



**VOLUMEN 0: RESUMEN EJECUTIVO**



## 1. ANTECEDENTES.

Actualmente el municipio de Alcalá de los Gazules cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la entonces CPOTU de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y nueve, con Texto Refundido aceptado el treinta y uno de enero del dos mil.

Junto al citado documento, conforman el instrumento de planeamiento general, veinticinco modificaciones puntuales de diversa índole y objeto.

Además presenta el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General Vigente de Alcalá de los Gazules, aprobado por Pleno Municipal en fecha veinticuatro de marzo de dos mil diez.

Finalmente, citar que el Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules años atrás inició los trabajos de redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, habiéndose podido llegar a la fase de Aprobación Inicial en sesión plenaria de fecha veintiséis de julio de dos mil dieciocho con publicación en el BOJA 223 del diecinueve de noviembre siguiente.

Dado que por administración autonómica competente en materia ambiental se procede a declarar la caducidad del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se hace necesario iniciar nuevamente los trámites de redacción del PGOU del municipio, comenzándose con la presente fase de Avance y Documento Inicial del Estudio Ambiental Estratégico, el cual es redactado por Alfonso de las Peñas García en calidad de arquitecto municipal del Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, tomando como base la anterior documentación tramitada hasta la fase de Aprobación Inicial, redactada por el siguiente equipo técnico:

- Dirección y Coordinación: Alfonso de las Peñas García, arquitecto.
- Trabajos en materia de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio:
  - Alfonso de las Peñas García, arquitecto.
  - María Teresa Navas Moreno, arquitecta.
- Trabajos en materia medioambiental: María Dolores López Trujillo, licenciada en Ciencias Ambientales.
- Trabajos en materia de patrimonio: Agustín Domínguez Vázquez.

Y se conforma de las siguientes partes:

- VOLUMEN I. MEMORIA URBANÍSTICA.
- VOLUMEN IIA. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- VOLUMEN IIB. PLANOS DE ORDENACIÓN.
- VOLUMEN III. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.
- VOLUMEN IV. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.
- VOLUMEN V. PATRIMONIO.
- VOLUMEN VI. ESTUDIO ACÚSTICO.

## 2. OBJETIVOS.

El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules es la ordenación integral de todo el territorio municipal. Ordenación no sólo entendida desde el punto de vista urbanístico, abarcando otros factores como el medioambiental, el patrimonial, el de actividades, etc.

Todo ello a fin de dar cumplimiento a los objetivos que deben cumplir los Planes Generales de Ordenación Urbanística, conforme lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 7/2007 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los siguientes:

- **A)** Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
  - **a)** Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
  - **b)** La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
  - **c)** La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
  - **d)** La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).
  - **e)** La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
  - **g)** La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.
- **B)** Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- **C)** Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.
- **D)** Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- **E)** Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- **F)** Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.



- **G)** Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Y siempre en concordancia y sin olvidar los criterios expuestos en apartado anterior, debemos tener en consideración los siguientes puntos:

- Realidad física y ambiental del municipio de Alcalá de los Gazules.
- Situación de la realidad existente.
- Criterios fijados por los Planes de cada uno de los Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural Los Alcornocales y Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.

Así lo expuesto, con la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se pretenden los siguientes objetivos:

- Vigencia prolongada en el tiempo.
- Cumplimiento y compatibilidad con lo dispuesto en los Planes de Ordenación del Territorio.
- Puesta en valor y funcionalidad de la ciudad existente e integración del los nuevos desarrollos previstos con la ciudad consolidada
- Preservación del proceso de urbanización de los terrenos con valor histórico, natural, ambiental o similar.
- Funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura.
- Conservación de las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes en la ciudad consolidada.
- Demanda de vivienda social y otros usos de interés público.
- Proporcionalidad entre usos lucrativos y dotaciones.
- Funcionalidad, equilibrada distribución y coherencia de dotaciones y equipamientos.
- Mejora de red de comunicaciones, de transportes y de aparcamientos.

### 3. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

Conscientes de la realidad del municipio de Alcalá de los Gazules y de la realidad existente que nos rodea, desde los inicios de la redacción del documento y en consecuencia de los criterios y objetivos enunciados en el punto anterior, el equipo redactor ha tenido en mente y en cuenta las siguientes premisas:

- Nos encontramos en unos momentos donde los desarrollos urbanísticos son cuanto menos difíciles, máxime en municipios interiores de las características de Alcalá de los Gazules.
- Se ha producido una reducción y retroceso de las condiciones económicas de la población y consecuentemente de su estado de bienestar.
- Se ha producido una importante merma del crecimiento poblacional en el municipio, de .
- La imposibilidad de implantar vivienda protegida.

- Imposibilidad de dar respuesta satisfactoria a nuevos usos industriales que pretenden implantarse en el territorio.
- Se ha producido un importante aumento de la demanda turística del medio rural, vinculada a senderos, espacios naturales,...

Por lo expuesto, el modelo territorial propuesto en esta fase de tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, cumple las siguientes premisas:

- Adecuada participación ciudadana durante los trámites de exposición e información pública del documento, mediante reuniones explicativas a cada uno de los afectados.
- Estudio de los vacíos urbanos de la ciudad consolidada y sus bordes, garantizando la plena consolidación e integración.
- Nuevos desarrollos urbanísticos proporcionados en número, dimensiones y tiempo de desarrollo, siempre en cohesión a la ciudad ya consolidada.
- Los usos permisibles no pueden reducirse al residencial tradicional, ensalzando la necesidad de vivienda protegida y la implantación de usos turísticos y recreativos, así como la necesidad de potenciar los usos industriales y los permisibles en el suelo no urbanizable, así como otros nuevos que surjan durante el periodo de vigencia del Plan.
- El modelo urbanístico debe ir de la mano y unido al modelo ambiental, sin olvidar en ningún momento el elevado valor natural que posee el territorio de actuación, en pleno Parque Natural de Los Alcornocales y ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
- La programación temporal debe ser generosa, por no decir indefinida.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, propone un modelo territorial basado en los siguientes pilares:

A,- Conservación de la Estructura General Orgánica del Territorio, reconociendo los espacios y elementos de especial interés y protección dados por su valor histórico, ambiental, natural,... con reconocimiento de las legislaciones especiales de aplicación, proponiendo inclusiones.

B,- Crecimientos propuestos desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.

C,- Regularización de los bordes existentes del Núcleo Urbano Consolidado Residencial y nueva regulación de los vacíos y zonas de reforma existentes en el mismo.

D,- Crecimientos con usos distintos al industrial proporcionados y ajustados a la realidad, con reconocimiento y potencialización de la implantación de la vivienda protegida conforme determinaciones y directrices del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

E,- Crecimientos industriales que satisfagan la demanda del municipio de este sector, con respuesta para industrias que requieren superficies importantes para su actividad.

F- Establecimiento de usos racionales legislados, compatibles con los principales.

G- Establecimiento de Sistemas Generales y Dotaciones que garanticen la calidad de vida de los usuarios.

H.- Reconocimiento de los Suelos No Urbanizables, estableciendo los usos y actos permitidos, compatibles con su nivel ambiental y de protección.



#### 4. USOS DEL SUELO. PARÁMETROS BÁSICOS PORMENORIZADOS

El presente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, propone los siguientes usos:

- Residencial:
- Turístico:
- Industrial:
- Terciario:
- Dotacional:
- Servicios Urbanos e Infraestructuras:
- Ocio vinculado al medio natural:
- Infraestructuras Renovables:
- Campo de Golf:
- Actividades Extractivas:
- Actuaciones de interés Público:
- Agropecuario:

#### 5. CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules establece tres clases de suelo conforme lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

##### A.- SUELO NO URBANIZABLE,;

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica (SNUEPLE):
  - Espacio Natural Protegido Parque Natural Los Alcornocales (SNUEPLE-PNALCORN).
  - Aguas (SNUEPLE-AGUAS).
  - Carreteras (SNUEPLE-CARRETERAS).
  - Patrimonio (SNUEPLE-PATRIMONIO).
  - Vías Pecuarias (SNUEPLE-VIAS PECUARIAS).
  - Montes Públicos (SNUEPLE-MONTEPÚBLICO).
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Planificación Territorial y/o Urbanística

(SNUEPPTU):

- Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campaña Sur de Cádiz (SNUEPPTU-ZEC ACEBUCHALES):
- Águila Imperial Ibérica (SNUEPPTU-AGUILA):
- Interés Naturalístico y Cimas Paisajísticas (SNUEPPTU-PAISAJÍSTICO):
- Interés Agrícola (SNUEPPTU-AGRICOLA):
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNUNR):

Se plantean 17 Actuaciones Puntuales en Suelo No Urbanizable, las siguientes:

- APSNU1-MIRADOR.
- APSNU2-BLANCAZUL.
- APSNU3-EGIDO.
- APSNU4-ACOPIO.
- APSNU5-UNIÓN SUOR2 SUNSR4.
- APSNU6-CAMPING.
- APSNU7-PICADERO.
- APSNU8-RECUPERACIÓN SENDEROS,.
- APSNU9-RECUPERACIÓN PUENTES.
- APSNU10-AULA NATURALEZA.
- APSNU11-SACRISTANA 1.
- APSNU12-SACRISTANA 2.
- APSNU13-ÁREA.
- APSNU14-TURÍSTICO
- APSNU15-CAMINO.
- APSNU16-VENTAS.
- APSNU17-SAN JUAN RIBERA.

Finalmente se propone las siguientes implantaciones en el territorio:

- CAMPO DE GOLF.
- SGEL11-SACRISTANA.
- SGEL 9-CORREDOR FLUVIAL RIO BARBATE.
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE APARCAMIENTOS EN SAN JUAN DE RIBERA.

##### B.- SUELO URBANIZABLE:

- Suelo Urbanizable Ordenado (SUO):

##### A. Uso Global Residencial:

1. SUOR1-BLANCAZUL.
2. SUOR2-LOS YESOS,.

##### B. Uso Global Industrial:



1. SUOI1-PALMOSILLA.

- Zona del Parral.

2. SUOI2-PALMOSILLA.

- Zona Trasera San Antonio - Barriada San Jorge.

3. SUOI3-AGROALIMENTARIO.

- Zona de El Castiillo.

4. SUOI4-ALJIBE

• Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS):

A. Uso Global Turístico:

1. SUST1-SACRISTANA.

B. Uso Global Industrial:

1. SUSI1-ALJIBE

• Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS):

A. Uso Global Residencial:

1. SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS.

2. SUNSR2-GRIMALDI.

3. SUNSR3-EL VALLE.

4. SUNSR4-RIO BARBATE

C.- SUELO URBANO:

• Suelo Urbano Consolidado (SUC):

- Núcleo Principal Residencial.

- Núcleo Industrial (La Palmosa).

• Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

• Se incluyen como **Suelo Urbano No Consolidado No Integrado en Unidades de Ejecución**, con uso global residencial, aquellas zonas puntuales, ubicadas en los bordes de la ciudad consolidada, conformadas de solares con acceso a viarios urbanizados con dotación de servicios e infraestructuras urbanas, o incluso edificaciones en pleno uso que dan frente a los expuestos viarios consolidados y urbanizados, a los que le falta algún tipo de servicio básico, localizándose 20 zonas que denominamos SUNC 1 a SUNC 20, fundamentalmente en las siguientes zonas:

- Zona Gasolinera - Restaurante Campanero.

- Zona de Santa María de España.

- Zona de Las Peñas - Pabellón Polideportivo.

- Zona de Nuestra Señora de los Santos - La Tenería.

• Se plantean las siguientes **12 Unidades de Ejecución** (denominadas UE1-APARCEROS, UE2-TRASERA PUERTO LEVANTE, UE3-GRIMALDI, UE4-CAMPANERO, UE5-MANCEBÍA, UE6-HUERTO INDIANO, UE7- ARMERÍA, UE8-EGIDO 1, UE9-EGIDO 2, UE10-EL PARRAL, UE11-LA TENERIA y UE12-LA SALÁ), todas con uso global residencial y formando Áreas de Reparto independientes.

• Se propone la creación de **12 Áreas de Reforma Interior**, por tener la consideración de Suelo Urbano No Consolidado: ARI1-POLVERO, ARI12-FÁBRICA GARBANZOS, ARI3-LAS PEÑAS 1, ARI4-LAS PEÑAS 2, ARI5-LAS PEÑAS 3, ARI6-LAS PEÑAS 4, ARI 7-COMPAS SANTO DOMINGO, ARI8-LARIOS, ARI9-ANTIGUA LECHERÍA, ARI 10-EGIDO, ARI 11-LA TENERÍA 1 y ARI 12-LA TENERÍA 2.

• Se plantean **23 Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano** fundamentalmente orientadas a la mejora del sistema de comunicación viaria, equipamientos y similar, denominadas: APSU1-BLANCAZUL 1, APSU2-BLANCAZUL 2, APSU3-LOS YESOS, APSU4-SAN ANTONIO, APSU5-EL MOLINO, APSU6-LAS PEÑAS 1, APSU7-LAS PEÑAS 2, APSU8-CINE ANDALUCIA, APSU9-ENTORNO ANTIGUO COMPAS SANTO DOMINGO, APSU10- EJE ALAMEDA REAL, APSU11-MURALLA, APSU12-PLAZA DEL HAMBRE, APSU13-OLIVAR DEL SANTO, APSU14-EGIDO 1, APSU15-EGIDO 2, APSU16-EGIDO 3, APSU17-EL PRADO 1, APSU-18-EL PARRAL, APSU-19-EL PRADO 2, APSU20-LA SALA, APSU21-EL PRADO 3, APSU22-EL VALLE 1 y APSU23-EL VALLE 2.

## 6. RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El crecimiento propuesto de uso residencial permitirá hacer realidad una de las necesidades del municipio, que no es otra que localizar suelos aptos para implantar vivienda protegida, dando respuesta así a una demanda legal para los ciudadanos de Alcalá de los Gazules.

La necesidad de crear suelos para potenciar y hacer realidad estos usos se hace urgente en el municipio, dada la escasez de los mismos en la ciudad consolidada.

En este sentido, en cumplimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alcalá de los Gazules, este Planeamiento General de Ordenación Urbanística establece premisas para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Global Residencial.

