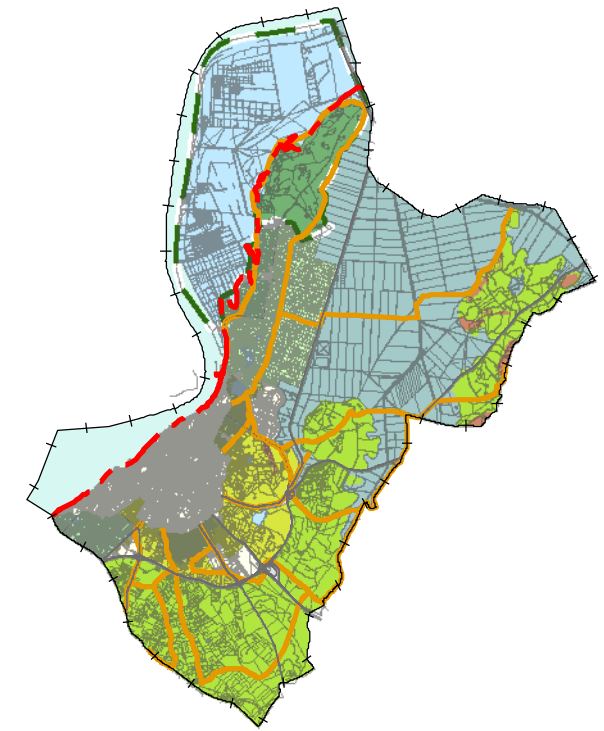


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA



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 TRESIENTOS 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



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_gm/ptl_verificar_firmaDocumento.jsp

FIRMADO POR TIRADO MARQUEZ MANUEL	
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 1 / 79	





ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR	4
CAPITULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA	4
Artículo 1 <u>Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.</u>	4
Artículo 2 <u>Documentación de la adaptación parcial.</u>	4
Artículo 3 <u>Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.</u>	4
Artículo 4 <u>Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes y su valor relativo.</u>	4
Artículo 5 <u>Efectos de la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.</u>	6
CAPITULO II. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO	6
Artículo 6 <u>Determinaciones de la Ordenación estructural del municipio</u>	6
SECCION I. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (A)	6
Artículo 7 <u>Delimitación</u>	6
Artículo 8 <u>Suelo Urbano.</u>	6
Artículo 9 <u>Suelo No Urbanizable.</u>	7
Artículo 10 <u>Suelo Urbanizable:</u>	7
SECCION II. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA. (B)	8
Artículo 11 <u>Sobre el carácter de las determinaciones</u>	8
Artículo 12 <u>Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.</u>	8
Artículo 13 <u>La calificación de vivienda protegida</u>	8
Artículo 14 <u>Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas</u>	8
Artículo 15 <u>Coeficiente de Ponderación de Viviendas Protegidas</u>	8
SECCION III. SISTEMAS GENERALES (C)	8
Artículo 16 <u>Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.</u>	8
Artículo 17 <u>Regulación de los Sistemas Generales.</u>	9
SECCION IV. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (D)	9
Artículo 18 <u>Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable.</u>	9
Artículo 19 <u>Regulación sobre la asignación de usos</u>	9
Artículo 20 <u>Asignación de usos globales, edificabilidades globales y densidades</u>	9
Artículo 21 <u>Estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado.</u>	10

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

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


PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SECCION V. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (E)		10
Artículo 22	Delimitación.	10
Artículo 23	Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.	10
Artículo 24	Desarrollo del Suelo Urbanizable no Sectorizado.	11
Artículo 25	Condiciones Urbanísticas de la Áreas.	11
Artículo 26	Relación de las Áreas en el Suelo Urbanizable no Sectorizado.	11
Artículo 27	Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.	11
Artículo 28	Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.	11
SECCION VI. DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO (D)		12
Artículo 29	Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.	12
SECCION VII. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR (F)		12
Artículo 30	Elementos y espacios de especial valor	12
SECCION VIII. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN (G)		12
Artículo 31	Parcelaciones Rústicas.	12
Artículo 32	Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.	12
Artículo 33	Segregaciones de naturaleza rústica.	12
Artículo 34	Núcleo de Población..	13
SECCION IX. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (H)		13
Artículo 35	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica Parque Natural de Doñana.	13
Artículo 36	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica Litoral.	14
Artículo 37	Suelos No urbanizables de Especial Protección Vías Pecuarias	14
Artículo 38	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica yacimientos Arqueológicos	14
Artículo 39	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica Cauces y Arroyos	15
Artículo 40	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Campiña	15
Artículo 41	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana	15
Artículo 42	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Ampliación de la Algaida	15
Artículo 43	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Zona Regable de la Costa Noroeste	16
Artículo 44	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Marismas Transformadas	16
Artículo 45	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Elevado Riesgo de Erosión	16
Artículo 46	Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Acuíferos	16
CAPITULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		16
Artículo 47	Programación y gestión de la ordenación estructural.	16
DISPOSICIONES TRANSITORIAS		18

10.238.5.5 / 1281564064247245	
TRABAJADO POR	MANUEL MARQUEZ
FECHA FIRMA	12/08/2010 10:55:22
FECHA Y HORA	12/08/2010 10:55:22
PÁGINA	56 / 79
CERT. EXPEDIDO	16/06/2009
CERT. CADUCIDAD	16/06/2012

Excmo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PRIMERA.	Alcance del planeamiento aprobado.	18
SEGUNDA.	Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.	18
DISPOSICIÓN DEROGATORIA		18
ÚNICA	Artículos del planeamiento general derogados	18
ANEXO I: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		19
ANEXO II: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		20
ANEXO III: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.		22

FIRMADO POR TIRADO MARQUEZ MANUEL  10.238.5.5 / 1281564064247245	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	16/06/2012
FECHA Y HORA	PÁGINA		
12/08/2010 10:55:22	57 / 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 URBANA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



ANEXO DE LAS NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1 Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1.-El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)¹.

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

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

4. La presente Adaptación Parcial sustituirá el contenido de las disposiciones del Plan General que se especifica en el artículo 5 del presente Capítulo del Anexo de la Adaptación relativo a las Normas Urbanísticas. El resto del contenido del Plan General permanecerá en vigor en todo aquello que no se oponga a la presente Adaptación.

Artículo 2 Documentación de la adaptación parcial.

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

La presente Adaptación Parcial, consta de un único documento compuesto por:

MEMORIA JUSTIFICATIVA del contenido y alcance de la adaptación, así como información y justificación de los criterios de ordenación, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero. Recoge la justificación de los criterios de ordenación y las modificaciones introducidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda para su adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos de la Disposición Transitoria Primera de ésta y del Decreto 11/2008.

ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial y a la ordenación estructural, las modificaciones introducidas para las diferentes clase y categorías de suelo, los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación, así como las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente.

PLANOS:

1. PLANOS DEL PGOU VIGENTE

- 01 CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (11 Planos)
- 02 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES (11 Planos)
- 03 RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN (25 Planos)
- 04 CALIFICACIÓN, USOS, SISTEMAS, ALINEACIONES Y RASANTES (25 Planos)
- 05 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 ((11 Planos)
- 06 PAU DEL SUNP-VE-1 (1 Plano)
- 07 PLAN DE SECTORIZACIÓN DE VERDIGONES (1 Plano)
- 08 PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-CP-2 (1 Plano)
- 09 CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

2. PLANOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- 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, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES, ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR

Artículo 3 Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.-El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por 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.

2.-Integran además el planeamiento general del municipio, las ocho modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

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

4.-Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4 Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes y su valor relativo.²

1.-Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, sin perjuicio de las innovaciones introducidas por la presente adaptación parcial.

² Deroga al artículo 1.5 de las normas urbanísticas PGOU vigente

¹ Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

10.238.5.5 / 1281564064247245		FIRMADO POR	
12/08/2010 10:55:22		TRABAJADOR MANUEL	
16/06/2009		FECHA FIRMA	
12/08/2010 10:55:22		FECHA Y HORA	
58 / 79		PÁGINA	
16/06/2012		CERT. EXPEDIDO	
		CERT. CADUCIDAD	

Excmo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen. Para la interpretación de los diferentes documentos que integran el Plan se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A.- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos.

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas

B.- Normas Urbanísticas: Integradas además de estas Normas Urbanísticas, por las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y las del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas del Planeamiento de Desarrollo, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Sanlúcar de Barrameda. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

C.- Documentación Específica para la Protección del Conjunto Histórico y de otros elementos catalogados: incluye los contenidos demandados al planeamiento urbanístico por la legislación del patrimonio histórico español y andaluz, tanto en relación con el casco antiguo de Sanlúcar de Barrameda, declarado Conjunto Histórico-Artístico, por Decreto 2.024/1.973, de 26 de julio (B.O.E. de 23/08/1.973), como en relación con otros elementos merecedores de protección fuera del casco por razones históricas, arqueológicas, monumentales, arquitectónicas o urbanísticas.

En tanto que tratamiento específico de protección del conjunto y de otros elementos catalogados, esta documentación prevalece sobre los restantes elementos del Plan en relación con lo que constituye su contenido específico.

D.- Planos de la Adaptación Parcial: Contienen la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda. Este contenido sirve de referencia para establecer los elementos constitutivos de la ordenación estructural del Plan general y nos ayuda a discernir en caso de duda sobre aquellas propuestas de modificaciones del Plan General que pueden implicar la revisión del mismo.

Se compone de los siguientes

d.1) El Plano de Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable: Contiene la clasificación del suelo del término municipal y la totalidad de las determinaciones gráficas sobre el suelo no urbanizable, constituyendo en relación con este último contenido específico el único plano de ordenación para esta clase de suelo.

d.2) El Plano de Estructura del Territorio: expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general y orgánica del territorio.

d.3) El Plano de Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable: Contiene la clasificación del suelo urbano y urbanizable y sus diferentes categorías, constituyendo, en relación con este último contenido específico, el único plano de ordenación que define las clase y categorías para este suelo.

d.4) El Plano de Sistemas generales en Suelo Urbano y Urbanizable: Contiene los elementos constitutivos de la estructura general del territorio en suelo urbano y urbanizable. En relación con los sistemas generales de la población recogidos en el artículo 17 de este anexo de normas urbanísticas.

d.5) El Plano de Usos globales y elementos y espacios de especial valor: Define las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, sobre los que se concretan, en la SECCIÓN IV del siguiente capítulo, los usos, densidades y edificabilidades globales.

También se contienen en este plano los elementos y espacios de especial valor constitutivos de la estructura general del Plan.

E.- Planos del Plan General vigente: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella, constituyen la ordenación pormenorizada. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas

e.1) El Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, a escala 1:2.000, contiene la catalogación de los distintos edificios protegidos, la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones. Es un Plano de Ordenación pormenorizada y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, salvo en la zona Centro Histórico.

e.2) El Plano de Centro Histórico, a escala 1:1.000, contiene delimitación del Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda así como la de los distintos edificios catalogado y su grado de protección. En tanto que tratamiento específico de protección del conjunto y de sus elementos catalogados, este plano prevalece sobre los restantes del Plan en relación con lo que constituye su contenido específico.

e.3) El Plano de Régimen de Suelo y Gestión, a escala 1:2.000, contiene la clasificación del suelo, los ámbitos de planeamiento de desarrollo complementario, y la delimitación de los ámbitos de gestión sistemática y de las actuaciones asistemáticas. Sus delimitaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, salvo en la zona Centro Histórico.

F.- Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

G.- El Programa de Actuación del Plan General: determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en el suelo urbano, corregidas con el avance de programación contenida en la memoria de la presente Adaptación Parcial y completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las Normas Urbanísticas, vinculan al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en su respectivas actuaciones urbanísticas.

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		PÁGINA	
		59 / 79					

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



H.- Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, y Memoria de Información y Estudio Económico y Financiero) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

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

La memoria sobre la planimetría.

La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.

Las ordenanzas generales sobre las particulares.

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

Artículo 5 Efectos de la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.

Los efectos que la aprobación de la presente Adaptación Parcial produce en las Normas Urbanísticas vigentes, son los siguientes:

1.- La incorporación inmediata de este Título Preliminar, como normativa integrante de las Normas Urbanísticas del planeamiento general de Sanlúcar de Barrameda.

2.- La derogación de las disposiciones de las Normas Urbanísticas vigentes que contradigan a las regulaciones establecidas en el presente Anexo de las Normas Urbanísticas que se adaptan, de conformidad con la Disposición Derogatoria Única del mismo. Así mismo quedan derogados aquellos preceptos del Plan General objeto de esta Adaptación que contradigan el régimen jurídico vigente que se deriva del Título II de la LOUA.

CAPITULO II. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO

Artículo 6 Determinaciones de la Ordenación estructural del municipio

1.- La presente Adaptación Parcial contiene la ordenación estructural del término municipal ajustado al art. 10.1 de la LOUA, que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano contenido en el Plan General Municipal de Ordenación de Sanlúcar de Barrameda.

2.- La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA:

a). Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

b). Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c). Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación.

d). Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona del Suelo Urbano y para los Sectores del Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado.

e). Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a su sectorización en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización

f). Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

g). Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

h). La normativa de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes y las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.

i). Normativa para la adecuada protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de su zona de influencia.

j). La red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transporte público para la Ciudad

SECCION I. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (A)

Artículo 7 Delimitación

El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica la totalidad del suelo del término municipal, de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la L.O.U.A y el artículo 4 del decreto 11/2008, de 22 de enero.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los planos 01 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable y 03 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable.

La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística³.

Artículo 8 Suelo Urbano.

1.- Se encuentra delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística⁴, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

A) Urbano consolidado (SUC), que cuentan con ordenación pormenorizada y se encuentran urbanizados y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas del

³ Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

⁴ Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero

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		PÁGINA		60 / 79	

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



propio plan general o sus planeamiento de desarrollo. Se incluyen dentro de esta categoría de suelo los siguientes:

a). Los directamente clasificados así por el Plan General vigente al haber definido este su ordenación pormenorizada y no haberse incluido en ninguna Unidad de Ejecución.

b). Los suelos urbanos y urbanizables que el plan general vigente clasificaba con carácter transitorios al proceder de Unidades de Ejecución y sectores en desarrollo del Plan General anterior, y en concreto los siguientes: UA-2, UA-4, UA-11, UA-12, UA-14, UA-15, UA-16, UA-17, UA-18, UA-22, UA-24, UA-39, UA-42, UA-43, UA-45, UA-48, UA-50, UA-51, UA-52, UA-53, UA-57, UA-62, UA-64, UA-66, UA-70, UA-74, UA-75, UA-84, UA-85, UA-94, UA-96, UA-101, UA-106, UA-107, UA-113, UA-118, UA-119, UA-121, UA-123, UA-127, UA-129, UA-131, UA-137, UA-138, UA-140, UA-142, UA-151, UA-169, UA-186, UA-187, UA-188, UA-190, UA-193, UA-194, UA-196, SUT-1, SUT-2, SUT-3, SUT-4, y SUT-SNP-1

c) Las áreas de suelos urbanos y sectores de suelo urbanizables que en desarrollo del planeamiento general vigente han alcanzado esta categoría por haberse aprobado sobre ellos el correspondiente planeamiento de desarrollo y haber sido urbanizados conforme a las determinaciones establecidas por el propio Plan General y su planeamiento de desarrollo. En concreto los siguientes: UE-MO-1, UE-MO-2, UE-MO-3, UE-CA-3, UE-CA-4, UE-CA-5, UE-CA-7, UE-HG-4, UE-BT-2, UE-CP-3, UE-PI-2, UE-PI-3, UE-PI-5, UE-PI-6, UE-PI-9, UE-VE-1, UE-BO-1, UE-BO-3, UE-BO-4, UE-PI-4, UE-CA-1, UE-CA-8, UE-CH-7, PERI-CH-1, PERI-BT-1, SUP-CP-1 y SUNP-VE-1

d) Sistemas Generales y locales en suelo urbano incluidos en actuaciones aisladas que en desarrollo del Plan General vigente hayan sido obtenidos y urbanizado. En concreto los siguientes: AA-CP-2, SG-CO-1, SG-RV-2/1, SG-RV-2/2 y SG-RV-3

B) Urbano no consolidado (SUNC): por carecer de urbanización consolidadas o por encontrarse incluidas en áreas en las que el plan atribuyan un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente. Se incluyen dentro de esta categoría de suelo lo siguiente:

a). Los suelos urbanos y urbanizables que el plan general vigente clasificaba con carácter transitorios al proceder de Unidades de Ejecución y sectores en desarrollo del Plan General anterior, y que se encuentran pendiente de finalizar su urbanización o equidistribución y concreto la UA-172

b). Las áreas de suelo urbano incluidas en Unidades de Ejecución con ordenación pormenorizada recogida en el propio Plan General y remitidas a Estudio de Detalle y que no cuentan con urbanización finalizada. Estas Unidades de Ejecución mantienen las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento de desarrollo del Plan General vigente. En concreto son las siguientes: UE-JA-1, UE-JA-3, UE-JA-4, UE-CO-7, UE-CO-8, UE-CO-9, UE-CO-10, UE-CO-13, UE-AL-1, UE-CA-2, UE-CA-6, UE-CP-1, UE-HG-2, UE-HG-3, UE-HG-5, UE-HG-6, UE-BT-3, UE-BT-4, UE-CP-2, UE-CP-4, UE-CP-5, UE-CO-1, UE-CO-2, UE-CO-3, UE-CO-11, UE-CO-12, UE-CO-4, UE-CO-5, UE-CO-6, UE-PI-1, UE-PI-10, UE-PI-7, UE-PI-8, UE-VE-2, UE-BO-2, UE-CH-1, UE-CH-2, UE-CH-3, UE-CH-4, UE-CH-5, UE-CH-6, UE-HG-1

c). Las áreas de suelo urbano incluidas en áreas de reforma interior remitidas a Plan Especial de Reforma Interior al objeto de desarrollar su ordenación pormenorizada y que aún no se encuentran desarrolladas y urbanizadas. Estas áreas mantienen las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento de desarrollo del Plan General vigente. En concreto son las siguientes: UE-BT-1, PERI-CA-1, PERI-CA-2, PERI-JA-1, PERI-BG-1, PERI-MO-1, PERI-CP-1, PERI-CH-2, PERI-CH-3 y PERI-JA-2

d) Sistemas Generales y locales en suelo urbano incluidos en actuaciones aisladas que no cuentan con desarrollo ni han sido aún urbanizados. En concreto los siguientes: AA-CA-1, AA-HG-1, AA-HG-2, AA-HG-3, AA-HG-4, AA-CP-1, AA-CP-3, AA-CP-4, AA-CP-5, AA-CO-1, AA-CO-2, AA-CO-3, AA-CO-4, AA-PI-1, AA-VE-1, AA-VE-2, AA-BO-1, AA-MO-1, SG-EL-5, SG-RV-4 Y SG-RV-5 .

2.- Las fichas para el desarrollo de las actuaciones asistemáticas del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas permanecen vigentes y recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

Artículo 9 Suelo No Urbanizable.

Se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable⁵ e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

A) Especial protección por legislación específica: quedan clasificados dentro de esta categoría de suelo no urbanizable los clasificados como: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Parque Natural de Doñana, Suelo No Urbanizable Especial Protección del Litoral, Suelo No Urbanizable Especial Protección Yacimientos Arqueológicos y las Vías Pecuarias

B) Especial protección por planificación territorial o urbanística: quedan clasificados dentro de esta categoría de suelo no urbanizable los clasificados como: 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.

C) Carácter natural o rural: quedan clasificados dentro de esta categoría de suelo no urbanizable los clasificados como: Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano.

Artículo 10 Suelo Urbanizable:

1.- Se encuentra delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística⁶ e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

A) Ordenado: Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente y sus innovaciones, objeto de adaptación, que cuentan con la ordenación pormenorizada establecida mediante Plan Parcial aprobado definitivamente y cuya urbanización no se ha finalizado.

Se clasifican dentro de esta categoría de suelo urbanizable los siguientes sectores: SUP-JA-1, SUP-CO-1, SUP-BO-1, SUP-MM-1, SUP-BT-1, SUNP-BO-1 y SUNP-CP-2 y el suelo urbanizable transitorio SUT-SNP-11

B) Sectorizado: Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente y sus innovaciones, objeto de adaptación, cuyo instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada no se encuentra aprobado definitivamente en el momento de redacción del presente documento de Adaptación.

Se clasifican dentro de esta categoría de suelo urbanizable los siguientes sectores: SUP-CO-2, SUP-JA-2, SUS-PE-1, SUNP-VE-2 Y SUNP-VE-3.

⁵ Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero

⁶ Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		PÁGINA		12/08/2010 10:55:22	
		61 / 79					

Excmo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

C) No sectorizado: Es suelo urbanizable no sectorizado el que tiene la consideración de Suelo Urbanizable No Programado por el Plan General vigente y sus innovaciones y que en el momento de redacción de la presente Adaptación no cuentan con sectorización aprobada.

Se clasifican dentro de esta categoría de suelo urbanizable los siguientes 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.

2.- Las fichas para el desarrollo de las actuaciones asistemáticas del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas permanecen vigentes y recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

SECCION II. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA. (B)

Artículo 11 Sobre el carácter de las determinaciones

Tienen la consideración de determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda adaptado a la LOUA, y a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas incluidas en el Plan General vigente y en la presente Adaptación Parcial correspondientes a los ámbitos obligados a incorporar esta reserva.

Artículo 12 Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

La reserva de suelo con destino a viviendas protegidas, en los ámbitos de Sectores o Áreas obligado a incorporar esta reserva, será al menos del 30% de la edificabilidad residencial.

El número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en los ámbitos de Sectores o Áreas obligado a incorporar esta reserva, tendrá el carácter de mínimo.

Artículo 13 La calificación de vivienda protegida

En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse, en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada, aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 14 Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional, del Proyecto presentado, por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 15 Coeficiente de Ponderación de Viviendas Protegidas

Se mantiene vigente el coeficiente de uso y tipología para el uso de vivienda protegida establecido por el Plan General vigente (1) para todas las áreas de reparto, tanto en suelo urbano como urbanizable.

Para la fijación de coeficientes en los planes de sectorización en los suelos urbanizables no sectorizados se deberá seguir el criterio de homogeneización fijado por el Plan General, para todo el municipio, tomando siempre como unidad el valor de repercusión legalmente establecida para la vivienda de protección oficial, considerando el suelo totalmente urbanizado. A partir de el y en base a los diferentes valores admisibles de repercusión se fijarán los coeficientes de usos y tipologías para las viviendas libres con valores superiores a la unidad.

SECCION III. SISTEMAS GENERALES (C)

Artículo 16 Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, 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 integran 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.

Los Sistemas Generales del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda se encuentran constituidos por:

- El de espacios libres, compuesto por las categorías Parques Suburbanos y Parques Urbanos, con una superficie total de 751.069 m², lo que supone, en relación con lo establecido en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA, un estándar de 6,32 m² de suelo por habitante.

La Jara

Parque de Las Piletas

Parque de la Dehesilla

Parque del Pinar de la Duquesa

Parques de la Pólvora y la Dinamita

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		62 / 79	
PÁGINA							

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

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/pfirma_gmu/pl_verificar_firma_documento.jsp

FIRMADO POR TRIRADO 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 63 / 79			

Parque de Verdigones y paseo marítimo

Cornisa del escarpe

Parque de la Corona de Parcelaciones

b). El de comunicaciones, integrado por los sistemas viarios, ferroviario, portuario y centros de transporte:

Red Viaria Supramunicipal

Viario Local

Red de Caminos rurales

Estación de Autobuses

Puerto de Bonanza

c). El de dotaciones y servicios públicos.

Centro de formación de Seguridad Marítima

Reserva de suelo en Monte Olivote

CPE Centro de Especialidades Sanlúcar

Reserva de suelo para Hospital público

Residencia de Ancianos

Centro de Estimulación Precoz

Cementerio

Nuevo cementerio

Ayuntamiento

Administración Hacienda

Piscina Municipal Cubierta

Complejo del Picacho

Complejo Polideportivo

Instalaciones deportivas de la Dehesilla

Instalaciones deportivas de las Piletas

Mercado de Abastos

d). Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

Central de Telefónica

Vertedero de basuras

Deposito Sala del Agua

Depósito Carranza

E.D.A.R.

2.- Los sistemas generales quedan identificados por el Plan General Municipal de Ordenación Adaptado en el plano 02 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO y en el plano 04

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior.

Artículo 17 Regulación de los Sistemas Generales.

A los suelos calificados como sistemas generales le es de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 8.14 y 8.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente así como las condiciones de desarrollo recogidas en el FICHERO DE SISTEMAS GENERALES, ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS del programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero del Plan General vigente.

SECCION IV. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (D)

Artículo 18 Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable.

La presente Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística establece en el plano 05 USOS GLOBALES, ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR, para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable, la asignación de usos globales, considerando éstos, como aquéllos que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título Quinto de las Normas del PGOU vigente.

Artículo 19 Regulación sobre la asignación de usos

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas con Planeamiento aprobado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
- En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada sector y pormenorizado para las parcelas que comprende.
- En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para los sectores que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
- En el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General establece el régimen de usos incompatible en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 20 Asignación de usos globales, edificabilidades globales y densidades

1. Los usos globales, edificabilidades globales y densidades para las distintas zonas del suelo urbano son:.

Area Homogénea	Superficie	Edificabilidad	Intensidad	Uso Global	Nº viviendas	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

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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

2. Los usos globales, edificabilidades globales y densidades para las distintas sectores del suelo urbanizable ordenado son:

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-B0-1	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
SUNP-11						

3. Los usos globales, edificabilidades globales y densidades para las distintas sectores del suelo urbanizable sectorizado son:

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

Artículo 21 Estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado.

1.-Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado, deberá respetar las reglas

sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el artículo anterior.

2.-Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente con anterioridad a 20 de enero de 2007, así como los suelos urbano no consolidados remitido a Planeamiento Especial que tengan aprobado su planeamiento de desarrollo al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento de desarrollo del PGOU vigente.

SECCION V. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (E)

Artículo 22 Delimitación⁷.

1. Constituyen el suelo urbanizable no sectorizado los terrenos delimitados con est categoría en el Plano de Clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable de la Adaptación Parcial.

2. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se incluyen en estas Normas para cada Plan de Sectorización y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 23 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado⁸.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

2. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en

⁷ Deroga al artículo 12.30 de las normas urbanísticas PGOU vigente

⁸ Deroga al artículo 12.32 de las normas urbanísticas PGOU vigente

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TIRADO MARQUEZ MANUEL		12/08/2010 10:55:22		16/06/2009		16/06/2012	
10.238.55 / 1281564064247245		PÁGINA		FECHA Y HORA		64 / 79	
				12/08/2010 10:55:22			

Excmo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

3. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

Artículo 24 Desarrollo del Suelo Urbanizable no Sectorizado⁹.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del período de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, se ajustarán a las delimitaciones recogidas en la presente Adaptación Parcial, ajustándose en cualquier caso a la realidad física del terreno. Para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización., la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

⁹ Deroga los artículos 12.31 y 12.32 de las normas urbanísticas PGOU vigente

Artículo 25 Condiciones Urbanísticas de la Áreas¹⁰.

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada área, y conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA, el Plan General determina en cada caso:

- Los usos incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
- Las condiciones para proceder a su sectorización y que asegure la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal
- Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización. Determinando las características urbanísticas de cada actuación de relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidas en el Plan; y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Para el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados la reserva de Sistema General de espacios libres, previstos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, deberá de alcanzar la cifra de 6,32 m² por habitantes de acuerdo con los estándares contenidos en la presente Adaptación Parcial para los suelos urbanos y urbanizables,

Artículo 26 Relación de las Áreas en el Suelo Urbanizable no Sectorizado¹¹.

Las áreas del suelo urbanizable no sectorizado son:

- SUNP-BO-2 (BONANZA)
- SUNP-CO-1 (CORONA)
- SUNP-CO-2 (CORONA)
- SUNP-CP-1 (TRIANGULO INDUSTRIAL)
- SUNP-JA-1 (LA JARA)
- SUNP-JA-2 (LA JARA)
- SUNP-JA-3 (LA JARA)
- SUNP-JA-4 (LA JARA)

Artículo 27 Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los que se marcan en las fichas individualizadas de cada área.

Artículo 28 Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

¹⁰ Deroga al artículo 12.34 de las normas urbanísticas PGOU vigente

¹¹ Deroga al artículo 12.35 de las normas urbanísticas PGOU vigente

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		PÁGINA	
						65 / 79	

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



SECCION VI. DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO (D)

Artículo 29 Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

1.-Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo 10.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.-La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

SECCION VII. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR (F)

Artículo 30 Elementos y espacios de especial valor

1.-Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística¹² los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el artículo 9.1 de las normas urbanísticas y en el Catalogo de Edificios Protegidos del PGOU vigente con nivel de protección integral, y recogidos en el plano 05 Usos Globales, Elementos y Espacios de Especial Valor de la adaptación parcial.

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

SECCION VIII. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN (G)

Artículo 31 Parcelaciones Rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno, **ni pueden ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelación urbanística.**

Artículo 32 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, quedan expresamente prohibida las parcelaciones urbanísticas, **siendo estas nulas de pleno derecho.**¹³

2. **Se considera una parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o mas lotes que, con independencia de los**

¹² Artículo 10.1.A.g de la LOUA

¹³ Artº 68.2 de la LOUA

establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos

3. En esta clase de suelo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignación de usos o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde un uso individualizado de una parte del terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.¹⁴

4. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterránea, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

5. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

6. No podrán proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o construir núcleos de población.

Artículo 33 Segregaciones de naturaleza rústica.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que **su finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos** y reúnan alguno de los siguientes requisitos:

¹⁴ Artº 66 b) 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	
10.238.5.5 / 1281564064247245		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22		PÁGINA	
		66 / 79					

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización y como mínimo una (1) hectárea.
b) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.¹⁵

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al ayuntamiento, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en la Ley del Suelo.

Artículo 34 Núcleo de Población..

1. Se entenderá por núcleos de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas y se encuentre localizado en áreas exteriores a las zonas denominadas agrícolas periurbanas.

2. Se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada por que **se vincule a un destino relacionado con fines forestales o agrícolas**¹⁶ y a una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

3. Por otro lado **se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por si mismo o por su situación respecto de otros usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de este suelo**¹⁷.

SECCION IX. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (H)

Artículo 35 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica Parque Natural de Doñana.¹⁸

Se corresponde esta zona con los suelos del término de Sanlúcar incluidos en el Parque Natural de Doñana. Será de obligado cumplimiento en esta zona las determinaciones del PORN y el PRUG. Se incluyen cinco áreas bien diferenciadas

1.- Con carácter general para todo el Parque Natural se considera compatibles los siguientes usos y actividades::

- a) Actividades de investigación
b) Actuaciones encaminadas a la conservación o la regeneración de los hábitats, ecosistemas o de especies autóctonas.
c) La instalación de equipamientos e infraestructuras de uso público, educación ambiental, así como las ligadas a la conservación y gestión del espacio natural protegido.

¹⁵ Suprimidos dos supuestos.

¹⁶ Artº 52 de la LOUA

¹⁷ Artº 52 de la LOUA

¹⁸ Deroga al artículo 13.24 de las normas urbanísticas PGOU vigente

2.- De igual modo, con carácter general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3.- De acuerdo con las determinaciones del PORN los usos compatibles e incompatibles para cada una de las diferentes zonas serán los siguientes

A) Zonas de Reserva. Zonas A

a) Usos y actividades compatibles:

Tratamientos selvícolas para conservación y regeneración de formaciones forestales, o para eliminación de especies exóticas.

La recolección de piñas, setas, plantas aromáticas o medicinales, castañuela, caracoles y cabrillas.

La apicultura.

Actividades de uso público, turismo activo y de educación ambiental utilizando las infraestructuras existentes para ello, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Usos y actividades incompatibles

Los movimientos de tierra y alteraciones hidráulicas.

El cultivo agrícola.

Los aprovechamientos ganaderos.

La caza.

La pesca.

La construcción de nuevas infraestructuras y edificaciones de cualquier tipo, excepto las vinculadas al uso público, educación ambiental, o a la conservación y gestión del espacio natural protegido.

Los cerramientos, salvo los necesarios para la protección de la flora o la fauna.

Las nuevas actividades de investigación y el aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.

B) Terrenos de Monte. Zonas B.1

a) Usos y actividades compatibles:

Aprovechamientos forestales en general.

Tratamientos selvícolas para conservación y regeneración de formaciones forestales, o para eliminación de especies exóticas.

La recolección de piñas, setas, plantas aromáticas o medicinales, castañuela, caracoles y cabrillas.

La ganadería extensiva.

La caza.

La apicultura.

Actividades de uso público, turismo activo y educación ambiental.

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		PÁGINA	
						67 / 79	

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

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/prima_gm/verificar_firma_documento.jsp

FIRMADO POR TRILADO 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 68 / 79			

Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

C) Marisma No Explotada. Zonas B.2

a) Usos y actividades compatibles:

Aprovechamiento de castañuela, caracoles, cabrilla y otras especies recolectadas tradicionalmente.

Actividades de uso público, turismo activo y educación ambiental.

La ganadería extensiva.

La caza y la pesca.

Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

D) Marisma Transformada. Zonas B.3

a) Usos y actividades compatibles:

Aprovechamiento de castañuela, caracoles, cabrilla y otras especies recolectadas tradicionalmente.

Cultivo agrícola en las explotaciones existentes.

La ganadería extensiva.

La acuicultura existente.

La actividad salinera existente.

Actividades de uso público, turismo activo y educación ambiental.

La pesca.

La caza, salvo en las explotaciones acuícolas y donde así esté determinado.

Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

b) Usos y actividades incompatibles

La desecación de los terrenos encharcados para su transformación a otros usos.

E) Explotación acuícola de "San Carlos". Zonas C.3

a) Usos y actividades compatibles:

Actividades de uso público, turismo activo y de educación ambiental.

La acuicultura intensiva.

El mantenimiento de edificaciones e infraestructuras propias de la explotación.

Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 36 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica Litoral¹⁹.

Se incluyen en este espacio todas las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre a excepción del paseo Marítimo que queda incorporado al suelo Urbano. La protección tiene por finalidad mantener las características naturales de playas, acantilados y corrales y hacer compatible el aprovechamiento recreativo de los mismos.

Le es de aplicación lo establecido en la Ley 22/1988, de 23 de julio, de Costas, y su reglamento recogido en el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado por el R.D. 1112/1992, de 18 de septiembre.

a) Usos característicos:

Los permitidos previa autorización por la Ley de Costas para la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.

b) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 37 Suelos No urbanizables de Especial Protección Vías Pecuarias²⁰

Se Clasifican como suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica las Vías Pecuarias que a la fecha de aprobación de la presente adaptación Parcial han sido deslindadas .

El resto de vías pecuarias que no se encuentran deslindadas se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por Planificación territorial o Urbanística.

Le es de aplicación lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias y el decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad autónoma de Andalucía.

En aplicación de dicha legislación, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 34.c) de la LOUA, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca

Artículo 38 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica yacimientos Arqueológicos²¹

Se incluyen en esta categoría los yacimientos detectados y atribuidos al municipio de Sanlúcar aunque el valor normativo de este documento se limita a los efectivamente localizados en el término de Sanlúcar. Serán de aplicación las Normas de Protección Arqueológica (Capítulo III del Título IX) sobre excavaciones y obras, así como lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio Histórico español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

a) Usos característicos:

Los de la zona se suelo en que se encuentren.

b) Usos autorizables:

¹⁹ Deroga el artículo 13.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente

²⁰ Deroga el artículo 14.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente

²¹ Deroga el artículo 13.33 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



Adecuaciones naturalísticas y recreativas.

Los de la zona de suelo en que se encuentren previo estudio arqueológico de acuerdo con el contenido de las Normas.

c) Usos prohibidos:

Todos los demás

Artículo 39 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Especifica Cauces y Arroyos²²

Le es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de aguas, así como el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el reglamento que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas y el Decreto 189/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención y avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces y la ley 4/2010 de 8 de junio de Aguas de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 40 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Campiña²³

Se incluye en esta zona los suelos agrícolas situados mayoritariamente al sur de la variante. Se trata de suelos con cultivos tradicionales de viñedo y cereales de secano que se trata de mantener y preservar de la urbanización.

a) Usos característicos²⁴:

Agrícola.

Ganadero.

Se permiten almacenes/bodegas anejas a la explotación con superficie máxima edificable de cinco mil (5000) metros cuadrados. Deberán tener una planta de altura.

Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Instalaciones anejas a la explotación

Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.

b) Usos autorizables:

Polígono ganadero

Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.

Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.

Industrias extractivas.

Industrias peligrosas.

Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.

Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

Imágenes y símbolos.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 41 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana²⁵

Se incluye en esta zona los suelos agrícolas situados en la parte norte del término. Se trata de suelos con aprovechamientos agrícolas altamente productivos. Sobre ellos se realiza una agricultura intensiva.

a) Usos característicos²⁶:

Agrícola

Instalaciones anejas a la explotación

Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación

b) Usos autorizables²⁷:

Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.

Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.

Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.

Imágenes y símbolos.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 42 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Ampliación de la Algaida²⁸

Se delimitan los suelo enarenados sobre la marisma desecada con usos, estructuras parcelarias e infraestructuras impuestas por el IARA. La preservación se dirige a proteger el uso agrícola de los suelos y evitar la localización de otras actividades que pueda poner en peligro la explotación de cultivos intensivos en regadío.

a) Usos característicos:

Agrícola

²² Deroga el artículo 13.32 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente

²³ Deroga al artículo 13.26 de las normas urbanísticas PGOU vigente

²⁴ Se ha suprimido como usos característico la vivienda familiar agraria según artº 52.2 de la LOUA

²⁵ Deroga al artículo 13.27 de las normas urbanísticas PGOU vigente

²⁶ Se suprime la vivienda familiar agraria de acuerdo con el artº 52.2 de la LOUA

²⁷ Se suprime el residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales de acuerdo con el artº 52.2 de la LOUA

²⁸ Deroga al artículo 13.28 de las normas urbanísticas PGOU vigente

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		69 / 79	
PÁGINA							

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



- b) Usos autorizables:
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
 - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
 - Imágenes y símbolos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 43 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Zona Regable de la Costa Noroeste²⁹

Se corresponde con los suelos del Sector V del Plan de Riegos de la Costa Noroeste que se sitúan en el término de Sanlúcar. La protección se encamina a prevenir la parcelación y los procesos edificatorios, así como la de mantener la calidad de los recursos agua y suelo evitando la implantación de usos que comporten la generación de residuos incompatibles con estos valores.

- a) Usos característicos³⁰:
- Agrícola
- b) Usos autorizables³¹:
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
 - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
 - Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
 - Adecuaciones naturalistas.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Centros asistenciales especiales.
 - Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
 - Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
 - Imágenes y símbolos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

²⁹ Deroga al artículo 13.29 de las normas urbanísticas PGOU vigente

³⁰ Se suprime la vivienda familiar agraria de acuerdo con el artº 52.2 de la LOUA

³¹ Se suprime el residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales de acuerdo con el artº 52.2 de la LOUA

Artículo 44 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Marismas Transformadas

Le es de aplicación el artículo 13.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Artículo 45 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Elevado Riesgo de Erosión

Le es de aplicación el artículo 13.31 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Artículo 46 Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Acuíferos

Se incorporan a esta zona los acuíferos del término municipal. Sobre esta zona será de obligado cumplimiento lo previsto en esta Normas sobre Protección de los Recursos Hidrológicos. Las zonas de protección de acuífero serán:

- a) Zona norte: Formada por los terrenos de las marismas desecadas, Colonia de la Algaida y Ampliación, Pinar de la Algaida y Zona Húmeda.
- b) Zona Sur: Triángulo formado por la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Chipiona, el límite del término municipal y la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Rota.

CAPITULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 47 Programación y gestión de la ordenación estructural.

1.-A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establecen los siguiente plazos generales de ejecución:

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

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		70 / 79			
10.238.5.5 / 1281564064247245							

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



UE	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
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

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

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

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

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		PÁGINA		FECHA Y HORA		71 / 79	
				12/08/2010 10:55:22			

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



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

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		

2.-Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

1.-A los efectos previstos en el artículo 3.3 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente.

2.-Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada³² de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

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

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

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

Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA Artículos del planeamiento general derogados

1.-Quedan derogados los artículos 1.5, 1.6, 12.30, 12.31, 12.32, 12.33, 12.34, 12.35, 13.24, 13.25, 13.26, 13.27, 13.28, 13.29, 13.32, 13.33 y 14.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

³² Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA

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 72 / 79			

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



ANEXO I: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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			
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona 1 Subzona 2 Subzona 3
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		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			
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona 1 Subzona 2 Subzona 3
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		Libres	22
		TOTAL	32

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		PÁGINA		73 / 79			
		FECHA Y HORA		12/08/2010 10:55:22			

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



ANEXO II: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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		Dotación de S.G.	
Suelo	S.G. Esp. Libres	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
		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"> 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	470
S/ Edificabilidad Total Residencial	66	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		Dotación de S.G.	
Suelo	S.G. Esp. Libres	Esp. Libres S. Local	Dotaciones Locales
		43.100	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"> 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	230
S/ Edificabilidad Total Residencial	30	Libres	495
		TOTAL	725

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		FECHA Y HORA	
74 / 79		12/08/2010 10:55:22		74 / 79		12/08/2010 10:55:22	

Excmo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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 m ²	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			
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			
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	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 m ²	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			
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			
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			
		VPO	
		Libres	
		TOTAL	0

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		75 / 79	

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

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/pl_verificar_firma_documento.jsp	 10.238.5.5 / 1281564064247245	FIRMADO POR TIRADO MARQUEZ MANUEL	CÓDIGO: SUNP-BO-2	SITUACIÓN: BONANZA
		FECHA FIRMA 12/08/2010 10:55:22	CONDICIONES DE DESARROLLO Clase de Suelo: Urbanizable No Sectorizado	
		CERT-EXPEDIDO 16/06/2009	CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA Superficie bruta 58.720 m ²	
		CERT-CADUCIDAD 16/06/2012	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.	
FECHA Y HORA 12/08/2010 10:55:22	PÁGINA 76 / 79	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.		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.		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-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

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

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.

10.238.5.5 / 1281564064247245	TRABAJADO POR	12/08/2010 10:55:22	16/06/2009	16/06/2012
	FECHA FIRMA			
	FECHA Y HORA			
	PÁGINA			

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

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.

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

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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.

CÓDIGO: SUNP-JA-4

SITUACIÓN: La Jara

CONDICIONES DE DESARROLLO

Clase de Suelo: Urbanizable No Sectorizado

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

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