05	Finalizada	5
	UE-CA-6	34.000	59.436,00	0	0	33.020	0	225	225	11-11-04	28-4-05	10-1-06	Sin ejecutar	11
15	UE-CA-7	16.500	8.140,00	7.000	0	6.200	0	60	60	8-9-00	31-1-01	22-3-01	Finalizada	52
	UE-CP-1	27.700	13.337,00	0	0	13.337	0	0	0	15-11-04			Sin ejecutar	
	UE-HG-2	6.800	7.332,00	0	0	5.640	0	56	56				Sin ejecutar	
	UE-HG-3	4.600	2.850,00	0	0	1.900	0	13	13	13-2-06	23-6-05	19-1-06	Sin ejecutar	12
	UE-HG-4	10.000	5.688,00	0	0	3.792	0	26	26	9-9-99	24-2-00	17-3-00	Finalizada	53
	UE-HG-5	10.600	8.100,00	0	0	5.400	0	36	36	19-11-03	12-2-04	20-3-04	Sin ejecutar	37
UE-HG-6	41.480	20.844,00	10.000	0	13.896	0	95	95	15-6-05	26-4-07	25-6-07	Sin ejecutar	27	

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA			
		12/08/2010 10:55:22		19 / 79			

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Area de Reparto	Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Aptob. Inic.	Aprob. Def.	BOP	Ejecución de la Urbanización	nº RMIU
16	UE-BT-2	30.332	29.640,00	0	0	22.800	0	230	230	25-5-99	26-8-99	18-9-99	Finalizada	59
	UE-BT-3	22.824	15.000,00	0	0	10.000	0	80	80				Sin ejecutar	
	UE-BT-4	44.000	36.400,00	0	1.500	28.000	0	270	270	30-4-04	30-3-06	27-9-06	Sin ejecutar	176
	UE-CP-2	19.520	13.638,00	0	0	9.282	0	75	75	5-6-06			Sin ejecutar	
	UE-CP-3	3.120	2.019,60	1.000	0	1.836	0	18	18	27-10-98	29-12-98	29-12-98	Finalizada	Pte.
	UE-CP-4	8.760	5.400,00	0	0	3.600	0	26	26	27-6-02	5-12-03	5-12-03	Sin ejecutar	44
	UE-CP-5	28.600	19.830,00	0	0	14.400	0	125	125				Sin ejecutar	
17	UE-CO-1	9.555	6.872,60	0	0	4.909	0	40	40	11-9-00	2-12-02	23-1-03	Sin ejecutar	48
	UE-CO-2	2.380	1.680,00	0	0	1.200	0	10	10	11-9-00	2-12-02	25-2-03	Sin ejecutar	47
	UE-CO-3	15.690	13.992,50	0	0	9.855	0	50	50	30-4-04	30-3-06	5-10-06	Sin ejecutar	18
	UE-CO-11	21.745	14.840,00	3.500	0	10.600	0	65	65	11-9-00	2-12-02	23-1-03	Sin ejecutar	46
	UE-CO-12	24.000	15.020,00	2.000	1.900	11.300	0	70	70	30-4-04	30-1-08	12-5-08	Sin ejecutar	29
18	UE-CO-4	10.000	7.200,00	0	0	4.800	0	0	0				Sin ejecutar	
	UE-CO-5	24.000	13.860,00	2.500	0	9.900	0	70	70	30-4-04	27-1-05	15-10-05	Sin ejecutar	9
	UE-CO-6	30.000	22.500,00	0	0	15.000	0	100	100	30-4-04	14-6-05	25-7-06	Sin ejecutar	13
19	UE-PI-1	9.718	5.400,00	0	0	3.600	0	23	23	14-12-04	27-4-06	20-10-06	Sin ejecutar	19
	UE-PI-10	14.200	9.774,00	0	500	6.516	0	40	40				Sin ejecutar	
	UE-PI-2	37.000	20.304,00	4.500	9.440	18.800	140	35	175	12-6-97	15-7-97	19-8-97	Finalizada	Pte.
	UE-PI-3	7.000	4.950,00	0	0	3.300	0	22	22	9-11-01	30-4-02	6-6-02	Finalizada	45
	UE-PI-5	30.014	20.115,00	1.800	0	13.410	0	90	90	20-5-99	26-8-99	18-9-99	Finalizada	Pte.
	UE-PI-6	4.900	2.250,00	0	0	1.500	0	18	18	14-6-99	26-8-99	18-9-99	Finalizada	Pte.
	UE-PI-7	3.260	2.160,00	0	0	1.440	0	10	10	10-9-02	13-3-03	30-4-03	Sin ejecutar	39
	UE-PI-8	18.400	8.125,00	10.900	0	6.250	0	62	62				Sin ejecutar	
	UE-PI-9	5.823	2.551,90	4.000	0	1.963	0	19	19	14-4-99	15-6-99	3-7-99	Finalizada	Pte.
	UE-VE-1	9.124	5.310,00	0	0	3.540	0	25	25	23-8-00	29-6-01	7-8-01	Finalizada	56
UE-VE-2	5.839	4.200,00	0	0	2.800	0	19	19	21-11-05	27-4-06	20-10-06	Sin ejecutar	21	
20	UE-BO-1	1.900	2.100,00	0	0	1.500	0	16	16	16-10-04	31-3-05	13-2-06	Finalizada	10
	UE-BO-2	15.160	9.380,00	1.350	0	6.700	0	55	55				Sin ejecutar	
	UE-BO-3	18.480	14.924,00	1.350	0	10.660	0	85	85	6-8-98	30-9-98	17-10-98	Finalizada	Pte.
	UE-BO-4	12.400	8.176,00	0	2.600	5.840	0	48	48	6-8-98	30-9-98	17-10-98	Finalizada	Pte.
	UE-PI-4	47.337	40.891,50	9.451	0	31.455	0	314	314	25-6-01	30-10-01	27-11-01	Finalizada	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://193.233.56.27:9090/pirma_gmupl_verificar_firma_documento.jsp

10.238.5.5 / 1281564064247245	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	20 / 79
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
FIRMADO POR	FECHA Y HORA		
	PÁGINA		

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Area de Reparto	Unidad	Superficie	Aprovecham.	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Aptob. Inic.	Aprob. Def.	BOP	Ejecución de la Urbanización	nº RMIU
21	UE-CA-1	4.600	16.100,00	0	0	9.700	0	97	97	7-7-97	4-8-97	27-9-97	Finalizada	Pte
	UE-CH-1	2.200	4.080,00	0	0	2.400	0	24	24				Sin ejecutar	
	UE-CH-2	7.600	13.047,50	0	0	7.675	0	80	80				Sin ejecutar	
	UE-CH-3	800	1.071,00	0	0	630	0	6	6				Sin ejecutar	
	UE-CH-4	5.246	10.710,00	1.000	0	6.300	0	63	63				Sin ejecutar	
	UE-CH-5	5.480	11.900,00	2.100	0	7.000	0	70	70				Sin ejecutar	
	UE-CH-6	2.500	6.290,00	0	0	3.700	0	0	0				Sin ejecutar	
UE-HG-1	6.220	10.836,00	1.000	0	7.740	0	70	70	26-5-04	27-1-05	28-9-05	Sin ejecutar	8	
108	UE-CA-8	4.240	8.640,00	2.440	0	7.200	0	75	75	14-5-98	30-9-98	20-10-98	Finalizada	Pte.
64	UE-CH-7	14.129	30.678,00	4.390	0	20.452	0	179	179	29-8-01	30-11-01	25-1-02	Finalizada	51
TOTALES.....		1.161.271	809.237	170.498	72.190	554.905	140	4.247	4.387					

(*) El estudio de detalle se considera un planeamiento de complemento de la ordenación detallada dispuesta por el PGOU, pero sin capacidad propia para el establecimiento integro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b, y 15 de la LOUA

2.4.2. Área de Suelo Urbano remitidas a planeamiento ulterior para desarrollar la ordenación pormenorizada (PERIs)

Estas áreas de suelo urbano, incluidas cada una de ellas en su propia área de reparto, el Plan General de Ordenación Urbana vigente las remiten a la redacción y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior al objeto de desarrollar su ordenación.

Del total de las trece áreas, incluida la división del PERI-BG-1 por la Modificación puntual nº 4, remitidas a la redacción de doce PERIs, han sido aprobados definitivamente cinco y otros cinco han sido aprobados inicialmente con anterioridad a la publicación del presente documento.

A continuación se recogen las áreas incluidas en este apartado con definición de su área de reparto, las reservas previstas por el Plan General las fechas de aprobación de la ordenación pormenorizada y su grado de desarrollo.

Tabla 11: Desarrollo del PGOU en áreas de suelo urbano remitidas a Planeamiento Especial

Area de Reparto	Unidad	Superficie	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Aptob. Inic.	Aprob. Def.	BOP	Ordenación Pormenorizada	Ejecución de la Urbanización	nº RMIU
3	UE-BT-1	18.862	0	0	16.810	0	0	0	02/09/04	23/06/05	19/03/07	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	15
4 y 112	PERI-BG-1	71.343	12.440	1.300	43.817	0	396	396	01/01/97			Aprobada Inicialmente	Sin ejecutar	
5	PERI-MO-1	42.000	0	9.500	18.341	0	110	110	12/05/04			Aprobada Inicialmente	Sin ejecutar	
7	PERI-CP-1	59.450	4.000	0	28.000	0	210	210	22/09/09			Aprobada Inicialmente	Sin ejecutar	
8	PERI-CA-1	11.586	0	0	18.272	180	20	200	14/05/98	19/04/99	29/05/99	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	Pte.
9	PERI-CH-1	12.872	3.000	0	17.875	0	168	168	10/08/00	30/10/01	28/11/01	Aprobada Definitivamente	Finalizada	57
10	PERI-CH-2	5.134	400	0	6.100	30	30	60					Sin ejecutar	
11	PERI-CH-3	3.500	0	0	3.200	0	32	32					Sin ejecutar	
12	PERI-CA-2	8.800	2.000	0	15.800	147	28	175	22/06/07	28/01/09	28/01/09	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	62

10.238.5.5 / 1281564064247245	
TRIMESTRE MARQUEZ MANUEL	FIRMA POR
12/08/2010 10:55:22	FECHA FIRMA
16/06/2009	CERT. EXPEDIDO
12/08/2010 10:55:22	FECHA Y HORA
16/06/2012	CERT. CADUCIDAD
21 / 79	PÁGINA

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Area de Reparto	Unidad	Superficie	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Aptob. Inic.	Aprob. Def.	BOP	Ordenación Pormenorizada	Ejecución de la Urbanización	nº RMIU
106	PERI-JA-1	75.000	0	0	18.750	0	80	80	23/01/04	29/09/05	29/08/06	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	16
107	PERI-JA-2	70.000	0	0	17.500	0	60	60	22/04/04			Aprobada Inicialmente	Sin ejecutar	
109	PERI-BT-1	67.000	0	0	3.000	0	0	0	07/09/98	19/04/99	13/05/99	Aprobada Definitivamente	Finalizada	Pte.
TOTALES.....		445.547	21.840	10.800	207.465	357	1.134	1.491						

2.4.3. Actuaciones Aisladas en suelo urbano

Las Actuaciones Aisladas de suelo urbano se encuentran incluidas en áreas de reparto discontinuas junto con las Unidades de Actuación remitidas a Estudio de Detalle y materializan su aprovechamiento en aquellas mediante los correspondientes instrumentos de equidistribución.

Del total de la veinte Actuaciones Aisladas previstas se han obtenido los suelos de cuatro de ellas estando en estos momentos en trámite de expropiación otras dos. El resto se encuentra pendiente de que se tramiten los correspondientes instrumentos de equidistribución de las diferentes Unidades de Ejecución con exceso de aprovechamiento donde poder materializar su aprovechamiento.

A continuación se recogen las áreas incluidas en este apartado con definición de su área de reparto, superficie, destino y su grado de desarrollo.

Tabla 12: Desarrollo del PGOU en Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano

Actuación	Area de Reparto	Clasificación	Superf. a obtener	Superficie SLUP	Superficie Dotacional	Superficie Viario	Situación del Suelo	Ejecución de la Urbanización
AA-CA-1	14	Urbano	65000	65.000			Suelo obtenido	Pendiente de Urbanización
AA-CP-2	15	Urbano	7094			7.094	Suelo obtenido	Urbanizado
AA-HG-1	15	Urbano	12300		12.300		Suelo obtenido Parcialmente	Sin Actuación
AA-HG-2	15	Urbano	2517	2.517			Sin Actuación	Sin Actuación
AA-HG-3	15	Urbano	5247			5247	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-HG-4	15	Urbano	1520			1.520	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CP-1	16	Urbano	4100			4.100	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CP-3	16	Urbano	10000			10.000	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CP-4	16	Urbano	525			525	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CP-5	16	Urbano	1200			1.200	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CO-1	17	Urbano	9400		9.400		Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CO-1.	17	Urbano	12000		12.000		Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CO-3	17	Urbano	1200			1.200	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CO-4	17	Urbano	1800			1.800	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-CO-2	18	Urbano	2500			2.500	Sin Actuación	Sin Actuación
AA-PI-1	19	Urbano	16200	16.200			Suelo obtenido	Sin Actuación
AA-VE-1	19	Urbano	1900			1.900	En Expropiación Parcial	Pendiente de Urbanización
AA-VE-2	19	Urbano	10254			10.254	En Expropiación	Pendiente de Urbanización
AA-BO-1	20	Urbano	11300	11.300			Sin Actuación	Sin Actuación
AA-MO-1	21	Urbano	650		650		Sin Actuación	Sin Actuación
TOTALES.....				95.017	22.050	47.340		

FIRMADO POR TRINADO MARQUEZ MANUEL		FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22		CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	
10.238.55 / 1281564064247245		FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22		CERT. CADUCIDAD 16/06/2012	
		PÁGINA 22 / 79			

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



2.4.4. Suelos Urbanizables

El Plan general de Ordenación Urbana vigente prevé dos áreas de reparto en suelo urbanizable programado, con ocho sectores, cinco para el primer cuatrienio y tres para el segundo.

Mediante la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, 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.

Del total de los catorce sectores, nueve cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, dos con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con fecha 15/04/04 y 23/06/09 y tres no cuentan con ordenación pormenorizada.

A continuación se recogen todos los sectores incluidos en este apartado con definición de su área de reparto, las reservas previstas por el Plan General, fechas de aprobación de ordenación pormenorizada y su grado de desarrollo.

Tabla 13: Desarrollo del PGOU en sectores de suelo urbanizable programados y sectorizados mediante la aprobación de Planes Parciales.

Area de Reparto	Unidad	Superficie	SLUP	Dotaciones	m2 edificables	VPO	Viv. Libres	Total	Aptob. Inic.	Aprob. Def.	BOP	Ordenación Pormenorizada	Ejecución de la Urbanización	nº RMIU
22	SUP-CP-1	178.720	17.900	13.200	89.360	180	450	630	20-5-98	15-6-99	21-7-99	Aprobada Definitivamente	Finalizada	58
	SUP-JA-1	172.360	20.000	11.200	61.600	0	344	344	11-6-98	19-4-99	29-5-99	Aprobada Definitivamente	En ejecución	Pte.
	SUP-CO-1	229.000	23.000	21.360	91.397	560	220	780	14-5-98	3-11-98	23-1-99	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	Pte.
	SUP-BO-1	25.000	2.500	2.200	10.294	90	10	100	14-5-98	30-9-98	29-10-98	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	Pte.
	SUP-MM-1	1.445.140	144.533	31.100	236.415	0	1.012	1.012	3-8-95	4-8-97	28-1-98	Aprobada Definitivamente	En ejecución	Pte.
23	SUP-BT-1	140.649	27.000	20.000	48.000	0	426	426	4-3-04	26-4-08	8-10-08	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	31
	SUP-CO-2	225.000	22.500	18.500	95.150	470	238	708					Sin ejecutar	
	SUP-JA-2	295.000	29.500	22.000	108.000	0	900	900	15-4-04			Aprobada Inicialmente	Sin ejecutar	
111	SUNP-VE-1	168.500	18.684	20.680	76.000	0	760	760	08-05-03	08-06-04	10-02-05	Aprobada Definitivamente	Finalizada	1
113	SUS-PE-1	879.300	100.000	161.000	332.000	0	0	0	23-06-09				Sin ejecutar	
115	SUNP-VE-2	160.155	16.500	20.495	76.900	230	495	725					Sin ejecutar	
	SUNP-VE-3	69.083	12.027	20.411	17.500	52	122	174					Sin ejecutar	
	SUNP-BO-1	90.879	9.820	17.950	19.900	153	310	463	12-03-08	29-10-08	10-09-08	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	61
117	SUNP-CP-2	91.544	9.371	5.181	36.080	0	0	0	24-2-05	30-1-08	10-9-08	Aprobada Definitivamente	Sin ejecutar	33
TOTALES.....		4.170.330	453.335	385.277	1.298.596	1.735	5.287	7.022						

De los sectores de Suelo urbanizables no programados 5 han sido clasificados como suelo urbanizable sectorizado aal haberse aprobado los correspondientes Planes de Sectorización o Programa de Actuación Urbanística. Dos de ellos cuentan con Plan de Sectorización aprobados inicialmente.

A continuación se recogen todos los sectores clasificados por el Plan General vigente como suelo urbanizable programado con definición de su superficie y la fecha de aprobación del correspondiente Plan de Sectorización o Programa de Actuación Urbanística.

Tabla 14: Desarrollo del PGOU en sectores de suelo urbanizable no programados mediante la aprobación de PAUs y Planes de Sectorización.

Unidad	Superficie	Instrumento	Aptob. Inic.	Aprob. Def.	BOP	Estado de desarrollo
SUNP-VE-1	168.500	PAU	24-12-02	09-07-03	27-09-03	Incluido en cuadro 13
SUNP-BO-1	90.879	Plan de Sectorización	30-11-06	30-01-08	10-09-08	Incluido en cuadro 13
SUNP-CP-2	91.544	Plan de Sectorización	24-02-05	30-1-08	10-9-08	Incluido en cuadro 13
SUNP-VE-2	SUNP-VE-2	Plan de Sectorización	30-11-06	30-01-08	10-09-08	Incluido en cuadro 13
SUNP-VE-3	SUNP-VE-3	Plan de Sectorización	30-11-06	30-01-08	10-09-08	Incluido en cuadro 13
SUNP-CP-1	401.000	Plan de Sectorización	30-03-06			Aprobado inicialmente Plan de Sectorización
SUNP-JA-2	182.000	Plan de Sectorización	08-06-04			Aprobado inicialmente Plan de Sectorización
SUNP-BO-2	58.720					Sin actuación
SUNP-CO-1	142.612					Sin actuación
SUNP-CO-2	337.500					Sin actuación
SUNP-JA-1	369.000					Sin actuación
SUNP-JA-3	52.000					Sin actuación
SUNP-JA-4	90.000					Sin actuación

Sistemas Generales

El Plan General de Ordenación Urbana vigente prevé un total de veintitrés Actuaciones de Sistema General, diecinueve de ellas previstas en la Revisión del Plan y cuatro incorporadas mediante un programa de Actuación Urbanística y dos planes de sectorización aprobados en el periodo de vigencia del Plan.

Del total de las veintitrés actuaciones previstas, siete se encuentran clasificadas como suelo urbano, once como suelo urbanizable programado o sectorizado y cinco como suelo no urbanizable.

A continuación se recogen todas las actuaciones incluidas en este apartado con definición de su clasificación, uso previsto y estado ejecución.

Tabla 15: Desarrollo del PGOU en Sistemas Generales

Actuación	Area de Reparto	Clasificación	Superf. a obtener	Superficie SLUP	Superficie Dotacional	Superficie Viario	Situación del Suelo	Ejecución de la Urbanización
SG-CO-1	0	Urbano	0		8.000		Suelo obtenido	Urbanizado
SG-EL-5	0	Urbano	2560	2.560			Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-RV-2/1	0	Urbano	2250			4.500	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-2/2	0	Urbano	0			22.750	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-3	0	Urbano	6400			6.400	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-4	0	Urbano	20000			40.000	Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-RV-5	0	Urbano	5000			10.000	Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-EL-1	22	Urbanizable Sectorizado	12960	12.960			Suelo obtenido	Pendiente ejecutar
SG-EL-4	22	Urbanizable Sectorizado	30520	30.520			Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-EQ-2	22	Urbanizable Sectorizado	0		25.120		Suelo obtenido	Pendiente ejecutar
SG-RV-1	22	Urbanizable Sectorizado	29125			58.250	Parcialmente Obtenido	Pendiente ejecutar
SG-EL-2	23	Urbanizable Sectorizado	12000	12.000			Suelo obtenido	Sin Actuaciones
SG-EL-3	23	Urbanizable Sectorizado	25000	25.000			Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-EQ-1	23	Urbanizable Sectorizado	20000		20.000		Suelo obtenido	Pendiente ejecutar
SG-EQ-3	23	Urbanizable Sectorizado	15000		15.000		Sin Actuaciones	Sin Actuaciones

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABAJADOR MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA		2.4		12/08/2010 10:55:22	
10.238.5.5 / 1281564064247245						24 / 79	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



SG-RV-N1	0	No Urbanizable	0	25.000	Sin Actuaciones	Urbanizado
SG-RV-N2	0	No Urbanizable	0	25.000	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-N3	0	No Urbanizable	0	25.000	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-N4	0	No Urbanizable	0	10.000	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-VE-2	115	Urbanizable Sectorizado	43100	43.100	Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-VE-3	115	Urbanizable Sectorizado	29000	29.000	Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-BO-1	115	Urbanizable Sectorizado	9680	9.680	Sin Actuaciones	Sin Actuaciones
SG-VE-1	0	No Urbanizable	0	44.720	Suelo obtenido	Pendiente ejecutar
TOTALES.....				209.540	68.120	226.900

Del análisis de la situación actual del planeamiento de Sanlúcar de Barrameda podemos afirmar que el Plan General se encuentra en pleno proceso de desarrollo, quedando muchas áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizables por urbanizar y por tanto suelo vacante para poner en el mercado de solares.

La práctica totalidad de las 56 Unidades de Actuación Transitorias en suelo urbano y los 6 sectores transitorios de suelo urbanizable han finalizado su urbanización y construidos sus solares, 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 de suelo urbano remitidas a Estudio de Detalles, 48 cuentan con el Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y solo 22 se encuentran urbanizadas en su totalidad. Es decir 43 de dichas unidades se encuentran por desarrollar y urbanizar para poder ser edificadas.

De las 13 áreas remitidas a PERIs, cinco tiene su ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente y seis inicialmente. Y solo tres de ella han finalizado su urbanización.

De los 14 sectores de suelo urbanizables previstos tanto por la revisión del Plan General como por sus posteriores innovaciones, nueve tienen su ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, dos cuentan con la urbanización totalmente terminada y recibida, dos están en proceso de urbanización, aunque no finalizadas en su totalidad y cinco no han iniciado ni aprobado el correspondiente proyecto de urbanización. Además de ello existe dos sectores con la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

Por otra parte las actuaciones aisladas y los sistemas generales previstos tienen un menor grado de ejecución. De las veinte Actuaciones Aisladas en suelo urbano se ha obtenido el suelo de tres de ellas y se encuentra en proceso de expropiación dos mas. De las veintitrés actuaciones de Sistema General se ha obtenido la totalidad del suelo de doce de ellas y se han urbanizado ocho.

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://193.233.56.27:9090/pfirma_gmu/pl_verificar_firma_documento.jsp

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22		PÁGINA	
						25 / 79	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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://193.233.56.27:9090/plmna_gmupl_verificar_firma_documento.jsp

10.238.5.5 / 1281564064247245		FIRMA	
12/08/2010 10:55:22		FECHA FIRMA	
16/06/2009		CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
16/06/2012		CERT. CADUCIDAD	
26 / 79		PÁGINA	

2.5. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.5.1. Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Nacional y Parque Natural de Doñana.

Mediante el decreto 2/1997, de 7 de enero, se modificaron la denominación y los límites del Parque Natural de Entorno de Doñana, que pasó a denominarse Parque Natural de Doñana.

Mediante el decreto 97/2005, publicado en el BOJA 105 de 01/06/2005, se aprueban el Plan de Ordenación de Recursos naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Doñana.

2.5.2. Obras de Enlace de las carreteras A- 480 y CA-602 Clave 2-CA-1377

Este proyecto, ejecutado por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía facilita el enlace de la carretera A-2001, anteriormente CA-602, con la carretera A-480, en su tramo de la Variante de Sanlúcar.

Se trata de una actuación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como SG-RV-N5

El proyecto fue aprobado por el Director General de Carreteras con fecha 25/06/2001 y el expediente de expropiación forzosa se publicó en el BOJA nº 114 de 02/10/2001

En la actualidad se encuentra totalmente ejecutado y en servicio.

2.5.3. Desdoblamiento de la A-480 p.k. 23.000 al 27.000 Clave: 02-CA-1468

Este proyecto, ejecutado por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía facilita las comunicaciones de Sanlúcar con su entorno próximo de Jerez de la Frontera a través de la carretera A-480.

Esta actuación no se encontraba prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente aunque si se sugería su conveniencia.

El proyecto fue aprobado por el Director General de Carreteras con fecha 21/01/2003 y el levantamiento de las actas previas a la ocupación se publicó en el BOJA nº 197 de 14/10/2003

En la actualidad se encuentran totalmente ejecutadas las obras y en servicio

2.5.4. Duplicación de la A-480 p.k. 11 al 23. Venta Antonio-Sanlúcar de Barrameda Clave: 02-CA-1426

Este proyecto, ejecutado por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía facilita las comunicaciones de Sanlúcar con su entorno próximo de Jerez de la Frontera a través de la carretera A-480.

Esta actuación no se encontraba prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente aunque si se sugería su conveniencia.

El proyecto fue aprobado por el Director General de Carreteras con fecha 21/05/2003 y el levantamiento de las actas previas a la ocupación se publicó en el BOJA nº 203 de 22/10/2003

En la actualidad se encuentran totalmente ejecutadas las obras y en servicio.

2.5.5. Ensanche y Mejora del Firme de la Carretera CA-P-6041 (Munive) Clave: 04-CA-1415

Este proyecto, ejecutado por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, modifica en trazado inicial de la carretera y amplía su calzada y arcenes. Al mismo tiempo incluye el enlace con la A-480 en su tramo de Variante de Sanlúcar y un carril bici paralelo.

Con este proyecto se mejoran los accesos a la Urbanización de la Ballena y la comunicación entre el municipio de Sanlúcar y el de Rota.

Sobre esta actuación nada se preveía en el Plan General de Ordenación Urbana.

El proyecto fue aprobado por el Director General de Carreteras con fecha 06/06/2005 y el levantamiento de las actas previas a la ocupación se publicó en el BOJA nº 25 de 07/02/2003

En la actualidad se encuentran totalmente ejecutadas las obras y en servicio.

2.5.6. Duplicación de la A-480, PK 4,5 al 11 (Variante de Sanlúcar). Clave: 02-CA1431

Este proyecto, ejecutado por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía facilita básicamente las comunicaciones de Chipiona con Jerez y Sevilla a través de la Variante de Sanlúcar.

Esta actuación no se encontraba prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

El proyecto fue aprobado por el Director General de Carreteras con fecha 12/07/2006 y el levantamiento de las actas previas a la ocupación se publicó en el BOJA nº 179 de 14/09/2006

En la actualidad se encuentran totalmente ejecutadas las obras y en servicio.

2.5.7. Remodelación del Enlace de la Carretera A-480 con la A-471 en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz). Clave: 02-CA-1817

Este proyecto, en ejecución por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía trata de mejorar el enlace del tramo de autovía de la variante de Sanlúcar con el tramo de Sanlúcar Jerez de la misma autovía A-480, así como con el desdoblamiento del acceso a Sanlúcar.

Estas obras se encuentra actualmente en ejecución y no se encontraba prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

El proyecto fue aprobado por el Director General de Carreteras con fecha 10/03/2008 y el levantamiento de las actas previas a la ocupación se publicó en el BOJA nº 93 de 12/05/2008

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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://193.233.56.27/9090/pfirma_gmupl_verificar_firma_documento.jsp

10.238.5.5 / 1281564064247245		FIRMADO POR	
12/08/2010 10:55:22		FECHA FIRMA	
16/06/2009		CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
16/06/2012		CERT. CADUCIDAD	
27 / 79		PÁGINA	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		FIRMADO POR	

2.6. TERRENOS OBJETO DE DESLINDE O DELIMITACIÓN EN PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.6.1. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre del Tramo de Costa de la Marisma del Río Guadalquivir comprendido entre Bonanza y la Laguna de Tarelo.

Mediante Orden del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, de **31 de enero de 2001** fue aprobado el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre del Tramo de Costa de la Marisma del Río Guadalquivir comprendido entre Bonanza y la Laguna de Tarelo. Este deslinde, aprobado con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General venía recogido como deslinde probable.

En el presente documento de Adaptación Parcial se grafía el deslinde aprobado por la Orden Ministerial

2.6.2. Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre del Tramo de Costa de la Marisma del Río Guadalquivir comprendido entre Laguna de Tarelo y Caño Martín Ruiz.

Mediante Orden del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, de **17 de diciembre de 2001** fue aprobado el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre del Tramo de Costa de la Marisma del Río Guadalquivir comprendido entre Laguna de Tarelo y Caño Martín Ruiz. Este deslinde, aprobado con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General venía recogido como deslinde probable.

En el presente documento de Adaptación Parcial se grafía el deslinde aprobado por la Orden Ministerial

2.6.3. Deslinde y desafección de la Vía Pecuaria Cañada de la Carretera del Puerto de Santa María o de la Dehesilla (Tramo Primero)

Mediante Resolución de **3 de septiembre de 2008**, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde y la desafección de la vía pecuaria "Cañada Real de la Carretera de El Puerto de Santa María o de la Dehesilla", en el tramo parcial, desde la población hasta que se incorpora a la Ctra. CA 602 al Puerto de Santa María, publicado el el BOJA nº 201 de 8 de octubre de 2008.

2.6.4. Declaración de BIC de los siguientes:

DECRETO **142/2001, de 12 de junio**, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Casa del Marqués de Arizón, en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), publicado en el BOJA nº 85 de 26/07/2001. No se delimita entorno.

RESOLUCIÓN de **24 de febrero de 2004**, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se resuelve inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, los jardines de interés cultural ubicados en Cádiz y su provincia, publicado en el BOJA nº 25 de 19/03/2004, incluyendo con el nº 26 en el Anexo los Jardines de Las Piletas de Sanlúcar de Barrameda

Decreto **140/2007, de 2 de mayo**, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, Las Covachas, en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), publicado en el BOJA nº 87 de 04/05/2007. En dicho decreto se recoge tanto la delimitación del bien como su entorno.

2.6.5. Puntos de Riesgo de inundaciones

En el anexo del decreto 189/2002, de 2 de julio que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, se localizan en Sanlúcar de Barrameda dos puntos de riesgo de inundaciones B, en el Arroyo del Salto de Grillo y en el Arroyo de San Salvador.

2.6.6. Deslinde de la vía pecuaria "Vereda de Munive y de la Reyerta"

Mediante Resolución de 11 de junio de 2005, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde y la desafección de la vía pecuaria "Vereda de Munive y de la Reyerta", en su totalidad, publicado el el BOJA nº 153 de 8 de agosto de 2005.

2.6.7. Deslinde de la vía pecuaria "Colada Nueva"

Mediante Resolución de 16 de enero de 2006, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Colada Nueva", publicado el el BOJA nº 32 , de 16 de febrero de 2006.

2.6.8. Deslinde de la vía pecuaria "Camino Viejo de Sevilla"

Mediante Resolución de 9 de febrero de 2006, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Cañada Real del Camino Viejo de Sevilla", tramo primero, publicado el el BOJA nº 38 de 20 de marzo de 2006.

2.6.9. Deslinde de la vía pecuaria "Cordel del Tiznado"

Mediante Resolución de 17 de julio de 2006, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Cordel del Tiznado", publicado el el BOJA nº 158 de 16 de agosto de 2006.

2.6.10. Deslinde de la vía pecuaria "Cañada del Almazan y Gamonal"

Mediante Resolución de 12 de mayo de 2010, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Vereda de "Cañada del Almazán y Gamonal" en su totalidad, publicado el el BOJA nº 82 de 1 de junio de 2010.

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



2.7. CALCULO DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS Y HABITANTES DEL PLAN

2.7.1. Cálculo de la capacidad de viviendas

- a) **Suelo urbano no remitido a planeamiento ulterior:** Para el cálculo de la capacidad de vivienda del suelo urbano no incluido en unidades de ejecución se ha calculado la edificabilidad total para cada una de las manzanas con edificabilidad lucrativa aplicándole directamente la ordenanza correspondiente. A partir de ahí, en función de tipología, se ha calculado el número de vivienda dividiendo dicha edificabilidad por 100 m² para las tipologías de vivienda colectiva o la superficie de suelo por la parcela mínima en las tipologías de unifamiliares. De este cálculo resulta el siguiente resumen:

Superficie Total	SLUP	Dotaciones	m ² edificables	Viviendas
5.587.106	186.684	454.862	3.836.334	32.336

- b) **Suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución provenientes del Plan General anterior:** Se ha calculado la edificabilidad y el número de vivienda para cada una de ella en función de los parámetros que para cada una estableció el Plan General anterior. (cuadro 2)

Superficie Total	SLUP	Dotaciones	m ² edificables	Viviendas
833.293	133.875	23.272	370.696	2.487

- c) **Suelo urbano incluido en Sectores de Suelo urbanizable transitorio provenientes del Plan General anterior:** Se ha calculado la edificabilidad y el número de vivienda para cada una de ella en función de los parámetros que para cada uno estableció el Plan General anterior. (cuadro 5)

Superficie Total	SLUP	Dotaciones	m ² edificables	Viviendas
608.728	68.951	57.305	365.051	1.774

- d) **Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a Estudio de Detalle:** del cuadro 10 sacamos el siguiente resumen:

Superficie Total	SLUP	Dotaciones	m ² edificables	VPO	Viv. Libres	Total
1.161.271	170.498	72.190	554.905	140	4.247	4.387

- e) **Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a PERIs:** del cuadro 11 sacamos el siguiente resumen:

Superficie Total	SLUP	Dotaciones	m ² edificables	VPO	Viv. Libres	Total
445.547	21.840	10.800	207.465	357	1.134	1.491

- f) **Suelo Urbanizable programado o sectorizado:** del cuadro 13 sacamos el siguiente resumen:

Superficie Total	SLUP	Dotaciones	m ² edificables	VPO	Viv. Libres	Total
4.170.330	453.335	385.277	1.298.596	1.735	5.287	7.022

2.7.2. Cálculo del número de habitantes:

Para el cálculo del número de habitantes utilizamos un ratio de 2,4 habitantes por viviendas según el siguiente resumen:

	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 sectores de suelo urbanizable transitorio	1.774	4.257
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a Estudio de Detalle	4.387	10.529
Suelo Urbano en Unidades de Ejecución remitidas a PERIs	1.491	3.578
Suelo Urbanizable programado o sectorizado	7.022	16.853
Total de habitantes.....	49.497	118.792

10.238.5.5 / 1281564064247245		FIRMADO POR	
12/08/2010 10:55:22		FECHA FIRMA	
16/06/2009		CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22		CERT. CADUCIDAD	
28 / 79		PÁGINA	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Sanlúcar de Barrameda:

3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

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

3.1.1. Suelos Urbanos

De acuerdo con lo previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, establecemos los siguientes criterios de clasificación:

- a) **Suelo Urbano Consolidado:** Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado esta constituido por:

- Los terrenos Clasificados por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, como suelo Urbano, en el plano de RÉGIMEN DE SUELO Y GESTIÓN, no incluidos en unidades de ejecución.
- Los terrenos clasificados por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo Urbano en el plano de RÉGIMEN DE SUELO Y GESTIÓN, e incluidos en unidades de actuación y sectores transitorios urbanizados en ejecución del Planeamiento urbanístico
- Los terrenos Clasificados por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, como suelo Urbano en el plano de RÉGIMEN DE SUELO Y GESTIÓN, incluidos en Unidades de Ejecución a desarrollar su ordenación pormenorizada mediante Estudio de Detalle, con planeamiento aprobado definitivamente y que hayan cumplido todos sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Las unidades que cumplen con estos condicionante y por tanto se clasifican como suelo urbano consolidado son:

Unidad	Aprob. Def.	BOP	Ejecución de la Urbanización
UE-MO-1	31-1-08	7-5-07	Finalizada
UE-MO-2	15-5-01	16-6-01	Finalizada
UE-MO-3	31-8-04	5-10-00	Finalizada
UE-CA-3	28-7-05	9-5-07	Finalizada
UE-CA-4	12-2-04	27-3-04	Finalizada
UE-CA-5	30-9-04	24-1-05	Finalizada
UE-CA-7	31-1-01	22-3-01	Finalizada

UE-HG-4	24-2-00	17-3-00	Finalizada
UE-BT-2	26-8-99	18-9-99	Finalizada
UE-CP-3	29-12-98	29-12-98	Finalizada
UE-PI-2	15-7-97	19-8-97	Finalizada
UE-PI-3	30-4-02	6-6-02	Finalizada
UE-PI-5	26-8-99	18-9-99	Finalizada
UE-PI-6	26-8-99	18-9-99	Finalizada
UE-PI-9	15-6-99	3-7-99	Finalizada
UE-VE-1	29-6-01	7-8-01	Finalizada
UE-BO-1	31-03-05	13-02-06	Finalizada
UE-BO-3	30-9-98	17-10-98	Finalizada
UE-BO-4	30-9-98	17-10-98	Finalizada
UE-PI-4	30-10-01	27-11-01	Finalizada
UE-CA-1	4-8-97	27-9-97	Finalizada
UE-CA-8	30-9-98	20-10-98	Finalizada
UE-CH-7	30-11-01	25-1-02	Finalizada

- Los terrenos Clasificados por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, como suelo Urbano, incluidos en Áreas de suelo remitidos a desarrollar su ordenación pormenorizada mediante Plan Especial, con planeamiento aprobado definitivamente y que hayan cumplido todos sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Las áreas remitidas a PERI que cumplen con estos condicionante y por tanto se clasifican como suelo urbano consolidado son:

Unidad	Aprob. Def.	BOP	Ejecución de la Urbanización
PERI-CH-1	30/10/01	28/11/01	Finalizada
PERI-BT-1	19/04/99	13/05/99	Finalizada

- Los terrenos Clasificados por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, como suelo Urbanizable, que cuenten con plan parcial aprobado definitivamente y que hayan cumplido todos sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Los sectores de suelo urbanizable que cumplen con estos condicionante y por tanto se clasifican como suelo urbano consolidado son:

Unidad	Aprob. Def.	BOP	Ejecución de la Urbanización
SUP-CP-1	15-6-99	21-7-99	Finalizada
SUNP-VE-1	08-06-04	10-02-05	Finalizada

10.238.5.5 / 1281564064247245		FIRMA	
12/08/2010 10:55:22		FECHA FIRMA	
16/06/2009		CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
29 / 79		PÁGINA	
16/06/2012		CERT. CADUCIDAD	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
16/06/2009		CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
29 / 79		PÁGINA	
16/06/2012		CERT. CADUCIDAD	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
16/06/2009		CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
29 / 79		PÁGINA	
16/06/2012		CERT. CADUCIDAD	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



- Los terrenos incluidos como Actuaciones Aisladas en suelo urbano y Sistemas Generales en suelo urbano o urbanizable que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

Las que cumplen estas condiciones son las siguientes:

Actuación	Destino	Situación del Suelo	Ejecución de la Urbanización
AA-CP-2	VIARIO	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-CO-1	DOTACIONAL	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-2/1	VIARIO	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-2/2	VIARIO	Suelo obtenido	Urbanizado
SG-RV-3	VIARIO	Suelo obtenido	Urbanizado

- b) **Suelo Urbano No Consolidado:** de acuerdo con lo que previsto en el artículo 4.1.b del Decreto 11/2008, el resto del suelo clasificado como urbano por el Plan General vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir todas a excepción de las incluidas en el apartado anterior como suelo urbano consolidado, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado, debiendo de respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De igual modo las restantes Actuaciones Aisladas y los Sistemas Generales Clasificados como urbano por el vigente Plan General y no incluidas en el apartado anterior se clasifican como suelo urbano no consolidado.

No obstante hay que realizar las siguientes observaciones:

Las Unidades de Ejecución que se encuentran remitidas a Estudio de Detalle, cuentan con ordenación pormenorizada definida por el propio plan general. Ordenación pormenorizada que solo puede ser completada o adaptada por los Estudios de Detalle. Por tanto no le es exigible la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.b párrafo 2º del Decreto 11/2008, de 22 de enero y conservarán las determinaciones del planeamiento vigente.

De las trece áreas de suelo urbano remitidas a desarrollar su ordenación pormenorizada mediante Plan Especial, once cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado inicial o definitivamente, por lo que no le es exigible la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.b párrafo 2º del Decreto 11/2008, de 22 de enero, conservando por tanto las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

Las dos restantes PERI-CH-2 y PERI-CH 3, prevén entre las dos un total de 92 viviendas de las cuales 30 deberán ser de VPO, según el siguiente cuadro:

PERI	Superficie	Edificabilidad	VPO	Libres	Totales
PERI-CH-2	5.134	6.100	30	30	60
PERI-CH-3	3.500	3.200	0	32	32
Total.....	9.634	9.300	30	62	92

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el área PERI-CH-3 deberá de cumplir con la obligación de la reserva del 30% del aprovechamiento objetivo para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por otro lado, estas dos Unidades, deberán dar cumplimiento a las reservas de espacios libres y dotaciones conforme a lo regulado en el artículo 17 de la LOUA.

Con estos datos el cuadro resumen de edificabilidades de estas dos unidades que se concreta en la fichas contenidas en el anexo queda como sigue:

PERI	Superficie	Edificabilidad	% VPO	Nº viviendas	SLUP	Dotaciones locales
PERI-CH-2	5.134	6.100	50%	60	510	1.320
PERI-CH-3	3.500	3.200	30%	32	500	460

3.1.2. Suelos Urbanizables

- a) **Suelo Urbanizable Ordenado:** De acuerdo con el artículo 4.2.a, del Decreto 11/2008, se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado 2.4.4 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado son aquellos que teniendo planeamiento parcial aprobado definitivamente no cuentan con la urbanización finalizada todavía. Estos sectores son los que se recogen en el siguiente cuadro.

Unidad	Aprob. Def.	BOP	Ordenación Pormenorizada
SUP-JA-1	19-4-99	29-5-99	Aprobada Definitivamente
SUP-CO-1	3-11-98	23-1-99	Aprobada Definitivamente
SUP-BO-1	30-9-98	29-10-98	Aprobada Definitivamente
SUP-MM-1	4-8-97	28-1-98	Aprobada Definitivamente
SUP-BT-1	26-4-08	8-10-08	Aprobada Definitivamente
SUNP-BO-1	29-10-08	10-09-08	Aprobada Definitivamente

Además de estos sectores hay que incluir como suelo urbanizable ordenado aquellos sectores de suelo urbanizable no programado sobre los que se ha aprobado un Plan de Sectorización que contenga la ordenación pormenorizada. Esto es que transforme el suelo de urbanizable no sectorizado a urbanizable ordenado. Entre estos sectores se encuentra el que se recoge en el siguiente cuadro.

Unidad	Aprob. Def.	BOP	Ordenación Pormenorizada
SUNP-CP-2	30-1-08	10-9-08	Aprobada Definitivamente

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA			
		12/08/2010 10:55:22		30 / 79			

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



- b) **Suelo Urbanizable Sectorizado:** De acuerdo con el artículo 4.2.b, del Decreto 11/2008, tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigente se considera como suelo urbanizable sectorizado.

En este sentido el suelo urbanizable sectorizado esta constituido por:

- Los sectores de suelo urbanizable programado previstos por el Plan General de Ordenación Urbana vigente que no cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente.

De acuerdo con la información recogida en el apartado 2.4.4 de esta memoria tendrán esta clasificación y categoría los sectores SUP-CO-2 y SUP-JA-2.

- Los sectores de suelo urbanizable sectorizado que hayan alcanzado esta categoría por innovaciones del Planeamiento General o por la aprobación de Planes de Sectorización sin ordenación pormenorizada.

De acuerdo con la información recogida en el apartado 2.4.4 de esta memoria tendrán esta clasificación y categoría los sectores SUS-PE-1, SUNP-VE-2 Y SUNP-VE-3.

Hay que señalar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 11/2008, todos estos sectores deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstas en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente. En este sentido hay que señalar que el sector SUP-JA-2 cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente con fecha 15-4-04, por lo que mantendrá sus determinaciones.

Del resto de los sectores en el siguiente cuadro se analiza la adecuación de sus determinaciones a los estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

Sector	Artº 17 LOUA	SUP-CO-2	SUS-PE-1	SUNP-VE-2	SUNP-VE-3
Superficie		225.000	879.300	160.155	69.083
Uso Característico		Residencial	Industrial	Residencial	Residencial
SLUP		22.500	100.000	16.500	12.027
	10%	10%	11,37%	10,30%	17,41%
	18 ÷ 21 m ² /100	23,63 m ² /100		21,46 m ² /100	68,73 m ² /100
Dotaciones		18.500	161.000	20.495	20.411
	(1)30 ÷ 55 m ² /100	43,06 m ² /100	29,68% (2)	48,11 m ² /100	185,36 m ² /100
m2 edificables		95.150	332.000	76.900	17.500
	1m ² /m ²	0,42 m ² /m ²	0,38 m ² /m ²	0,48 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²
Total viviendas		708		725	174
	75 viv/ha	31,46 viv/ha		48,28 viv/ha	25,18 viv/ha
VPO		470		230	52
	30%	63%		32%	30%

(1) se incluye Parques y jardines, (2) para suelo industrial entre el 14 y el 20% de la superficie total.

Todos los sectores se adecuan a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA por lo que conservan sus determinaciones.

- c) **Suelo Urbanizable No Sectorizado:** De acuerdo con el artículo 4.2.b, del Decreto 11/2008, el resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

Por tanto dentro de esta categoría de suelo incluiremos todos los suelo urbanizables no programados que no tengan aprobado definitivamente planes de sectorización, es decir los sectores SUNP-BO-2, SUNP-CO-1, SUNP-CO-2, SUNP-CP-1, SUNP-JA-1, SUNP-JA-2, SUNP-JA-3 y SUNP-JA-4.

Hay que señalar que de estos ocho sectores dos se encuentran en la actualidad en tramitación y que podrán alcanzar la categoría de suelo urbanizable sectorizado u ordenado una vez se aprueben definitivamente.

En cualquier caso para estos sectores deberán de corregirse las fichas contenidas en el Plan General vigente al objeto de adecuarlas a las determinaciones que para esta clase de suelo establece la LOUA.

3.1.3. Suelos No Urbanizables

El suelo clasificado como no urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En este sentido los suelos delimitados en el plano CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- a) **Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:** Dentro de esta categoría se incluirán los bienes de dominio público cuyo régimen jurídico demande la preservación de sus características, los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa y los que presenten riesgos ciertos de erosión acreditados en planeamiento sectorial.

Con esta categoría de suelo no urbanizable se ha clasificado los suelos recogidos por el Plan General vigente como:

- Suelo No Urbanizable de Especialmente Protegido Interior del Parque Natural del Entorno de Doñana.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral.
- Suelo No Urbanizable Especial Protección yacimientos Arqueológicos.

En el Plano de Clasificación del suelo No urbanizable hemos eliminado todos aquellos yacimientos arqueológicos que no tienen definido ámbito ni entorno, quedando exclusivamente el Yacimiento Arqueológico de Evora

Además de estos se incluyen en esta categoría de suelo:

- Las vías Pecuarías deslindadas.
- Cauces de Ríos y Arroyos públicos.

- b) **Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación urbanística:** Dentro de esta categoría se incluirán al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA					
10.238.5.5 / 1281564064247245		12/08/2010 10:55:22				31 / 79	



FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA			
		12/08/2010 10:55:22		32 / 79			

En cualquier caso incluiremos dentro de esta categoría de suelo no urbanizable todos los suelos que el Plan General de Ordenación Urbana vigente Clasifica como suelos de especial protección no incluidos en la categoría anterior.

Se clasifican por tanto como suelos no urbanizable especialmente protegidos por la planificación territorial o urbanística los recogidos en el Plan General vigente como:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Campiña
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Ampliación de la Algaida.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Zona Regable de la Costa Noroeste.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Marismas Transformadas.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Elevado Riesgo a la Erosión.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Acuíferos.

Además de estos se incluyen en esta categoría de suelo las Vías Pecuarias no deslindadas.

En relación a esta clase y categoría de suelo hay que hacer las siguientes observaciones:

- Al realizar la conversión de los planos del Plan General vigente a los planos de la Adaptación Parcial, aparece un suelo clasificado como No urbanizable Especial protección Marisma Transformada, en la zona de Monte Agudo, que en realidad no lo es tal pero que hemos querido mantener para no desvirtuar la adaptación.
- En el Plano de Clasificación del suelo No urbanizable hemos eliminado el ámbito de posible localización del polígono ganadero por no suponer clasificación alguna de suelo.
- El suelo no urbanizable especial protección por Elevado Riesgo de Erosión se ha incluido en esta categoría de suelo por no estar acreditado en planeamiento sectorial y no poder ser incluido por ello en la de legislación específica.

c) **Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural:** Dentro de esta categoría se incluirán el resto de suelos no urbanizable, no incluidos en las categorías anteriores y en concreto los clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como:

- Suelo No Urbanizable Genérico
- Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 4.3 en la presente Adaptación Parcial, en relación con la clasificación como Suelo No urbanizable de especial protección de los terrenos que han sido objeto de deslindes mediante las Ordenes del Ministerio de Medio Ambiente de fecha 31/01/2001 y 17/12/2001 relativos a los tramos de Costa de las Marismas del Río Guadalquivir entre Bonanza y el Caño de Martín Ruiz, se encuentran incluidos en los suelos Clasificados como suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Legislación Específica (Suelo No Urbanizable Especial Protección del Litoral).

3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en los apartados 2.4 y 3.1.1 y 3.1.2 de esta Memoria, puede constatarse que tanto los sectores de suelo urbanizable ordenado, como las áreas de suelo urbano no consolidado uso global residencial cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto o dan cumplimiento a la misma. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

Por otro lado hay que señalar que ya el Plan General vigente establece coeficientes de uso y tipología para cada área de reparto, estableciendo uno específico para Viviendas Protegidas, siempre con valor 1, y mayor que la unidad para las viviendas libres en función de su tipología.

En cualquier caso las reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas por áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable se expresan en los siguientes cuadros:

- a) Áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada inicial o definitivamente y que se encuentra exentos del cumplimiento de la exigencia de edificabilidad destinada a viviendas protegidas:
- Unidades de ejecución remitidas a Estudio de Detalle con ordenación pormenorizada definida en el propio Plan General y pendiente de ejecución:

Unidad	Superficie	m2 edificables	Viviendas Protegidas	Total Viviendas
UE-JA-1	30.500	6.750	0	22
UE-JA-3	3.480	750	0	6
UE-JA-4	12.000	3.200	0	20
UE-CO-7	16.763	8.400	0	58
UE-CO-8	8.500	3.300	0	22
UE-CO-9	15.700	6.120	0	45
UE-CO-10	22.292	9.700	0	70
UE-CO-13	16.250	6.150	0	41
UE-AL-1	62.000	23.556	0	160
UE-CA-2	19.000	20.550	0	200
UE-CA-6	34.000	33.020	0	225
UE-CP-1	27.700	13.337	0	0
UE-HG-2	6.800	5.640	0	56
UE-HG-3	4.600	1.900	0	13
UE-HG-5	10.600	5.400	0	36

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Unidad	Superficie	m2 edificables	Viviendas Protegidas	Total Viviendas	
UE-HG-6	41.480	13.896	0	95	
UE-BT-3	22.824	10.000	0	80	
UE-BT-4	44.000	28.000	0	270	
UE-CP-2	19.520	9.282	0	75	
UE-CP-4	8.760	3.600	0	26	
UE-CP-5	28.600	14.400	0	125	
UE-CO-1	9.555	4.909	0	40	
UE-CO-2	2.380	1.200	0	10	
UE-CO-3	15.690	9.855	0	50	
UE-CO-11	21.745	10.600	0	65	
UE-CO-12	24.000	11.300	0	70	
UE-CO-4	10.000	4.800	0	0	
UE-CO-5	24.000	9.900	0	70	
UE-CO-6	30.000	15.000	0	100	
UE-PI-1	9.718	3.600	0	23	
UE-PI-10	14.200	6.516	0	40	
UE-PI-7	3.260	1.440	0	10	
UE-PI-8	18.400	6.250	0	62	
UE-VE-2	5.839	2.800	0	19	
UE-BO-1	1.900	1.500	0	16	
UE-BO-2	15.160	6.700	0	55	
UE-CH-1	2.200	2.400	0	24	
UE-CH-2	7.600	7.675	0	80	
UE-CH-3	800	630	0	6	
UE-CH-4	5.246	6.300	0	63	
UE-CH-5	5.480	7.000	0	70	
UE-CH-6	2.500	3.700	0	0	
UE-HG-1	6.220	7.740	0	70	
Total de UEs	691.262	358.766	0	0%	2.588

- Unidades remitidas PERIs con planeamiento de desarrollo aprobado definitiva o inicialmente y pendiente de desarrollo :

Unidad	Superficie	m2 edificables	Viviendas Protegidas	Total Viviendas
UE-BT-1	18.862	16.810	0	0
PERI-BG-1	19.223	16.012	0	109
PERI-BG-1-2	52.120	27.805	0	287
PERI-MO-1	42.000	18.341	0	110
PERI-CP-1	59.450	28.000	0	210
PERI-CA-1	11.586	18.272	180	200
PERI-CA-2	8.800	15.800	147	175

PERI-JA-1	75.000	18.750	0	80	
PERI-JA-2	70.000	17.500	0	60	
	357.041	177.290	327	26,56%	1.231

- b) Sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada aprobada inicial o definitivamente:

Sector	Superficie	m2 edificables	Viviendas Protegidas	Total Viviendas	
SUP-JA-1	172.360	61.600	0	344	
SUP-CO-1	229.000	91.397	560	780	
SUP-BO-1	25.000	10.294	90	100	
SUP-MM-1	1.445.140	236.415	0	1.012	
SUP-BT-1	140.649	48.000	0	426	
SUP-JA-2	295.000	108.000	0	900	
SUNP-VE-1	168.500	76.000	0	760	
SUNP-BO-1	90.879	19.900	153	463	
SUNP-CP-2	91.544	36.080	0	0	
	2.658.072	687.686	803	16,78%	4.785

- c) Las Áreas de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, sin ordenación pormenorizada aprobada, que deben realizar la reserva de suelo para la edificación de viviendas protegidas son los siguientes::

- PERIs sin Ordenación pormenorizada aprobada

Unidad	Superficie	m2 edificables	Viviendas Protegidas	Total Viviendas	
PERI-CH-2	5.134	6.100	30	60	
PERI-CH-3	3.500	3.200	10	32	
			40	43,48%	92

- Sectores de suelo urbanizable sectorizados:

Sector	Superficie	m2 edificables	Viviendas Protegidas	Total Viviendas	
SUP-CO-2	225.000	95.150	470	708	
SUS-PE-1	879.300	332.000	0	0	
SUNP-VE-2	160.155	76.900	230	725	
SUNP-VE-3	69.083	17.500	52	174	
			752	46,80%	1.607
Total de viviendas			792	46,62%	1.699

FIRMADO POR TRILADO MARQUEZ MANUEL	12/08/2010 10:55:22	CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012
10.238.5.5 / 1281564064247245	PÁGINA		33 / 79

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Por tanto el resumen general de reserva de suelo para viviendas protegidas:

	Viviendas Protegidas		Total Viviendas
Suelos urbanos con ordenación pormenorizada UEs	0	0%	2.588
Suelos urbanos con ordenación pormenorizada PERIs	327	26,56%	1.231
Suelos urbanizables con ordenación pormenorizada	803	16,78%	4.785
Suelos sin ordenación pormenorizada	792	46,62%	1.699
Total en suelo pendiente de desarrollo	1.922	18,65%	10.303

Esta reserva de suelo que resulta de la aplicación de lo establecido en la Ley 7/2002 de diciembre, LOUA, de lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, deberá de ser complementada, a los efectos de dotar al municipio del suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección, mediante la delimitación de Reservas de Terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de suelo destinadas mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas.

3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

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

3.3.1. Parques, jardines y espacios libres públicos:

- La Jara:** Constituye el parque litoral de la Jara situado en el ámbito del SUP-JA-1 y junto con la reserva de espacios libres de carácter local constituye un parque urbano de 27.000 m².

Cabezas de las avenidas de acceso. Las nuevas avenidas Este-Oeste finalizan en espacios libres coincidentes con las áreas de servidumbre de protección de la Ley de Costas que concentrarán los servicios de acceso disfrute de playas y ribera. La clasificación de estas áreas coincide con la de los sectores urbanizables colindantes y se encuentra obtenido en su totalidad.
- Parque de Las Piletas:** El espacio comprendido entre la vía del ferrocarril y carretera de La Jara se destina a actividades deportivas y zonas verdes. Se construye un gran parque que resuelve problemas de déficit y de forma y funcionamiento de la ciudad. El parque formaliza el tránsito entre la zona central y el sector de La Jara cierra la depuradora y con su posición central permite la localización de actividades deportivas, el eventual traslado de la feria o la incorporación de servicios y equipamientos ligados al litoral. Se encuentra obtenido en su totalidad.
- Parque de la Dehesilla** Este parque inicialmente de titularidad municipal con carácter patrimonial, fue cedido al dominio público mediante la gestión del anterior Plan General en el desarrollo del SUP-4 La Dehesilla.

Se encuentra por tanto obtenido y urbanizado.
- Parque del Pinar de la Duquesa:** El municipio de Sanlúcar carece de extensas zonas forestadas sin embargo se ejerce un control público sobre casi todas las existentes de importancia. La política emprendida por el plan anterior de recuperación de estas zonas se mantiene en el Plan vigente con la incorporación de los pinares de la Duquesa. Estas zonas forestales además del valor natural que poseen deben ser acondicionadas para quitar presión al Pinar de la Algaida espacio de singular interés.

Obtenido mediante convenio de cesión ligado a la actuación de Martín Miguel se clasifica como sistema general del suelo no urbanizable. En esta área se plantea desde el Plan la regeneración del pinar en las zonas forestadas y la protección de las lagunas artificiales formadas en los últimos años,
- Parques de la Pólvora y la Dinamita:** El salto topográfico entre la ciudad Alta y Baja constituye una barrera física que ha condicionado el crecimiento de la ciudad. Las dificultades de construcción ha legado este área como espacio libre con tratamientos y utilización diferente según su consolidación e incorporación a la organización urbana. Esta línea se extiende desde el Pinar de la Pólvora y la Dinamita hasta el parque de Piletas con tratamientos diferentes. Sin

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA			
		12/08/2010 10:55:22		34 / 79			

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



embargo conviene distinguir previamente los pinares y futuras áreas libres en el entorno del Pinar de la Pólvora del resto del cordón.

Los pinares de la Pólvora y la Dinamita junto a los Pinares de la Duquesa y áreas libres del campo de Golf de Martín Miguel construyen una banda verde que pone límite por el Norte al crecimiento urbano. Estas áreas forestales con carácter de parques suburbanos se organizan desde el Plan General como un cinturón que separa y delimita la extensión urbana y área agrícola de la marisma

Se clasifica como sistema general del suelo no urbanizable.

- Parque de Verdigones y paseo marítimo:** Queda constituido por los terrenos de la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas. Los distintos sectores de suelo urbanizable de Verdigones deberán publicar los terrenos de la zona cediendo y acondicionándolos como espacio libre. La posición de este parque condicionará su uso a actividades ligadas con el recreo y disfrute de la zona litoral. Complementariamente se incorporan a este parque los suelos del antiguo astillero de Bonanza.
- Cornisa del escarpe:** Jardines del Salto del Grillo y Plaza de Toros. Se trata de zonas verdes previstas por el Plan General anterior y que en su mayor parte han sido obtenidos con la ejecución de los suelos próximos. Debe procederse a su urbanización definitiva poniéndose al servicio de las áreas residenciales próximas. Se encuentra obtenido en su totalidad.
- Parque de la Corona de Parcelaciones:** El rápido crecimiento al margen del planeamiento del sector Este (área de parcelaciones) ha supuesto la formación de una ciudad con graves déficit de equipamiento y servicios. El Plan general pretende realizar una actuación que sirva globalmente al sector definiendo una banda de servicios y dotaciones. El espacio libre se sitúa longitudinalmente al cierre de ciudad propuesto. Su situación en un punto alto trata de controlar afecciones paisajísticas de la edificación y limitar el crecimiento de parcelación y autoconstrucción.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 751.069 m² comporta un estándar de 6,32 m² de suelo por habitante, superior a los umbrales legales mínimos, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El siguiente cuadro recoge el resumen de cada uno de los Espacios Libres de Sistema General, ya descrito en el apartado 2.2.2.a de esta memoria con su superficie y grado de obtención:

Espacio Libre	Clase de suelo	Superficie Obtenida	Superficie a obtener	Total
1.- La Jara	Urbanizable Programado	7.063		7.063
2.- Parque de las Piletas	Urbano y Urbanizable	108.991		108.991
3.- Parque de la Dehesilla	Urbano	46.321		46.321
4.-Parque del Pinar de la Duquesa	No Urbanizable	139.785	10.725	150.510
5.- Parques de la Pólvora y Dinamita	No Urbanizable	88.660	152.724	241.384
6.- Verdigones-Paseo Marítimo	Urbanizable		93.080	93.080
7.- Cornisa Escarpe	Urbano	48.200		48.200
8.- Parque de la Corona de Parcelaciones	Urbanizable Sectorizado		55.520	55.520
Total.....		439.020	312.049	751.069

3.3.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.

1. Equipamiento educativo

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
CF Seguridad Marítima	Obtenido	Funcionando	2.444	
Reserva de suelo en Monte Olivete	A obtener		0	15.000

2. Equipamiento sanitario

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
CP Especialidades Sanlúcar	Obtenido	Funcionando	4.590	0
Reserva Hospital	A obtener		0	12.190

3. Equipamiento Asistencial:

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
Residencia de Ancianos	Obtenido	Funcionando	12.937	0
Estimulación Precoz	Obtenido	Funcionando	549	0

4. Equipamiento Comunitario:

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
Cementerio	Obtenido	Funcionando	8.952	0
Nuevo cementerio	Obtenido	Funcionando	174.191	0

5. Equipamiento Administrativo:

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
Ayuntamiento	Obtenido	Funcionando	6.527	0
Administración Hacienda	Obtenido	Funcionando	1.190	0

6. Equipamiento Deportivo:

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
Piscina Municipal Cubierta	Obtenido	Funcionando	11.361	0
Complejo del Picacho	Obtenido	Funcionando	30.754	0
Complejo Polideportivo	Obtenido	Funcionando	16.631	0
Instalaciones Dehesilla	Obtenido		25.120	0
Instalaciones de las Piletas	A obtener		20.000	0

7. Equipamiento Comercial:

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
Mercado de Abastos	Obtenido	Funcionando	1.355	0

8. Equipamiento Servicios:

	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
Central telefónica	Obtenido	Funcionando	410	
Vertedero d Basuras	Obtenido	Funcionando	85.480	0
Deposito Sala del Agua	Obtenido	Funcionando	6353	0
Depósito Carranza	Obtenido	Funcionando	23.581	0
EDAR	Obtenido	Funcionando	19.575	0
			492.825	36.390

9. Equipamiento de Comunicaciones

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABAJADOR MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA		PÁGINA		FECHA Y HORA	
10.238.5.5 / 1281564064247245		12/08/2010 10:55:22		35 / 79		12/08/2010 10:55:22	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



	Situación		Suelo Obtenido	Suelo a obtener
	Obtenido	Funcionando		
Estación de Autobuses			8.000	0
Puerto de Bonanza	A Obtener	Funcionando	83.750	0

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, hay que señalar que no existen equipamientos, ni dotaciones ni servicios aprobados en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

3.4.1. Delimitación de zonas y sectores:

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

Con base a ello, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Ajustarse en lo posible a la división de zonas recogidas por el Plan General vigente en el suelo urbano definido por este, integrando en estos sectores las unidades de ejecución transitorias que proceden del planeamiento general anterior, así como las Unidades de Ejecución remitidas a Estudio de Detalles y a PERIs.
- Mantener las áreas de reparto del suelo urbanizable

Para el establecimiento de las edificabilidades globales y densidades de las distintas zonas del suelo urbano consolidado se ha calculado la edificabilidad lucrativa por aplicación de la ordenanza correspondiente a cada una de las manzanas edificables. El número de viviendas se ha calculado asignándole una superficie de 100 m²/vivienda para los usos residenciales en tipología de viviendas colectivas o aplicando la parcela mínima en las tipologías de unifamiliares


Conforme a la aplicación de estos criterios se han delimitado las siguientes zonas y sectores del suelo urbano y urbanizable:

1. Suelo urbano

Area Homogénea	Superficie	Edificabilidad	Intensidad	Uso Global	Nº viv.	Densidad
Algaida	120.322	39.981	0,33	Residencial	221	17
Barriadas	623.069	455.918	0,73	Residencial	4.139	67
Bonanza	167.216	82.380	0,49	Residencial	745	45
Calzada	876.616	765.544	0,87	Residencial	6.624	76
Carretera Chipiona	1.067.586	487.226	0,46	Residencial	3.855	37
Casco Antiguo	988.449	1.311.063	1,33	Residencial	11.442	116
Corona	1.853.288	943.581	0,51	Residencial	7.144	39
Corredor de Bonanza	562.941	249.671	0,44	Residencial	2.125	38
Huerta Grande	494.016	255.300	0,52	Residencial	1.894	39
La Jara	1.044.283	291.285	0,28	Residencial	1.558	15
Playa	363.407	162.871	0,45	Residencial	1.531	43
Rematacaudales	268.501	145.157	0,54	Industrial	0	0
Verdigones	206.251	144.473	0,70	Residencial	1.198	59
SUP-CP-1	178.720	89.360	0,50	Residencial	630	36
SUNP-VE-1	168.500	76.000	0,45	Residencial	760	45
Totales.....	8.983.165	5.499.810			43.866	

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRILADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA			
		12/08/2010 10:55:22		36 / 79			



FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA		37 / 79	
		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	

2. Suelo urbanizable ordenado:

Al objeto de asignar usos globales hay que señalar que se bien en el Plan General de Ordenación Urbana vigente a las áreas de Martín Miguel y la Jara se le asignaba en el Plano de Estructura del Territorio y Usos Globales el uso global urbano de "Turismo y segunda residencia" dicho uso global no se corresponde con los criterios establecidos por la LOUA, al recogerse exclusivamente usos residenciales en los usos e intensidades permitidos para cada sector en las fichas de Planeamiento de Desarrollo. La denominación de turística se refiere exclusivamente al área en que se encuentra y no a su uso global que son básicamente residenciales.

Zona	Superficie	Edificabilidad.	Intensidad	Uso Global	Nº viv.	Densidad
SUP-JA1	172.360	61.600	0,36	Residencial	344	20
SUP-CO-1	229.000	91.397	0,40	Residencial	780	34
SUP-BO-1	25.000	10.294	0,41	Residencial	100	40
SUP-MM-1	1.445.140	236.415	0,16	Residencial	1.012	7
SUP-BT-1	140.649	48.000	0,34	Residencial	426	30
SUNP-BO-1	90.879	19.900	0,22	Residencial	463	51
SUNP-CP-2	91.544	36.080	0,39	Industrial	0	0
Totales.....	2.194.572	503.686			3.125	

3. Suelo urbanizable sectorizado:

Idéntica observación que la realizada para el suelo urbanizable ordenado respecto del uso global "Turístico y segunda residencia" hay que realizar respecto del suelo urbanizable sectorizado.

Zona	Superficie	Edificabilidad.	Intensidad	Uso Global	Nº viv.	Densidad
SUP-CO-2	225.000	95.150	0,42	Residencial	708	32
SUP-JA-2	295.000	108.000	0,37	Residencial	900	31
SUS-PE-1	879.300	332.000	0,38	Industrial	0	0
SUNP-VE-2	160.155	76.900	0,48	Residencial	725	46
SUNP-VE-3	69.083	17.500	0,25	Residencial	174	26
Totales.....	1.628.538	629.550			2.507	

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De igual modo el artículo 10.2.A.b de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado son determinaciones de la ordenación pormenorizada, por lo que aún manteniéndose los mismos no se recogen en el presente documento de Adaptación Parcial.

Por tanto la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues como se ha justificado en el apartado 3.1.1 de esta Memoria, la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado definitiva o inicialmente o por o se dar cumplimiento a dicha exigencia.. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente en el artículo 10.9 de las Normas Urbanísticas.

Con estas premisas se recogen en el siguiente cuadro las diferentes áreas de reparto en suelo urbanizable, su superficie, edificabilidades y aprovechamiento medio, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento vigente y sus innovaciones:

Área de Reparto	Superficie	m ² edificables	Aprovechamiento total	Aprovechamiento Medio
22	2.122.825	489.066	906.457	0,4270050
23	732.649	251.150	332.990	0,4545018
111	213.220	76.000	91.046	0,4270052
113	879.300	332.000	395.500	0,4497896
115	401.897	114.300	330.602	0,8226038
117	91.544	36.080	36.080	0,3941283

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



10.238.5.5 / 1281564064247245		FIRMADO POR	
12/08/2010 10:55:22		FECHA FIRMA	
16/06/2009		CERT. EXPEDIDO	
12/08/2010 10:55:22		CERT. CADUCIDAD	
38 / 79		PÁGINA	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		FECHA Y HORA	

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

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

Sobre este particular, en el suelo urbano, se consideran elementos de especial protección, los declarados BIC y sus entornos y en concreto los siguientes:

BIC	Fecha declaración	Entorno
Conjunto Histórico Artístico de Sanlúcar	BOE 23/08/1973	NO
Castillo de Santiago	BOE 21/03/1972	NO
Palacios Duques de Medina Sidonia	BOE 15/04/1978	NO
Iglesia Nuestra Señora de la O	Gaceta de Madrid 04/06/1931	NO
Restos de Muralla o Muro del Adarve	Disp. Adicional 2ª Ley 16/85 PHE	NO
Puerta de Rota	Disp. Adicional 2ª Ley 16/85 PHE	NO
Fuerte de San Salvador	Disp. Adicional 2ª Ley 16/85 PHE	NO
Iglesia de Nuestra Señora de los Desamparados	BOJA 31/10/1996	SI
Las Covachas	BOJA 04/05/2007	SI
Casa del Marqués de Casa Arizón	BOJA 26/07/2001	NO
Corral de Merlín	BOJA 26/01/1996	NO
Jardines de las Piletas	BOJA 19/03/2004	NO
Palacio Infante de Orleans	BOE 11/11/1982	NO

Se consideran también elementos de especial protección todos aquellos que el Plan General vigente incluye dentro del Catalogo de Edificios Protegidos, con Protección Integral, que por su carácter monumental constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica colectiva de Sanlúcar y que cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico, y en concreto los siguientes:

NIVEL A - PROTECCIÓN INTEGRAL

- A-1 Castillo de Santiago; Pza. del Castillo.
- A-2 Puerta de Rota; Puerta de Rota.
- A-3 Restos de Muralla o "Muro del Adarve"; c/ Gitanos.
- A-4 Fuerte de San Salvador.
- A-5 Iglesia de Ntra. Sra. de la O; Pza. de los Condes de Niebla.
- A-6 Iglesia de Ntra. Sra. de la Caridad; c/ Dorantes, 24.
- A-7 Iglesia de Santo Domingo; c/ Santo Domingo.
- A-8 Iglesia de San Francisco; Pza. de San Francisco, c/ del Ángel.
- A-9 Iglesia de Ntra. Sra. de los Desamparados; Pza. de San Roque.
- A-10 Iglesia de Ntra. Sra. del Rocío; c/ San Jorge.
- A-11 Iglesia de San Nicolás; c/ Santo Domingo, 132.

- A-12 Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen; c/ San Juan, 49.
- A-13 Iglesia de la Santísima Trinidad; c/ Regina.
- A-14 Capilla de Ntra. Sra. del Carmen; c/ Capillita, 25.
- A-15 Iglesia de San Miguel; c/ Pozo Amarguillo-esquina c/ Jerez.
- A-16 Iglesia y Convento de la Merced; c/ Cuesta de Belén, s/n.
- A-17 Convento e Iglesia Carmelitas Descalzas; c/ Monjas Descalzas.
- A-18 Iglesia-Convento de Madre de Dios; c/ Ruiz de Somavia, 1.
- A-19 Iglesia-Convento de Regina Coeli; c/ Regina.
- A-20 Convento de los Capuchinos; Pza. de Capuchinos.
- A-21 Iglesia-Hospital de San Diego; c/ Carril de San Diego, 79.
- A-22 Palacio de los Duques de Medina Sidonia; Pza. de los Duques de Niebla.
- A-23 Casa del Marqués de Arizón; c/ Divina Pastora.
- A-24 Palacio Infantes de Orleans y Borbón; c/ Caballeros.
- A-25 Antigua Casa de la Cilla; c/ Luis de Eguilaz, 21.
- A-26 Antiguo Ayuntamiento; Pza. del Cabildo, 1
- A-27 Antiguo Hotel "Los Cisnes"; Pza. de los Cisnes, 4.
- A-28 Chimenea de la Alcoholera; c/ Comisario, s/n.
- A-29 Plaza de Toros; c/ San Francisco, s/n.
- A-30 Faro de Bonanza.
- A-31 Faro Interior.
- A-32 Casa Palacio de los Moreda. Plaza de la Salle, 1
- A-33 Antigua Almona. Plaza Divina Pastora.
- A-34 Jardines de las Piletas.
- A-35 Cruz de Camineros.
- A-36 Plaza del Cabildo.
- A-37 Plaza de la Salle.
- A-38 Las Covachas. c/ Cuesta de Belén, s/nº.

En el suelo no urbanizable, solo existe un elemento y espacio de especial protección, con definición de ámbito que corresponde al yacimiento arqueológico de Evora, que se encuentra correctamente identificado en el Plano de Clasificación de Suelo No Urbanizable de la presente Adaptación Parcial.



10.238.5.5 / 1281564064247245	FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD	
	TRABADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22				
		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22		PÁGINA	
				16/06/2009		39 / 79	

3.7. DEFINICIÓN DE LA RED DE TRAFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTE.

En cumplimiento de lo establecido en el último párrafo del artículo 3.2, en relación con los municipios de relevancia territorial, a continuación pasamos a definir la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y elementos estructurantes de la red de transporte.

3.7.1. Red de Tráfico motorizado

A) RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL.

La red viaria territorial tiene en Sanlúcar de Barrameda una estructura radial que lo comunican por una parte con su área agrícola y ciudades limítrofes y, por otra, con el sistema viario principal andaluz.

La Propuesta viaria que se formula desde el Plan tiene por objeto mejorar la accesibilidad e integración del municipio de Sanlúcar tanto con la red de ciudades limítrofes como con la red de alta capacidad andaluza. Las propuestas más relevantes son las siguientes:

a) A-480: Autovía Chipiona - Jerez de la Frontera.

Se trata de una autovía autonómica de la Red de carreteras de Andalucía que enlaza Chipiona con Jerez de la Frontera (A-4) pasando por Sanlúcar de Barrameda. Esta vía es el principal acceso a Sanlúcar y Chipiona desde Jerez y Sevilla. La A-480 atraviesa varias vías que comparten el recorrido como es el caso de la Carretera de Trebujena (A-471), canalizando un tráfico que en determinados tramos es superior a los 10.000 Veh./día.

Esta vía incorpora así mismo el tráfico proveniente por la A-2075 con la A-491 desde Rota hacia Jerez.

En la actualidad tiene un nivel de servicio aceptable debido a las buenas características técnicas de su trazado y al desdoble realizado en los últimos años por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía en toda su longitud, solucionando definitivamente los problemas que presentaba el tramo entre Sanlúcar y Chipiona debido a la ocupación intensiva de sus márgenes y a la gran densidad del tráfico que la utiliza,

Durante el periodo de vigencia del Plan General se han realizado las siguientes actuaciones sobre esta vía, muchas de ellas propuestas por el propio planeamiento:

- Desdoble del tramo entre Chipiona y Sanlúcar de Barrameda.
- Desdoble del Tramo A-471 Jerez de la Frontera.
- Desdoble de la variante en el tramo Chipiona - Enlace con Ctra de Jerez.
- Nudo de enlace carretera de Munive (A-2077)
- Nudo de enlace carretera de El Puerto de Santa María (A-2001)
- En la actualidad se está realizando el desdoble del nudo de enlace entre variante y ctra de Jerez

b) A-471:Carretera Sanlúcar - Lebrija

La A-471 es una carretera autonómica andaluza que enlaza Chipiona-Sanlúcar hacia Lebrija y uniendo así a la (N-IV) con la A-480 y la AP-4. Esta carretera, recientemente acondicionada en el tramo Sanlúcar – AP-4, presenta unas características técnicas adecuadas al tráfico que la utiliza con excepción de la plataforma que al coincidir prácticamente con la sección de calzada resulta estrecha y le resta además de capacidad funcionalidad.

La construcción de la variante de Sanlúcar (A-480) ha mejorado el papel de esta carretera dentro de esta zona al posibilitar la continuidad del itinerario a lo largo de un arco antiguamente muy conflictivo debido a las singulares dificultades técnicas que reunía la antigua travesía.

Un punto negro del tramo es la intersección de la antigua carretera con la variante. El encuentro en T de ambas vías presenta dificultades en los giros a izquierdas y continuidad Trebujena-Sanlúcar.

Desde el Plan General se plantea la construcción de un enlace en el acceso hacia Sanlúcar que integre a la nueva vía de conexión con la Loma de Martín Miguel y el puerto de Bonanza con el acceso existente.

c) A-2001: El Puerto de Santa María - Sanlúcar de Barrameda.

Es una carretera de la red de carreteras autonómicas de la provincia de Cádiz, anteriormente denominada CA-602, que relaciona de forma directa los núcleos de Sanlúcar y El Puerto de Santa María. Canaliza habitualmente un elevado volumen de tráfico si bien su nivel de servicio es alto debido a la bondad del trazado.

Durante el periodo de vigencia del Plan general se han realizado obras por parte de la Consejería de Obras públicas, ampliando sus arcones y construyendo un enlace con la variante de Sanlúcar A-480.

Dicho enlace venía ya propuesto desde el propio Plan General.

d) A-2077 Carretera Sanlúcar Costa Ballena

Es una carretera de la red de carreteras autonómicas de la provincia de Cádiz, anteriormente denominada CA-6041, que une la A-491 en Costa Ballena (Rota) con Sanlúcar de Barrameda.

Sobre esta carretera se han realizado por parte de la Consejería de Obras Públicas obras recientemente, modificando su trazado, ampliando su plataforma y construyéndose un enlace con la A-480 que la hace mas operativa. Al mismo tiempo se ha dotado al trazado de un carril bici.

De estas obras igualmente ya se señalaba su conveniencia desde le propio Plan General

B) RED VIARIA LOCAL:

La red viaria general de la ciudad está condicionada tanto por la posición geográfica de la ciudad en el Territorio como por la potente implantación del Caso Histórico. Junto a estos factores resulta determinante la potencia espacial del Barrio Alto que debe considerarse impermeable y cuyo funcionamiento se apoya en su capilaridad interna.

La organización viaria se basa en la yuxtaposición de dos sistemas diferenciados sobre la ciudad tradicional. El primero de ellos, principal en la escala territorial, está formado por la mayoría de vías de enlace interurbano, tienen en su mayoría condición de carretera y son convergentes sobre el Barrio Alto. El segundo sistema, de carácter más local, es paralelo a la costa y da servicio al crecimiento urbano que se extiende entre Bonanza y la Jara en el límite Sur del término municipal. Ambos sistemas se enlazaron tradicionalmente a través de la Ciudad Histórica cuya red de calles se muestra hoy incapaz de absorber la intensidad y modo de las demandas de movilidad y tráfico.

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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://193.233.56.27:9090/pfirma_gm/ufp/VerificarFirmaDocumento.jsp

FIRMADO POR TRABAJADOR MARQUEZ MANUEL	10.238.5.5 / 1281564064247245	
	FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22	CERT. EXPEDIDO 16/06/2009
FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012	PÁGINA 40 / 79

La función de circunvalación al núcleo urbano la realiza en la actualidad exclusivamente la variante de la A-480 como antes se ha comentado, vía que dista del orden de 3 Kms. del núcleo y que si bien ha aliviado a éste del tráfico en tránsito que por él discurría, no ha producido todos los efectos beneficiosos que de ella se podía esperar debido a que hasta hace escasas fechas tan solo disponía de tres conexiones con las carreteras radiales de acceso a Sanlúcar, las dos extremas, los accesos a Trebujena y Chipiona, y la del acceso de Jerez.

El plan planteaba en este sentido una mayor integración de la variante con el viario de acceso al núcleo de manera que incrementara su conectividad. En este sentido se proponía:

- Construcción de un enlace en el acceso de Trebujena que integre a la nueva vía de conexión con la Loma de Martín Miguel y el puerto de Bonanza con el acceso existente. Este enlace no cuenta todavía con programa de ejecución por parte de la Consejería de Obras Públicas.
- Construcción de un enlace completo en el cruce con el camino de Munive o carretera de La Ballena (A-2077) y ampliación mejora de esa vía. Estas obras como ya se ha mencionado con anterioridad han sido ya ejecutadas por parte de la Consejería de Obras Públicas.
- Enlace mediante glorieta entre la variante actual y el tramo Chipiona-Sanlúcar y el desdoblamiento de la carretera Sanlúcar-Chipiona como vía interpoblaciones. Estas obras como ya se ha mencionado con anterioridad han sido ya ejecutadas por parte de la Consejería de Obras Públicas.
- Construcción de sendos ramales de conexión de los accesos de Jerez y El Puerto. Estas obras como ya se ha mencionado con anterioridad han sido ya ejecutadas por parte de la Consejería de Obras Públicas.

A la pérdida de capacidad de la red viaria de la Ciudad Histórica se debe añadir la importancia relativa en funciones de nivel ciudad que se localizan en la zona Baja. Así en la actualidad el enlace entre Barrio Alto y Bajo y por extensión entre movilidad interurbana y ciudad central concentra la práctica totalidad de las conexiones de la ciudad y debe realizarse tangencialmente al Barrio Alto por los tortuosos y angostos itinerarios de Castañeda – San Antón - Muro Bajo –Cuesta Ganado por un lado y El Picacho - San Nicolás por otro.

En este contexto, La Revisión del Plan General Vigente planteaba como objetivo prioritario la integración física de las áreas urbanas localizadas en la banda costera: La Jara, Bonanza y Sanlúcar y simultáneamente, una mejora de las relaciones entre la Zona Alta y Baja mediante la construcción de nuevos accesos que minimizara el negativo efecto del escarpe para las comunicaciones viarias.

La propuesta viaria se articula, según el Plan General vigente, entorno a un conjunto de ejes radiales que a la vez que posibilitan el acceso desde el viario territorial a los distintos sectores urbanos al margen del viario de la ciudad central, sirven para facilitar las relaciones intersectoriales de medio y largo recorrido.

Este viario de carácter estructurante, dice el Plan General, se complementa con un conjunto de vías ya de menor entidad que estructuran internamente los distintos sectores urbanos y/o que ayudan a conformar una red mallada.

1. Viario Principal:

Como viario principal podemos recoger como previstas por el Plan Genral, además de las existentes recogidas en su Plano de Estructura del Territorio y usos globales, las siguientes vías:

a) Travesías urbanas

El sistema conformado por las carreteras de Trebujena, Jerez, El Puerto de Santa María, Rota y Chipiona converge en el casco urbano convirtiéndose las antes travesías en vías de rango local con funciones de interrelación zonal. En muchos casos su escasa sección y en otros muchos su deficiente urbanización condicionan el que éstas desarrollen de forma adecuada su nueva función.

La construcción de la variante de la A-480 ha modificado tanto el concepto de viario interurbano como el de travesías en lo que a estas vías se refiere. En este sentido la propuesta plantea con carácter general el que por parte de la administración titular de la carretera, la Junta en este caso, se acometa la mejora del firme y de la urbanización en unos casos y en otros la construcción de una avenida urbana de dos carriles por sentido y amplio acerado (acceso de Chipiona) o la construcción de vías de servicio (acceso de Jerez).

Así mismo se propone que el actual acceso de Chipiona se desdoble y pase a ser una avenida urbana en el tramo comprendido entre la intersección con la avenida ya construida sobre el cauce del Arroyo San Juan y el cruce con la carretera de La Ballena (A-2077) formalizándose en éste punto una gran intersección tipo rotonda circular. Este nuevo acceso así concebido canalizaría asimismo los tráfico con origen-destino en la Jara a través del viario propuesto.

Estas obras se están acometiendo mediante un convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Sanlúcar y la Consejería de Obras Públicas, encontrándose ya aprobado los correspondientes proyectos de obras y en ejecución las obras del acceso desde la carretera de Jerez (A-480)

b) Accesos a la **ciudad** central.

- Ronda Periférica Sur-Este.

Esta ronda tiene una función de distribución de los tráfico exteriores entre las principales entradas y la búsqueda de los accesos del Barrio Bajo al margen de los itinerarios actuales. Interconecta entre sí, discurriendo por la periferia de la ciudad, los accesos de El Puerto de Santa María, Jerez y Trebujena finalizando a la altura del cruce con el camino de acceso a El Reventón.

Esta vía con una latitud total de 30 mts. Puede albergar dos calzadas de dos carriles por sentido, sendos aparcamientos en cordón y acerado de al menos 4 metros así como una mediana central de 3 metros. Su urgencia no resulta inmediata y se deja ligada a los suelo urbanizables no programados.

- Acceso norte al Barrio Bajo. Avenida de El Arroyo Salto del Grillo.

Esta avenida, continuación de la ronda anterior, finaliza en la Zona Verde que se propone como límite de la Zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre. Este eje posibilita por tanto el acceso a la zona nororiental del núcleo sin tener que utilizar el viario interno de la ciudad.

Al ser su latitud variable pueden definirse dos secciones tipo diferentes; una primera que discurre entre el camino de acceso a El Reventón y la carretera de Bonanza de 35 mts. de latitud y una segunda de 15 mts. La primera sección puede albergar dos calzadas de 7 mts. Con sendos aparcamientos en cordón y aceras de 4 mts. Así como una mediana central de 8 metros, mientras que la segunda sólo albergaría una calzada de 7 metros y sendas aceras de 4 metros.

- Acceso sur al Barrio Bajo. Avenida del V Centenario y su prolongación.

Con objeto de facilitar el acceso a la Zona de Playa situada en el entorno de Las Piletas se propone prolongar la actual avenida del V Centenario entre el acceso de Chipiona y el de El Puerto de Santa María donde entronca además de con este acceso con la ronda perimetral sur-este. La vía discurre en su prolongación por el

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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://193.233.56.27/9090/firma_gm/urpl_VerificarFirmaDocumento.jsp

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22		41 / 79	
PÁGINA							

borde de la finca del Botánico sin afectar a las edificaciones históricas que permanecen en el interior ni a las zonas arboladas.

Su latitud de 25 metros permite albergar dos calzadas de 7 metros, aparcamientos en cordón de 2 metros y sendas aceras de 3 metros así como una mediana central de 1 metro.

c) Acceso al sector de Bonanza.

- Itinerario carretera Trebujena-Bonanza. Camino del Reventón.

Este nuevo acceso desde la variante de la A-471 arrancarían a la altura del actual acceso de Trebujena, bordearía la Loma de Martín Miguel por el sur y entroncaría con la actual carretera de acceso a Bonanza. Servirá por tanto de acceso a la urbanización de Martín Miguel y núcleo de Bonanza.

Sus características técnicas son las de una carretera convencional tipo Redia de un carril por sentido con arceles.

- Avenida de traza paralela a la costa, continuación de la existente que engarza con La Calzada del Ejército a través de Cabo Noval.

El nivel de saturación del tráfico en el eje carretera de Bonanza-calle Ancha y la imposibilidad de mejoras en la plataforma de circulación aconseja su duplicación. A este fin se establece un eje paralelo al anterior que una Bonanza con Cabo Noval e Infanta Beatriz atravesando los Navazos de Bajo de Guía. La nueva vía se diseña en las espaldas de Bajo de Guía para configurar un nuevo paseo marítimo a partir de este punto. Su necesidad no aparece como urgente y su ejecución se confía a los suelos urbanizables no programados.

d) Acceso al sector de La Jara.

- Desde el actual acceso de Chipiona se propone la construcción de un nuevo acceso a La Jara que engarce con el viario estructurante previsto para este sector. Este acceso que discurrirá en un tramo sobre el camino del Callejón del Hato con traza carretera y sección 7/10 engarza en una glorieta con una avenida de 35 mts. de latitud dispuesta ortogonalmente a la costa que finaliza a la altura de la traza del abandonado ferrocarril Sanlúcar -El Puerto de Santa María.

Este segundo tramo albergará dos calzadas de 7 metros, aparcamientos en cordón, aceras de 5 metros y mediana central de 6 metros.

- Avenida sobre la actual traza del ferrocarril.

La vía sobre el canal ferroviario se propone como enlace de las ciudades de Sanlúcar y Chipiona con las playas situadas en sus términos. La posición de la antigua vía férrea la habilita como una interesante reserva para la localización de transportes públicos que completen la movilidad del disperso urbano.

2. Viario medio

Dentro del conjunto de vías de carácter principal que mallan y complementan a la red estructurante organizando interiormente grandes sectores, las más sobresalientes son las siguientes:

a) Sector de la Jara.

- Acceso desde la carretera de Chipiona a través del Pago de San Antón.

Se trata de una vía de trazado sensiblemente paralelo a la Avenida del Quinto Centenario y localizada al Sur de ésta. La topografía variada y la parcelación arbitraria han formado varias áreas edificadas de difícil accesibilidad. La nueva vía resuelve las dificultades de relación entre las urbanizaciones y la ciudad consolidada al tiempo que funciona como un elemento que completa la red viaria de la Jara.

- Avenida de traza paralela a la costa por el Pago Cabeza de Vaca.

La consolidación de los bordes de la carretera de la Jara por urbanizaciones y edificios imposibilita su transformación. La gran avenida que estructura el sector y los nuevos crecimientos que se proponen para el área se traslada hacia el sur. Esta vía se diseña como un eje con espacios libres que integre las distintas zonas turísticas.

b) Sector de Bajo de Guía.

- Alameda de traza ortogonal a la costa situada al norte de la Avenida de El Salto del Grillo.

Se trata de una vía interior del paquete de Verdigones que enlaza la carretera de Bonanza con la costa.

- Enlace Salto del Grillo-Cabo Noval.

Se trata de una vía prevista ya en el anterior plan general con la finalidad de servir de ronda urbana al unir en diagonal la el acceso del Salto del Grillo con la Calzada a través de Cabo Noval.

C) CAMINOS RURALES.

La red de caminos rurales ha sido hasta la fecha el soporte sobre el que ha descansado el sistema relacional de carácter interurbano que ha posibilitado reducir el periferismo de Sanlúcar.

Esta red ha resultado asimismo un patrimonio inestimable para la extensión del núcleo además de un eficaz sistema para dar acceso a las zonas agrícolas del término.

La propuesta de actuación del plan se concreta en la protección de caminos rurales, cañadas y vías pecuarias así como la potenciación mediante la reserva o transformación de diversos itinerarios de singular valor para la articulación del crecimiento urbano o la relación con otras áreas del territorio.

Dentro de este grupo tiene un valor especial el camino de Munive por el sur y la carretera del Práctico por el norte. De la primera de ellas se ha indicado el nuevo papel ha desarrollar para mejorar las relaciones comarcales de Sanlúcar y relación de los sectores turísticos. Respecto a la segunda se aprovecha para establecer un segundo acceso a la Colonia de la Algaida conectándola al nudo de la carretera de Trebujena y aprovechando un carril agrícola por el norte.

3.7.2. Red de Tráfico no motorizado

Desde el Plan General vigente no se recoge ninguna determinación sobre la posible red de carril bici, exclusivamente se recoge en la normativa urbanísticas en relación con sus condiciones de diseño, sin establecer obligatoriedad y en la memoria en relación a la actuación propuesta sobre la antigua plataforma del Ferrocarril Sanlúcar - El Puerto de Santa María, en la que se deberá prever en su urbanización.

3.7.3. Viario Peatonal

Desde el Plan General vigente no se recoge ninguna determinación sobre la posible red peatonal, exclusivamente se hace referencia a uso peatonal de viario a las áreas de servidumbre de protección de las zonas marítimo terrestre en la memoria del mismo.



No obstante cuando en la memoria se establece la gestión de la red viaria se dice en concreto que *“la función del sistema viario en una ciudad es múltiple, constituyendo uno de los elementos que configura en mayor medida la forma de la ciudad. El conjunto de calles, avenidas y accesos articulan y engarzan los diferentes sistemas y áreas urbanas mostrando los distintos órdenes formales que componen el tejido urbano. Otra de sus funciones es la de servir de canal de transporte en el sentido más amplio del término, es decir, canalizar los flujos de movilidad de bienes y personas independientemente del medio de transporte que utilicen. Asociado a esta función está la de servir de espacio público tanto de estancia como de paseo. La propuesta viaria que se realiza en la Revisión tiene en cuenta todas estas funciones de manera que su latitud, trazado, conexiones con otros viarios ...etc. conforman un viario que a la vez que estructura y organiza el espacio urbano aúna la doble función de ser espacio público y canal de transporte”*.

En coherencia con este criterio en Plan propone una serie de actuaciones sobre el viario ya existente y que se centra básicamente en el viario del sector central de la ciudad, al objeto de gestionarlo de una manera diferente a la que ha tenido hasta la fecha, una vez que el viario previsto por la Revisión posibilite el acceso a las diferentes partes de la ciudad sin tener que pasar por la Ciudad Histórica.

Así, la futura ordenación del tráfico del viario del sector central tiene que tener como elemento director básico el de facilitar el acceso a los habitantes del sector, eliminar el tráfico de paso por él a los vehículos que no tengan el origen o destino en el mismo y disminuir la presión que ejercen los viajes tanto de corta como de larga duración que acceden al centro.

Para ello se indican tres medidas cuya aplicación dependen en gran medida, directamente de la política de tráfico que se pretenda desarrollar en cada momento:

- Cerrar durante determinados períodos horarios la circulación en la calle Ancha (9-14, 16-21) a todos los vehículos con excepción del transporte público.
- Mantener en una primera fase para ampliarla posteriormente la zona de O.R.A. existente (320 plazas).
- Localizar aparcamientos bajo rasante que sirvan tanto a residentes como a los viajes generados por el área central.

No se grafía en plano ninguna de las actuaciones propuestas que se dejan mas a la gestión de la red viaria que a entender la red viaria peatonal como Sistema general.

3.7.4. Red de aparcamientos

Con independencia de la obligatoriedad de reserva de aparcamientos públicos que de acuerdo con lo establecido en el Plan General para los nuevos desarrollos urbanos en coherencia con lo dispuesto en el artículo 17.1 de la LOUA y así mismo de la obligatoriedad de disponer de plazas de aparcamiento, en el interior de la parcela, para las nuevas construcciones, el Plan General vigente plantea, como ya hemos recogido en el apartado anterior, dos actuaciones básicas para la ciudad consolidada:

- a) Mantener y ampliar la zona O.R.A. en el núcleo principal consiguiendo con ello la rotación de los aparcamientos
- b) Localizar aparcamientos bajo rasante proponiendo los siguientes emplazamientos:
 - Parte sur de la Calzada del Ejercido.
 - Zona verde delantera de la Casa Arizón en la Avenida. V Centenario.
 - Actuación bodegas Medina.

- Actuación Cuesta de Belén.

Por otro lado, sobre la extensión de la ciudad, se plantean disponer zonas especiales de aparcamiento en lugares de gran concurrencia tales como las playas o servicios y equipamientos comunales. A lo largo del litoral se han definido puntos de acceso a la costa con la disposición de equipamientos y zonas libres para la adecuación a esta finalidad.

3.7.5. Elementos Estructurantes de la Red de Transporte

A) LA RED DE TRANSPORTES INTERURBANOS.

El transporte público por carretera consta de una red suficientemente amplia que satisface las necesidades de relación de Sanlúcar con sus entornos inmediatos. En conjunto esta oferta de transporte público posibilita a Sanlúcar conexiones bien servidas con un buen número de expediciones y horarios con dos de los centros de mayor capacidad organizadora a nivel provincia: Cádiz y Jerez, además de asentamientos de la Bahía de Cádiz (El Puerto de Santa María, Puerto Real), y a nivel interprovincial con Sevilla capital.

A escala comarcal, Sanlúcar conforma un ámbito básico al que se adscriben Trebujena, Chipiona y Rota. En este sentido la actual oferta de transporte público, permite una intensa relación de Sanlúcar con Trebujena y Chipiona. Sin embargo, Rota no encuentra relación conectiva con este centro, al estar totalmente desvinculado de los ejes viario donde se apoya la estructura concesionarial existente.

No obstante, en el momento de la revisión del Plan, el servicio se efectuaba sin infraestructuras fijas, ni equipamiento de viajeros. La parada se realizaba en la plaza del Pradillo, del barrio Bajo, en las proximidades de la Plaza del Cabildo, área de centralidad de Sanlúcar.

La intensidad de movimientos demandaba la creación de infraestructuras fijas que organizara la demanda así como ofreciera servicios complementarios al usuario. A tal fin se localizó una estación de autobuses en la posición de la antigua estación ferroviaria. Este punto próximo al área central de la ciudad consta de un viario suficiente para permitir el intercambio entre viajes interurbanos y urbanos.

En ejecución del Plan General se ha ejecutado por parte del Ayuntamiento la expropiación de los terrenos a RENFE y se ha ejecutado la urbanización de los mismos, habiéndose construido por la Consejería de Obras Públicas y Transporte la Estación de Autobuses prevista.

B) LA RED DE TRANSPORTES URBANOS

Sanlúcar cuenta con una red de transporte público urbano, mediante concesión administrativa a empresa pública no planteándose desde el Plan General vigente ninguna determinación sobre la red de transportes urbanos.

FIRMADO POR TRABAJADOR MARQUEZ MANUEL	12/08/2010 10:55:22	CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012
10.238.5.5 / 1281564064247245	PÁGINA	42 / 79	



3.8. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente no recoge específicamente ningún Sistema general con incidencia regional o territorial.

3.9. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

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

A estos efectos cabe considerar que el PGOU vigente establece en su artículo 1.2.1 que “sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.” El acuerdo aprobatorio del Plan General fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha de 5 de julio de 1997, habiendo transcurrido por tanto casi doce años.

A pesar del plazo transcurrido podemos afirmar, tal como se señala en el apartado 2.4 de esta memoria, que el Plan General se encuentra en pleno proceso de desarrollo, quedando muchas áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizables por urbanizar y edificar y existiendo suelo vacante suficiente para poner en el mercado de solares.

Por otro lado gran parte del planeamiento de desarrollo se encuentra aprobado y pendiente o en proceso de ejecución, por lo que con esta premisas se entiende que no es necesario proceder a una revisión del Plan General.

Respecto de la programación cabe considerar que solo para las actuaciones aisladas, Sistemas Generales, y para las unidades de ejecución y sectores del suelo urbanizable no ejecutados cabe reconsiderar la programación, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas.

Para ello y teniendo en cuenta las procesos de desarrollos actuales y las prioridades municipales se establece la siguiente previsión de programación:

Unidades de Ejecución pendientes de ejecución remitidas a Estudio de Detalle

Unidad	Iniciativa	Estudio de Detalle	Proyecto reparcelación	Proyecto Urbanización	Final Urbanización
UE-VE-2	Privada	Aprobado	Aprobado	Aprobado	5 Meses
UE-CO-7	Pública	Aprobado	Aprobado	Aprobado	12 Meses
UE-CO-2	Privada	Aprobado	Aprobado	Aprobado	12 Meses
UE-CA-6	Privada	Aprobado	Aprobado	4 Meses	12 Meses
UE-HG-3	Privada	Aprobado	Aprobado	4 Meses	12 Meses
UE-HG-5	Privada	Aprobado	Aprobado	4 Meses	12 Meses
UE-JA-3	Privada	Aprobado	Aprobado	4 Meses	12 Meses
UE-JA-4	Pública	Aprobado	4 Meses	4 Meses	12 Meses
UE-CA-2	Privada	Aprobado	4 Meses	4 Meses	12 Meses
UE-CP-4	Pública	Aprobado	4 Meses	4 Meses	12 Meses
UE-HG-1	Privada	Aprobado	4 Meses	4 Meses	12 Meses
UE-HG-6	Privada	Aprobado	4 Meses	4 Meses	12 Meses
UE-PI-1	Privada	Aprobado	4 Meses	4 Meses	12 Meses
UE-PI-7	Privada	Aprobado	4 Meses	4 Meses	12 Meses
UE-BT-4	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses

FIRMADO POR TIRADO MARQUEZ MANUEL		FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22		CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22		PÁGINA 43 / 79	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



UE-CO-1	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-3	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-5	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-6	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-8	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-9	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-10	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-11	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-12	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-13	Pública	Aprobado	10 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-BO-2	Privada	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CO-4	Pública	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CP-1	Pública	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CP-2	Pública	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CP-5	Privada	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CH-1	Privada	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CH-2	Privada	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CH-3	Pública	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CH-4	Privada	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CH-5	Privada	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-CH-6	Privada	10 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-AL-1	Pública	15 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-BT-3	Pública	15 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-HG-2	Pública	15 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-JA-1	Pública	15 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-PI-10	Privada	15 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
UE-PI-8	Privada	15 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses

Unidades de Ejecución pendientes de ejecución remitidas a PERIs

Unidad	Iniciativa	PERI	Proyecto reparcelación	Proyecto Urbanización	Final Urbanización
UE-BT-1	Privada	Aprobado	2 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-CA-1	Privada	Aprobado	2 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-CA-2	Privada	Aprobado	2 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-JA-1	Privada	Aprobado	2 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-BG-1	Pública	2 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-MO-1	Privada	6 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-CP-1	Privada	6 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-JA-2	Privada	6 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-CH-2	Privada	12 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
PERI-CH-3	Pública	12 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses

Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano

Actuación	Uso	Obtención suelo	Proyecto Urbanización	Ejecución
AA-CP-2	Viario	Obtenido	Aprobado	Urbanizado
AA-PI-1	SLUP	Obtenido	10 Meses	12 Meses
AA-CA-1	SLUP	2 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-VE-1	Viario	4 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-VE-2	Viario	4 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-HG-1	Dotacional	5 Meses		
AA-CO-3	Viario	12 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-CO-4	Viario	12 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-CO-2	Viario	12 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-HG-2	SLUP	18 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-BO-1	SLUP	18 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-HG-3	Viario	18 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-HG-4	Viario	18 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-CO-1	Dotacional	18 Meses		
AA-CO-1.	Dotacional	18 Meses		
AA-CP-3	Dotacional	18 Meses		
AA-MO-1	Dotacional	18 Meses		
AA-CP-1	Viario	24 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-CP-4	Viario	24 Meses	10 Meses	12 Meses
AA-CP-5	Viario	24 Meses	10 Meses	12 Meses

Sectores de Suelo Urbanizable

Sector	Plan Parcial	Proyecto reparcelación	Proyecto Urbanización	Final Urbanización
SUP-JA-1	Aprobado	Aprobado	Aprobado	3 Meses
SUP-MM-1	Aprobado	Aprobado	Aprobado	6 Meses
SUP-BO-1	Aprobado	Aprobado	Aprobado	12 Meses
SUNP-CP-2	Aprobado	6 Meses	10 Meses	12 Meses
SUP-BT-1	Aprobado	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SUNP-BO-1	Aprobado	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SUP-CO-1	Aprobado	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SUP-JA-2	6 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SUS-PE-1	6 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SUP-CO-2	12 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SUNP-VE-2	12 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SUNP-VE-3	12 Meses	12 Meses	10 Meses	12 Meses

FIRMADO POR TRABAJADOR MARQUEZ MANUEL	12/08/2010 10:55:22	CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012
10.238.5.5 / 1281564064247245	PÁGINA	FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22	
		44 / 79	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desarrollo del PGOU en Sistemas Generales

Actuación	Uso	Obtención suelo	Proyecto Urbanización	Ejecución
SG-RV-2/1	Viario	Suelo obtenido		Urbanizado
SG-RV-2/2	Viario	Suelo obtenido		Urbanizado
SG-RV-3	Viario	Suelo obtenido		Urbanizado
SG-RV-N2	Viario	Suelo obtenido		Urbanizado
SG-RV-N3	Viario	Suelo obtenido		Urbanizado
SG-RV-N4	Viario	Suelo obtenido		Urbanizado
SG-EL-1	SLUP	Suelo obtenido	10 Meses	12 Meses
SG-EL-2	SLUP	Suelo obtenido	10 Meses	12 Meses
SG-VE-1	SLUP	Suelo obtenido	10 Meses	12 Meses
SG-CO-1	Dotacional	Suelo obtenido		
SG-EQ-2	Dotacional	Suelo obtenido		
SG-EQ-1	Dotacional	Suelo obtenido		
SG-RV-1	Viario	6 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-BO-1	SLUP	12 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-VE-2	SLUP	24 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-VE-3	SLUP	24 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-EL-4	SLUP	24 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-EL-5	SLUP	24 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-EL-3	SLUP	18 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-EQ-3	Dotacional	24 Meses		
SG-RV-5	Viario	24 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-RV-N1	Viario	24 Meses	10 Meses	12 Meses
SG-RV-4	Viario	Sin programación		

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22		PÁGINA	
		PÁGINA		45 / 79			

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://193.233.56.27:9090/pirma_gmupl_verificar_firmaDocumento.jsp

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) **Memoria General:** con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesidad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) **Anexo con las fichas de planeamiento de los suelos urbanizables no sectorizado**
- c) **Anexo a las normas urbanísticas:** en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados.
- d) **Planimetría integrada,** por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:
 1. **Planos del Plan General de Ordenación Urbana Vigente:**
 - Calificación el Suelo No Urbanizable.
 - Estructura del territorio y Usos Globales.
 - Régimen del Suelo y Gestión.
 - Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.
 - Modificación Puntual nº 11
 - PAU del SUNP-VE-1
 - Plan de Sectorización de Verdigones
 - Plan de Sectorización del SUNP-CP-2
 - Catalogo de Edificios protegidos
 2. **Planos de la Adaptación**
 - 01 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable
 - 02 Estructura General del Territorio
 - 03 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable
 - 04 Sistemas Generales en suelo urbano y urbanizable.
 - 05 Usos globales y elementos de interés y espacios de especial valor.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
FECHA Y HORA		PÁGINA		12/08/2010 10:55:22		46 / 79	



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://193.233.56.27:9090/pirma_gm/urpl_verificar_firmaDocumento.jsp

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



ANEXO I: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Como complemento a lo recogido en el apartado 3.1.1 b) de la memoria a continuación se acompañan las fichas corregidas de los suelos urbanos no consolidados, remitidos a planeamiento especial para su desarrollo, a los que les son de aplicación las reglas sustantivas establecidas en el artículo 17 de la LOUA, así como lo establecido en el artículo 10.1.A.b) respecto de la reserva de suelo con destino a vivienda protegida.

NOMBRE: Centro Histórico		CODIGO: PERI-CH-2	
Clase de Suelo URBANO NO CONSOLIDADO		Hoja Plano	
Area de Intervención Casco		Area de Reparto 10	
ORDENACION		APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Superficie bruta	5.134	Aprovechamiento Lucrativo Total	8.235
Superficie Edificable Total m ²	6.100	Aprovechamiento Patrimonializable	7.411
DOTACIONES		Dotaciones Locales	
S.G. Esp. Libres	Dotación de S.G.	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
Suelo		510	1.320
USO E INTENSIDAD		Edificabilidad (M2T)	
USOS	TIPOLOGIA	Subzona 1	Subzona 2
CENTRO		4.500	
MANZANA		1.600	
OBJETIVOS			
Completar la red de calles dando continuidad a Banda de la Playa. Permeabilizar la zona con la apertura de una plaza pública. Promover la mejora de la edificación. La actuación deberá complementarse con lo previsto en la unidad UA-101. Promover la mejora de las condiciones de las viviendas al norte de Banda de la Playa. El plan estudiará las posibilidades de mejora, incluso el levantamiento y realojo en el área de las viviendas existentes.			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura.			
2. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.			
3. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.			
VIVIENDA			
Porcentaje mínimo de edificabilidad para vivienda protegida (%)		VPO	30
S/ Edificabilidad Total Residencial		50	Libres 30
		TOTAL	60

NOMBRE: Centro Histórico		CODIGO: PERI-CH-3	
Clase de Suelo URBANO NO CONSOLIDADO		Hoja Plano	
Area de Intervención Casco		Area de Reparto 11	
ORDENACION		APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Superficie bruta	3.500	Aprovechamiento Lucrativo Total	5.440
Superficie Edificable Total m ²	3.200	Aprovechamiento Patrimonializable	4.896
DOTACIONES		Dotaciones Locales	
S.G. Esp. Libres	Dotación de S.G.	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
Suelo		500	460
USO E INTENSIDAD		Edificabilidad (M2T)	
USOS	TIPOLOGIA	Subzona 1	Subzona 2
CENTRO		3.200	
OBJETIVOS			
Ordenar el borde del escarpe disponiendo enlaces y usos al servicio del Barrio Alto y Bajo. La actuación se plantea como una adecuación del paisaje urbano y en especial de la observación desde el mirador de la Cuesta de Belén. El plan debe fijar la forma de contacto de la edificación con el muro del escarpe: utilizando un espacio público de transición o por el contrario adosando la edificación. La propuesta evaluará el efecto sobre la visual superior. Se señalarán condiciones de diseño y materiales para las cubiertas en función de su presencia directa y composición de la imagen del caserío. Funcionalmente se habilitará un aparcamiento y un paso entre Pza. Madre de Dios y el Palacio. La superficie destinada a viario podrá ser utilizada total o parcialmente como plaza pública ajardinada. La edificación tendrá una altura máxima de dos plantas. Por motivos de composición del paisaje podrán levantarse castilletes. El suelo privado no excederá de 2000 m ² de parcela. La edificación podrá destinarse a uso comercial o terciario. Se fijarán como mínimo 120 aparcamientos rotatorios además de los necesarios para los usos previstos.			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura.			
2. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.			
3. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.			
VIVIENDA			
Porcentaje mínimo de edificabilidad para vivienda protegida (%)		VPO	10
S/ Edificabilidad Total Residencial		30	Libres 22
		TOTAL	32

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRABADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA		PÁGINA		PÁGINA	
47 / 79		12/08/2010 10:55:22		47 / 79		47 / 79	

ANEXO II: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Como complemento a lo recogido en el apartado 3.1.2 b) de la memoria a continuación se acompañan las fichas corregidas de los suelos urbanizables sectorizados a los que les son de aplicación las reglas sustantivas establecidas en el artículo 17 de la LOUA, así como lo establecido en el artículo 10.1.A.b) respecto de la reserva de suelo con destino a vivienda protegida.

NOMBRE: Corona Parcelaciones Sur		CODIGO: SUP-CO-2	
Clase de Suelo URBANIZABLE SECTORIZADO		Hoja Plano	
Area de Intervención Corona de parcelaciones		Area de Reparto 23	
ORDENACION		APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Superficie bruta	225.000	Aprovechamiento Lucrativo Total	104.560
Superficie Edificable Total m ²	95.150	Aprovechamiento Patrimonializable	92.036
DOTACIONES		DOTACIONES	
S.G. Esp. Libres	Dotación de S.G.	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
Suelo		22.500	18.500
USO E INTENSIDAD			
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona 1 Subzona 2 Subzona 3
C. JARDIN		35.481	
INDUSTRIAL		12.928	
U. ADOSADA		18.969	
U. AISLADA		27.772	
OBJETIVOS			
<p>Completar la corona de parcelaciones formalizando su borde exterior. Alojar una oferta de vivienda social y tipos de vivienda similares a los existentes en la zona. Localizar y desarrollar equipamientos al servicio de la residencia del sector y de las zonas próximas insuficientemente dotadas. En especial en áreas verdes, deportivas y escolares. Desarrollar un sistema viario que garantice la formación de una vía exterior que enlace la carretera de Jerez con el Arroyo del Salto del Grillo. Dar salida a través de la ronda a las zonas interiores de la corona. Sección y trazado de la vía de borde serán vinculantes con pequeños ajustes a resultados de la ordenación pormenorizada en todo caso la prolongación tendrá una sección viaria constante que permitirá dos carriles de tráfico por sentido. A través de un Convenio urbanístico se posibilitará la delimitación en el Plan Parcial de al menos una Unidad de Ejecución, coincidente con los suelos a que se refiere la Alegación nº 202 a este Plan General.</p>			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES			
<p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos. 			
VIVIENDA			
Porcentaje mínimo de edificabilidad para vivienda protegida (%)		VPO	470
S/ Edificabilidad Total Residencial		Libres	238
		TOTAL	708

NOMBRE: Verdigones		CODIGO: SUNP-VE-2	
Clase de Suelo URBANIZABLE SECTORIZADO		Hoja Plano	
Area de Intervención Frente costero		Area de Reparto 115	
ORDENACION		APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Superficie bruta	203.255	Aprovechamiento Lucrativo Total	193.303
Superficie Edificable Total m ²	76.900	Aprovechamiento Patrimonializable	150.448
DOTACIONES		DOTACIONES	
S.G. Esp. Libres	Dotación de S.G.	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
Suelo	43.100	16.500	20.950
USO E INTENSIDAD			
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona 1 Subzona 2 Subzona 3
C. JARDIN		41.353	
C. JARDIN VPO		23.070	
U. ADOSADA		8.155	
U. AISLADA		4.322	
OBJETIVOS			
<p>Extender la ciudad entre las traseras de la carretera de Bonanza y la margen costera. Ordenar la extensión con las edificaciones precedentes. Introducir en zonas edificables los aprovechamientos de las áreas afectadas por Ley de Costas. Incorporar al sector los equipamientos necesarios para la función residencial del sector. Introducir equipamientos verdes y deportivos no edificados en la banda de servidumbre de protección de costa. Definir pormenorizadamente el viario del sector de acuerdo con la red viaria urbana y la organización interna de la pieza. Se fijarán accesos a la ribera al final de la ronda este (castillo de San Salvador) y vía intermedia. Serán vinculantes los equipamientos en la zona litoral y el viario de enlace entre Cabo Noval y Bonanza. El P.P. respetará en el vial su anchura y el trazado y posición se podrá justar de acuerdo con la definición de manzanas del Plan Parcial y dispondrá en los accesos a la playa de aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito. Se prohíben usos industriales en polígonos o grandes enclaves y centros terciarios.</p>			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES			
<p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos. 			
VIVIENDA			
Porcentaje mínimo de edificabilidad para vivienda protegida (%)		VPO	230
S/ Edificabilidad Total Residencial		Libres	495
		TOTAL	725

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA		PÁGINA		PÁGINA	
10.238.5.5 / 1281564064247245		12/08/2010 10:55:22		48 / 79		48 / 79	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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://193.233.56.27:3090/plmna_gmu/pl_verificar_firma_documento.asp

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
PÁGINA		FECHA Y HORA		PÁGINA		FECHA Y HORA	
49 / 79		12/08/2010 10:55:22		49 / 79		12/08/2010 10:55:22	

NOMBRE: Verdigones		CODIGO: SUNP-VE-3	
Clase de Suelo URBANIZABLE SECTORIZADO		Hoja Plano	
Area de Intervención Frente costero		Area de Reparto 115	
ORDENACION		APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Superficie bruta	98.083	Aprovechamiento Lucrativo Total	29.750
Superficie Edificable Total m²t	17.500	Aprovechamiento Patrimonializable	72.615
DOTACIONES		DOTACIONES	
S.G. Esp. Libres	Dotación de S.G.	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
Suelo	29.000	12.027	20.411
USO E INTENSIDAD		USO E INTENSIDAD	
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona 1 Subzona 2 Subzona 3
E. ABIERTA		12.850	
E. ABIERTA VPO		5.250	
OBJETIVOS			
<p>Extender la ciudad hasta conectar con la carretera de Bonanza. Integrar las barriadas que aparecen desconectadas en la actualidad. Incorporar el aprovechamiento de las zonas afectadas por la Ley de Costas. Incorporar los equipamientos necesarios para los usos residenciales de la zona. Disponer en la banda afectada por la servidumbre de protección de costas espacios libres, zonas verdes y dotaciones deportivas no edificadas. Completar la red viaria del sector. Diseñar las vías en atención a su función urbana. Serán vinculantes los equipamientos en la zona litoral y el viario de enlace entre Cabo Noval y Bonanza. El P.P. respetará en el vial su anchura y el trazado y posición se podrá justar de acuerdo con la definición de manzanas del Plan Parcial y dispondrá en los accesos a la playa de aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito. Se prohíben usos industriales en polígonos o grandes enclaves y centros terciarios.</p>			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES			
<p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura. 2. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos. 3. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos. 			
VIVIENDA			
Porcentaje mínimo de edificabilidad para vivienda protegida (%)		VPO	52
S/ Edificabilidad Total Residencial		Libres	122
		TOTAL	174

NOMBRE: Perejil		CODIGO: SUS-PE-1	
Clase de Suelo URBANIZABLE SECTORIZADO		Hoja Plano	
Area de Intervención		Area de Reparto 113	
ORDENACION		APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Superficie bruta	879.300	Aprovechamiento Lucrativo Total	395.500
Superficie Edificable Total m²t	332.000	Aprovechamiento Patrimonializable	355.950
DOTACIONES		DOTACIONES	
S.G. Esp. Libres	Dotación de S.G.	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
Suelo	146.000	100.000	15.000
USO E INTENSIDAD		USO E INTENSIDAD	
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona 1 Subzona 2 Subzona 3
INDUSTRIAL		205.000	
TERCIARIO		127.000	
OBJETIVOS			
<p>Ordenar los suelos existentes entre la carretera de Jerez y la carretera de El Puerto de Santa María, localizando un polígono industrial que de cabida tanto a instalaciones industriales, con baja densidad de ocupación, como a actividades terciarias encaminadas al ocio de la población y acogiendo una importante reserva de equipamiento de Sistema General Deportivo de carácter comarcal. Sacar al mercado mediante una actuación pública suelo industrial a precio asequible que pueda acoger la implantación de nuevas actividades industriales que renacen la economía local.</p>			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES			
<p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamiento que se representen en el plano de Estructura. 2. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos. 3. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos. 			
VIVIENDA			
		VPO	0
		Libres	
		TOTAL	0

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



ANEXO III: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

De acuerdo con lo recogido en el apartado 3.1.2.c) de la memoria a continuación se acompañan las fichas corregidas de los suelos urbanizables no sectorizado, adecuadas a las determinaciones que según el artículo 10 apartado A) e) de la LOUA deben de establecerse para esta clase de suelo.

Las zonas concretas definidas por la Adaptación Parcial que se corresponden con sectores de suelo urbanizable no programado definidos por el Plan General vigente y que mantienen su nominación son los siguientes:

- SUNP-BO-2 Bonanza
- SUNP-CO-1 Corona de Parcelaciones
- SUNP-CO-2 Corona de Parcelaciones
- SUNP-CP-1 Triangulo de la Ctra Chipiona – La Ballena
- SUNP-JA-1 La Jara
- SUNP-JA-2 La Jara
- SUNP-JA-3 La Jara
- SUNP-JA-4 La Jara

En estas fichas se han recogido los objetivos, los usos incompatible, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguran una adecuada inserción de los sectores en la estructura general de la ciudad, así como los criterios de disposición de los sistemas generales.

CÓDIGO: SUNP-BO-2

SITUACIÓN: BONANZA

CONDICIONES DE DESARROLLO

Clase de Suelo: Urbanizable No Sectorizado

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

Superficie bruta 58.720 m²

OBJETIVOS:

Localización de instalación hotelera prevista según convenio Ayuntamiento-Loma de Martín Miguel. El Plan Parcial ubicará la edificación, accesos y construcciones auxiliares. Así mismo el Plan recogerá el tratamiento y protección del espacio señalado como espacio libre. La adecuación de ese lugar dependerá de las condiciones físicas y de inundabilidad que se mantengan. La reserva prevista por el Plan coincidirá con el espacio libre cedido al Ayuntamiento según el referido convenio. La vinculación funcional, parcial o mayoritaria, del espacio libre al hotel podrá realizarse mediante las fórmulas administrativas de concesión del uso que se dispongan.

USOS INCOMPATIBLES:


1. Usos Industriales.
2. Usos Comerciales

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Deberá de encontrarse ejecutado o ejecutar a su cargo el tramo de red viaria de Sistema General que comunica el Puerto de Bonanza con el acceso desde la Carretera de Trebujena.
2. Deberá de tener resuelta su conexión a la red general de saneamiento.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán en el interior del sector y agrupado con los espacios libres de Sistema Local.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA		50 / 79	
		12/08/2010 10:55:22					

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda. ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO: SUNP-CO-1**SITUACIÓN:** Corona de Parcelaciones**CONDICIONES DE DESARROLLO****Clase de Suelo:** Urbanizable No Sectorizado**CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA**Superficie bruta 142.612 m²**OBJETIVOS:**

Ordenar los suelos vacíos entre las carreteras de Jerez y El Puerto de Santa María. Completar la red viaria y de equipamientos del sector. Dimensionar las manzanas interiores de acuerdo con los tipos edificatorios definidos y las edificaciones de borde de las carreteras de acceso. Localizar reservas de equipamiento al servicio de la corona y la ciudad, en especial disponer suelo para la construcción de un centro hospitalario público de ámbito comarcal.

USOS INCOMPATIBLES:

1. Usos Industriales.
2. Usos Comerciales en su categoría de grandes superficies.

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Deberá de ejecutar a su costa el tramo de ronda exterior entre el acceso por la Carretera de Jerez y el acceso por la Carretera de El Puerto de Santa María.
2. Deberá de estar ejecutada la reurbanización de los accesos de Ctra de Jerez y Ctra del Puerto.
3. La programación de la inversión para la ejecución del hospital será motivo para el desarrollo del área.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán en el interior del sector y agrupado con los espacios libres de Sistema Local.
2. Será vinculante la posición del Hospital y la localización de la ronda exterior

CÓDIGO: SUNP-CO-2**SITUACIÓN:** Corona de Parcelaciones**CONDICIONES DE DESARROLLO****Clase de Suelo:** Urbanizable No Sectorizado**CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA**Superficie bruta 337.500 m²**OBJETIVOS:**

Sector de suelo urbanizable para la ordenación a medio-largo plazo de la extensión de la ciudad hacia el Sur, sobre suelos parcialmente ocupados con usos agrícolas y periurbanos. La ordenación ajustará los usos actuales con el destino futuro del área. Las reservas de equipamiento se realizarán de acuerdo con los estándares fijados en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

USOS INCOMPATIBLES:

1. Usos Industriales.
2. Usos Comerciales en su categoría de grandes superficies.

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Deberá de ejecutar a su costa el tramo de ronda exterior entre el acceso por la Carretera de El Puerto de Santa María hasta la Avda. de la Marina.
2. Deberá de estar ejecutada la reurbanización del acceso de la Ctra de El Puerto de Santa María.
3. La programación de la inversión para la ejecución del hospital será motivo para el desarrollo del área.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán en el interior del sector y agrupado con los espacios libres de Sistema Local.
2. Será vinculante la localización de la ronda exterior

10.238.5.5 / 1281564064247245	
TIRADO MARQUEZ MANUEL	
FIRMADO POR	
12/08/2010 10:55:22	FECHA FIRMA
16/06/2009	CERT. EXPEDIDO
12/08/2010 10:55:22	FECHA Y HORA
16/06/2012	CERT. CADUCIDAD
PÁGINA	51 / 79



Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda. ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO: SUNP-CP-1**SITUACIÓN:** Triangulo de la Ctra Chipiona – La Ballena**CONDICIONES DE DESARROLLO****Clase de Suelo:** Urbanizable No Sectorizado**CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA**Superficie bruta 401.000 m²**OBJETIVOS:**

La finalidad de la actuación será la de ordenar los suelos encerrados por la variante de la A-480, carretera Sanlúcar-Chipiona y camino de Munive (carretera de la Ballena). La excelente relación de los suelos respecto el sistema viario comarcal confiere una fácil accesibilidad y ventajas para la localización de actividades productivas. La ordenación de los suelos desarrollará la urbanización para el asentamiento de actividades productivas entendidas de manera amplia y según criterios de flexibilidad de uso. Se permitirán la incorporación de actividades productivas comerciales e incluso se deberá favorecer la aparición de usos complementarios de los estrictamente productivos: Oficinas, transporte de mercancías, etc. Deberá de estudiarse la posibilidad de mantener las viviendas existentes.

USOS INCOMPATIBLES:

1. Usos Residenciales, salvo el mantenimiento de las viviendas existentes.
2. Usos Turísticos.

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Previa al desarrollo de la zona se elaborará un estudio-programa de actividades a localizar y su incardinación con la promoción y gestión del espacio productivo.
2. Deberá de estar ejecutada o ejecutar a su costa la reurbanización de los accesos desde la carretera de Chipiona.
3. Deberá de tener resuelta o ejecutar a su costa la conexión a la red general de saneamiento.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán en el interior del sector y agrupado con los espacios libres de Sistema Local.

CÓDIGO: SUNP-JA-1**SITUACIÓN:** La Jara**CONDICIONES DE DESARROLLO****Clase de Suelo:** Urbanizable No Sectorizado**CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA**Superficie bruta 369.000 m²**OBJETIVOS:**

Ordenación de los suelo para la localización de residencia turístico-veraniega ajustada a la demanda. Así mismo se dispondrán equipamientos y servicios para la dotación de las zonas residenciales.
Definición de la red viaria al servicio de las zonas residenciales..
Localización de instalaciones especializadas al servicio de la ciudad turística apoyando la vía central.

USOS INCOMPATIBLES:


1. Usos Industriales.
2. Usos Comerciales en su categoría de grandes superficies.

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Deberá de estar ejecutada o ejecutar a su costa el acceso a la Jara desde la carretera de Chipiona.
2. Deberá de tener resuelta o ejecutar a su costa la conexión a la red general de saneamiento.
3. Deberá de desarrollarse conjuntamente con el SUNP-JA-4

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Será vinculante el viario transversal paralelo al camino de Rompeserones y la conexión del camino del Hato con la avenida central del SUP-JA-1. Se deberá respetar su anchura y el trazado y posición podrá tener leves ajustes de acuerdo con las manzanas que se defina.
2. La localización de instalaciones especializadas al servicio de la ciudad veraniega se realizarán apoyando la vía central.
3. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán en el interior del sector y agrupado con los espacios libres de Sistema Local, incorporando la demanda del SUNP-JA-4

 10.238.5.5 / 1281564064247245	FIRMA POR TRAZADO MARQUEZ MANUEL	FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22	CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012
	FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22	CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012	
	PÁGINA 52 / 79	CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012	
		CERT. EXPEDIDO 16/06/2009	CERT. CADUCIDAD 16/06/2012	

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



CÓDIGO: SUNP-JA-2

SITUACIÓN: La Jara

CONDICIONES DE DESARROLLO

Clase de Suelo: Urbanizable No Sectorizado

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

Superficie bruta 192.000 m²

OBJETIVOS:

Ordenar el borde oeste del área turística semi-consolidada.
Incluir nuevos accesos al litoral e incorporar equipamientos al crecimiento que se produce.
La actuación se ordenará a partir del eje norte sur que sirve de acceso al litoral.

USOS INCOMPATIBLES:

1. Usos Industriales.
2. Usos Comerciales en su categoría de grandes superficies.

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Deberá de tener resuelta o ejecutar a su costa la conexión a la red general de saneamiento.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Será vinculante el viario que discurre hacia la costa, se deberá respetar su anchura y el trazado y posición podrá tener leves ajustes de acuerdo con las manzanas que se defina.
2. La vía se diseñará como una avenida con abundante vegetación en sus orillas, posibilitando el paseo a pie o bicicleta.
3. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán en el interior del sector y agrupado con los espacios libres de Sistema Local, de tal modo que junto con los equipamientos deportivo no edificado y Sips se dispondrán preferentemente en la zona de servidumbre de costas sirviendo de equipamiento al litoral. Así mismo se localizarán zonas de aparcamiento en el acceso.

CÓDIGO: SUNP-JA-3

SITUACIÓN: La Jara

CONDICIONES DE DESARROLLO

Clase de Suelo: Urbanizable No Sectorizado

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

Superficie bruta 52.000 m²

OBJETIVOS:

Establecer una reserva para la localización de una instalación turística de alojamiento según explotación hotelera, apartahotel, etc.

USOS INCOMPATIBLES:

1. Residenciales
2. Industriales.
3. Usos Comerciales en su categoría de grandes superficies.

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Deberá de estar ejecutada o ejecutar a su costa el acceso a la Jara sobre la plataforma del antiguo ferrocarril El Puerto de Santa María Bonanza.
2. Deberá de tener resuelta o ejecutar a su costa la conexión a la red general de saneamiento.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Deberá de localizar un aparcamiento público al servicio de la playa en las proximidades de esta.
2. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán en el interior del sector y agrupado con los espacios libres de Sistema Local, de tal modo que junto con los equipamientos deportivo no edificado y Sips se dispondrán preferentemente cercanos a la zona de servidumbre de costas sirviendo de equipamiento al litoral.

10.238.5.5 / 1281564064247245	TRABAJADO POR	12/08/2010 10:55:22	CERT. EXPEDIDO	16/06/2009	CERT. CADUCIDAD	16/06/2012
	MANUEL	FECHA Y HORA	PÁGINA	53 / 79		

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO: SUNP-JA-4

SITUACIÓN: La Jara

CONDICIONES DE DESARROLLO

Clase de Suelo: Urbanizable No Sectorizado

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONASuperficie bruta 90.000 m²**OBJETIVOS:**

Definir una ordenación de viario y manzanas que integre las distintas parcelaciones que aparecen en la zona.
 Determinar las acciones de urbanización necesarias para completar las redes de servicios en la zona.
 Delimitar las unidades de gestión de acuerdo con criterios de distribución de las cargas, propiedad del suelo y formación previa de parcelaciones.
 Localización y gestión de las áreas de equipamiento reservadas.
 Indicación de las fases de ejecución diferenciadas.

USOS INCOMPATIBLES:


1. Usos Industriales.
2. Usos Comerciales.

CONDICIONES DE PARA PROCEDER A SU ORDENACIÓN:

1. Deberá de estar desarrollado y urbanizado el sector de suelo urbanizable programado SUP-JA-2, así área de suelo urbano PERI-JA-1
2. Deberá desarrollarse conjuntamente con el SUNP-JA-1
3. Deberá de tener resuelta o ejecutar a su costa la conexión a la red general de saneamiento.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres se localizarán conjuntamente con el sector SUNP-JA-1, en el interior este y agrupado con los espacios libres de Sistema Local.

 10.238.5.5 / 1281564064247245	FIRMA TRAZADO MARQUEZ MANUEL	FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22	CERTIFICADO 16/06/2009
	FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22	CERTIFICADO 16/06/2012	PÁGINA 54 / 79