



VOLUMEN I: MEMORIA URBANISTICA

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.

2. CRITERIOS.

La redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se fundamenta, entre muchos aspectos, en los siguientes criterios:

- Realidad física y ambiental, y necesidades del municipio de Alcalá de los Gazules.
- Ley 7/2007 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de manera muy especial en los fines específicos de la actividad urbanística regulados en su artículo 3.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.
- Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
- Existencia de elementos de especial protección vinculados a aguas, vías pecuarias, patrimonio artístico, monte público,...



3. 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.**

Independientemente de los inconvenientes que surjan, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules que ahora se tramita, tendrá una programación y vigencia larga, no menor a los cuatro cuatrienios, es decir dieciséis años.

De ahí que el el Plan deba abarcar todos los motores de la ciudad a fin de garantizar el desarrollo de la misma desde todos los puntos de vista.

- **Cumplimiento y compatibilidad con lo dispuesto en los Planes de Ordenación del Territorio.**

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules da especial cumplimiento y justifica los crecimientos máximos previstos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, garantizando la disponibilidad de recursos hídricos, dándose igualmente cumplimiento a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.

Así pues:

- Se conservan las bolsas de Suelos Urbanizables Ordenado con Uso Global Residencial (que pasa a denominarse SUOR1-BLANCAZUL) e Industrial (con la denominación de SUOI1-POLIGONO LA PALMOSILLA, SUOI2-POLÍGONO LA PALMOSILLA y SUOI3-POLÍGONO AGROALIMENTARIO, este último recogido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda), provenientes del aún vigente Planeamiento General.
- Se crean nuevas bolsas de Suelo con Uso Global Residencial que se desarrollarán acorde y de forma proporcional a la realidad de Alcalá de los Gazules, clasificadas como Urbanizable Ordenado (SUOR2-LOS YESOS) y No Sectorizado (SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS, SUNSR2-GRIMALDI, SUNSR3-EL VALLE y SUNSR4-RIO BARBATE), que se irán desarrollando conforme demanda real del municipio.
- Se reconoce el Área de Oportunidad Productiva “El Aljibe” con Uso Global Industrial recogida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, mediante una bolsa de Suelo Urbanizable Ordenado (SUOI4-POLÍGONO EL ALJIBE) y otra



de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUSI1-POLIGONO EL ALJIBE), que se irá desarrollando conforme demanda real del municipio.

- Finalmente, en lo referente al Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana con Uso Global Turístico (compatible con Residencial y Campo de Golf) recogida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, este Plan General de Ordenación da cumplimiento a lo dispuesto en la legislación territorial superior a espera de posteriores fases de tramitación del presente instrumento de planeamiento general.

Se recalca que la ubicación de este Área de Oportunidad viene propuesta desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda en terrenos pertenecientes a la Zona de Especial Conservación (ZEC) Acebuchales de la Campaña Sur de Cádiz (ES6120015), anteriormente denominada Lugar de Interés Comunitario (LIC), integrados en la Red Ecológica Europea Natura 2000, con presencia de Hábitats Naturales recogidos en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Por tanto debemos partir de la base que la zona propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda para implantar el Área de Oportunidad de Dinamización Turística la Sacristana, presenta evidentes y claros valores naturales y ecológicos, con la siguiente única condición *“la inclusión de esta área de oportunidad en el planeamiento urbanístico y su posterior desarrollo estará condicionada a la evaluación por el órgano sectorial competente de las posibles repercusiones ambientales sobre las especies y hábitats presentes en el ámbito, particularmente sobre aquellas que han motivado su designación como Lugar de Interés Comunitario”*.

En este sentido, en el anterior intento de tramitación del PGOU, se tuvo en consideración los siguientes preceptos: :

- Artículo 6 puntos 1 y 2 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres: *“1. Con respecto a las zonas especiales de conservación, los Estados miembros fijarán las medidas de conservación necesarias que implicarán, en su caso, adecuados planes de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo, y las apropiadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales, que respondan a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales del Anexo I y de las especies del Anexo II presentes en los lugares. 2. Los Estados miembros adoptarán las medidas apropiadas para evitar, en las zonas especiales de conservación, el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de las zonas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente Directiva.”*
- Artículo 42.2 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad: *“Los LIC, las ZEC y las ZEPA tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que la Administración General del Estado y las comunidades autónomas establezcan en su legislación y en los*

correspondientes instrumentos de planificación, siempre en sus respectivos ámbitos competenciales.”

Y es por ello que en fase de Aprobación Inicial de la anterior tramitación, se planteó una propuesta de menor envergadura que los máximos planteados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda (recordemos un ámbito superficial de 100 Has con cabida para 350 viviendas y 840 plazas hoteleras), consistente en un único Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado con Uso Global Turístico compatible con Uso Residencial, de superficie 138.901,12 m² de suelo, unido a Campo de Golf ubicado en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, proponiéndose el siguiente condicionado entre otros:

- A fin de garantizar su comunicación e integración con la ciudad consolidada, tendrá en carga los siguientes ámbitos perfectamente urbanizados y puestos en uso de la ciudadanía: Sistema General de Espacios Libres, Sistema General de Comunicaciones Peatonal y “Carril Bici”, Sistema General de Comunicaciones Carreteras, Y Sistema General de Infraestructuras.
- En lo referente a las reservas dotacionales se garantizará los máximas porcentajes fijados por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- La edificabilidad lucrativa total del Sector será como máximo de 0,30 m²/m²s, no pudiendo superar la edificabilidad residencial el 35% de la edificabilidad lucrativa total, estando el 65% restante destinada a usos lucrativos turísticos
- La superficie de suelo destinada a usos lucrativos turísticos será siempre superior a la destinada a usos lucrativos residenciales, ubicándose éstos últimos en las zonas mas colindantes a la ciudad consolidada.
- El número de plazas hoteleras del Sector será la resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La edificabilidad destinada a usos lucrativos turísticos será conforme a la citada demanda y máximos de apartados anteriores.
- El número de viviendas y edificabilidad residencial del Sector será el resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La densidad por vivienda del sector será muy baja, hasta de 5 viviendas/Ha con un máximo de 69 viviendas unifamiliares aisladas. La edificabilidad destinada a usos lucrativos residenciales será conforme a la citada demanda y según máximos fijados en apartados anteriores.
- Todas las edificaciones del Sector, tanto las lucrativas como los equipamientos, se desarrollarán en planta baja con tipología constructiva adecuadas al entorno, salvo las estrictamente necesarias por su función.
- Será necesaria su sectorización a través de Plan de Sectorización conforme lo regulado en el artículo 12 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- El Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana podría verse complementada con la Implantación justificada y proporcional de Campo de Golf igualmente de Interés Supramunicipal, vinculado al Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado, ubicado en terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable y desarrollado mediante Plan Especial, y conforme lo dispuesto en



el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y demás legislación vigente, sólo podrían llevarse a cabo cuando se cumplan los condicionantes físicos, ambientales y paisajísticos, las garantías en cuanto a la suficiencia y la calidad hídrica y las conexiones a las infraestructuras y servicios, según normativa vigente.

Dicha propuesta se consideraba proporcional y ajustada, así como respetuosa y compatible con los valores naturales y ambientales de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, en armonía con los preceptos fijados en la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 y Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, con las siguientes Condiciones de Sectorización, **que derivarán en la más correcta e idónea ubicación del Área de Oportunidad en base a criterios reales y objetivos de viabilidad ambiental y urbanística, fundamentada, motivada y justificada en factores tales como la necesidad y proporcionalidad de las dimensiones y características ajustadas a estudio real y actual de la problemática y demandas propias del carácter supramunicipal que le confiere el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, impacto ambiental, disponibilidad de infraestructuras (telecomunicaciones, viabilidad energética o similar) y dotaciones, disponibilidad de recursos hídricos, o similar:**

- **Primero:** Se realizará la necesaria evaluación por el órgano sectorial competente de las posibles repercusiones ambientales sobre las especies y hábitats presentes en el ámbito, y de forma específica:
- Se deberá analizar y justificar la implantación del Área sobre el "HIC 6220 Pastizales", en base a las siguientes amenazas fijadas desde el Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
 - Zonas urbanas, asentamientos urbanos (E01), de alta importancia considerado como factor de gran influencia directa o inmediata o que actúa sobre grandes áreas.
 - Pistas de golf (G02.01), de media importancia considerado como factor de media influencia directa o inmediata, de influencia principalmente indirecta o que actúa regionalmente o sobre una parte moderada del área.
- Se deberá analizar y justificar que la implantación del Área sobre el "HIC 6220 Pastizales", cumple los objetivos y medidas de conservación fijados desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, con el objetivo general de mantener un grado favorable de conservación de los pastizales, mediante los siguientes objetivos operativos:
 - Mejorar el conocimiento del grado de conservación, con medidas de prioridad baja.
 - Restauración y conservación, con medidas de prioridad media.
- Se deberá analizar y justificar que los terrenos donde se pretende la

implantación del campo de golf son aptos conforme lo dispuesto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, fijando las actuaciones para garantizar el mantenimiento de las condiciones ambientales de los terrenos originarios y, si es posible, la mejora de dichas condiciones, conforme lo dispuesto en el artículo 10 del citado Decreto.

- **Segundo:** Se justificará la necesidad y proporcionalidad de su implantación al momento, mediante estudio de viabilidad sobre:
 - El número de plazas hoteleras y viviendas propuestas, acordes a la demanda y necesidades del territorio e interés supramunicipal de la actuación, así como a los condicionantes ambientales y naturales.
 - El campo de golf, que incluirá al menos:
 - Justificación de las previsiones en función de la oferta y demanda de este tipo de instalaciones, tomando como referencia el ámbito territorial en el que se encuentre el municipio, valorando tanto su incidencia deportiva como turística.
 - Justificación de las condiciones y requisitos de implantación en terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable, debiéndose garantizar que la actuación es aislada, ubicándose al finalizar el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto.
 - Justificación de la viabilidad de los aspectos socioeconómicos vinculados a las actuaciones previstas, así como de los usos establecidos y de los posibles modelos de gestión y explotación.
 - Justificación y proporcionalidad de la superficie de actuación, en correspondencia con lo expuesto en los puntos anteriores y demás normativa de aplicación.
- **Tercero:** Se justificará para la totalidad de la implantación del Área la disponibilidad y suficiencia de infraestructuras y dotaciones, y de forma expresa la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y de viabilidad energética, para el Sector y Campo de Golf propuesto, con justificación expresa de lo dispuesto al respecto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- **Cuarto:** No podrá dar origen a la formación de nuevos núcleos de población independientes del núcleo urbano preexistente de Alcalá de los Gazules, debiendo garantizarse la integración y continuidad con la ciudad consolidada mediante las siguientes actuaciones perfectamente urbanizadas y puestas en uso de la ciudadanía, mediante Plan Especial o Proyecto de Actuación según corresponda (salvo aquellas actuaciones incluidas en el ámbito del Sector): Sistema General de Espacios Libres, Sistema de Comunicaciones Peatonal (senderos, caminos ...) y "Carril Bici" ...



- Quinto: Además, tendrá adscrito los siguientes Sistemas Generales:
 - Sistema de Comunicaciones Carreteras, que garantice la conexión del Sector a la red viaria existente y prevista en el futuro.
 - Sistema General de Infraestructuras, los necesarios para garantizar la suficiencia y conexión de infraestructuras (saneamiento, depuración, abastecimiento de agua, electricidad, telecomunicaciones o similar)
- Sexto: Las condiciones y parámetros de ordenación para el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado serán los siguientes:
 - En lo referente a las reservas dotacionales:
 - Se garantizará los máximos porcentajes fijados por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiéndose reservar en el Sector un 30% de la superficie destinada a dotaciones, de la cual un 20% se destinará a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
 - Las dotaciones tales como servicios públicos, equipamientos de cualquier tipo ..., deberán localizarse de forma congruente con las características, proporciones y necesidades colectivas del sector, preferentemente ubicadas en las zonas centrales del mismo y/o abiertas a sus principales accesos rodados.
 - Las zonas verdes (parques y jardines), se ubicarán en zonas de adecuada pendiente, perfectamente urbanizadas y puestas en uso de la ciudadanía, y cumplirán los anteriores criterios fijados para la dotaciones, si bien igualmente se cumplirán las siguientes condiciones vinculantes para la ordenación del Sector:
 - Se ubicarán en la línea de no edificación fijada por el nuevo Vario de Articulación Territorial Interna propuesto por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda "Variante Noroeste de Alcalá de los Gazules, que une la Carretera A-2304 con la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios", por encima y lineal al mismo con ancho mínimo según servidumbre establecida por la legislación en materia de carreteras, así como por criterios acústicos, ambientales,..., hasta llegar a la línea de edificaciones del Sector. y conexas al SGEL-SACRISTANA situado al sur de la carretera citada mediante Sistema de Comunicaciones Peatonal y Carril Bici.
 - Se ubicarán igualmente en zonas de transición entre el Sector y la restante Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, a fin de garantizar la preservación de su valor natural, ambiental o similar.
 - La edificabilidad lucrativa total del Sector será como máximo de 0,30 m2t/ m2s, no pudiendo superar la edificabilidad residencial el 35% de la edificabilidad lucrativa total, estando el 65% restante destinada a usos lucrativos turísticos.
 - La superficie de suelo destinada a usos lucrativos turísticos será siempre superior a la destinada a usos lucrativos residenciales, ubicándose éstos últimos en las zonas mas colindantes a la ciudad consolidada.
 - El número de plazas hoteleras del Sector será la resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La edificabilidad destinada a usos lucrativos turísticos será conforme a la citada demanda y según máximos fijados en apartados anteriores.
 - El número de viviendas y edificabilidad residencial del Sector será el resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La densidad por vivienda del sector será muy baja, hasta de 5 viviendas/Ha con un máximo de 69 viviendas unifamiliares aisladas. La edificabilidad destinada a usos lucrativos residenciales será conforme a la citada demanda y según máximos fijados en apartados anteriores.
 - Todas las edificaciones del Sector, tanto las lucrativas como los equipamientos, se desarrollarán en planta baja con tipología constructiva adecuadas al entorno, salvo las estrictamente necesarias por su función.
 - El Sector no podrá agotar, cohibir o reducir (tanto en superficie de suelo como en número de viviendas) las restantes zonas de crecimiento planteadas, y deberá respetar los 117.996,22 m2 de suelo y 407 viviendas proyectadas en los distintos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, Sectorizado y No Sectorizado propuestos en el Plan.
 - Séptimo: Las condiciones y parámetros de ordenación para el Campo de Golf serán los dispuestos en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, primando siempre los criterios justificados de necesidad y proporcionalidad en base al interés supramunicipal, así como la preservación de los valores ambientales y naturales de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
 - Octavo: Las condiciones de urbanización serán los siguientes:
 - Los documentos que la proyecten incluirán la ordenación y mobiliario (bancos, fuentes,...) de las zonas verdes, con destino al esparcimiento y disfrute al aire libre: juego de niños, aparatos deportivos, zonas de de sombra, arbolado y vegetación, pipi-can....
 - Las vegetaciones a emplear serán autóctonas.
 - Se garantizará la ejecución de medidas necesarias (señalización, recorridos accesibles,..) en aras a facilitar el uso universal a personas con cualquier dificultades, deficiencia o minusvalía.
 - Se colocarán elementos para facilitar la sostenibilidad energética de las instalaciones, compatibles con el entorno natural donde se ubican, evitando su visión e impacto.



- La red de saneamiento será separativa, independiente para fecales y pluviales.
- Noveno: El diseño de todas las edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan la zona.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Décimo: Se cumplirán las siguientes condiciones:
 - Programación: Podrá iniciarse la sectorización y desarrollo en cualquier momento de vigencia del Planeamiento, debiendo constituirse aval o garantía conforme lo dispuesto en la legislación de aplicación.
 - Condiciones de gestión y desarrollo:
 - Redacción de Plan de Sectorización, Plan Parcial, Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
 - Sistema de Compensación.
 - Cesiones municipales, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad:
 - 10% del aprovechamiento lucrativo.
 - Viarios, dotaciones y zonas verdes.

Como consecuencia de la propuesta planteada y expuesta anteriormente, se presentan alegaciones por particulares durante el trámite de información pública de la fase de Aprobación Inicial, en la que se solicita que dentro del Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana, se incluyan las siguientes bolsas de suelo:

- El Polígono 16 Parcela 26: con 138.904,76 m2 clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, 233.760,48 m2 con la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado y 220.174,11 m2 de Suelo No Urbanizable para Campo de Golf.
- El Polígono 16 Parcela 27.

La consideración de las alegaciones planteadas, si bien estarían dentro de los límites superficiales y usos fijados por el Plan Territorial Comarcal (Plan de

Ordenación del Territorio de la Janda), evidentemente deben cumplir los condicionados y preceptos ambientales expuestos anteriormente.

Dada la necesidad de comenzar nuevamente la tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística, nos encontramos con una nueva oportunidad de estudiar de forma más profunda y pormenorizada el Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana.

En este sentido, ante el impacto que la aceptación de las alegaciones amparadas en los usos planteados desde el planeamiento territorial superior (turístico, residencial y campo de golf fundamentalmente) pudieran ocasionar en la Zona de Especial Conservación (ZEC) Acebuchales de la Campaña Sur de Cádiz (ES6120015) integrada en la Red Ecológica Europea Natura 2000, **SE CONSIDERA ADECUADO RECONSIDERAR Y CONDICIONAR LA IMPLANTACIÓN DEL AREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA LA SACRISTANA A POSTERIORES FASES DE PLANEAMIENTO, UNA VEZ REALIZADAS LAS FASES DE CONSULTAS PREVIAS Y DOCUMENTO DE ALCANCE, Y POSTERIOR ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AHORA SE INICIA, QUE PERMITA EVALUAR LOS IMPACTOS REALES Y OBJETIVOS EN LA ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ.**

Y EN EL SENTIDO DE LO EXPUESTO, EN ESTE PLAN QUE AHORA SE INICIA ÚNICAMENTE SE RECONOCE LA IMPLANTACIÓN DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA LA SACRISTANA IMPUESTA DESDE EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA, Y EL RESULTADO FINAL SERÁ CONSECUENCIA DE TODO UN PROCESO DE PARTICIPACIÓN Y CONSULTAS QUE DEBERÁ REFLEJARSE EN LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL, CON LAS SIGUIENTES PREMISAS DE PARTIDA:

- La propuesta de las alegaciones de interesados afectos al Polígono 16 Parcela 26, en lo referente a los 138.904,76 m2 de Suelo Urbanizable Sectorizado, son muy similares a la propuesta de la anterior tramitación del plan.

En ese sentido, si bien esos 138.904,76 m2 pasan a tener la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado en vez de No Sectorizado, aún nos encontramos dentro de los límites de crecimiento fijados para los Suelos Urbanizables.

Los 233.760,48 m2 de Suelo Urbanizable No Sectorizado planteados en principio tampoco distorsionarían la propuesta, dado que su desarrollo estaría condicionado al de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

En lo referente a la implantación de Campo de Golf, entendemos debemos considerar las dos sugerencias, con la consideración de Suelo No Urbanizable.

Todo ello insistimos, **insistimos a la espera de posteriores fases de tramitación de planeamiento, una vez realizadas las fases de consultas previas y Documento de Alcance, y posterior elaboración del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbanística que ahora se inicia, que permita evaluar los impactos reales y objetivos en la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campaña Sur de Cádiz,** en armonía con los preceptos fijados en la Directiva 92/43/CEE del Consejo



de 21 de mayo de 1992 y Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Y en este sentido, el Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana, se propone sea conformada de los siguientes ámbitos territoriales:

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUST1-SACRISTANA), de superficie 138.904,76 m2 .
 - Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUNST1-SACRISTANA), de superficie 233.760,48 m2.
 - Campo de Golf ubicado en terrenos de superficie total 330.995,11 m2 clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA), incluidos en el Polígono 16 Parcela 26 (220.174,11 m2), y parcialmente en el Polígono 16 Parcela 27 (110.821,00 m2), en el que incluirá las instalaciones complementarias necesarias al uso deportivo propuesto.
 - Sistema General de Espacios Libres SGEL 11-SACRISTANA, con una superficie de 98.137,42 m2.
 - Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU11-SACRISTANA 1. que garantice la unión de la ciudad consolidada con los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, a través de los Sistemas Generales de Espacios Libres SGEL9-CORREDOR FLUVIAL RÍO BARBATE y SGEL11-SACRISTANA.
 - Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU12-SACRISTANA 2. que garantice la conexión viaria de los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, con la red existente de comunicaciones.
- En el supuesto de cese del uso del campo de golf, los terrenos clasificados como SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA, pasarán a integrarse en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión, total o parcial, del planeamiento general
 - La más correcta e idónea ubicación del Área de Oportunidad se regirá por criterios reales y objetivos de viabilidad ambiental y urbanística, fundamentada, motivada y justificada en factores tales como la necesidad y proporcionalidad de las dimensiones y características ajustadas a estudio real y actual de la problemática y demandas propias del carácter supramunicipal que le confiere el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, impacto ambiental, disponibilidad de infraestructuras (telecomunicaciones, viabilidad energética o similar) y dotaciones, disponibilidad de recursos hídricos, o similar:

Primero: Se realizará la necesaria evaluación por el órgano sectorial competente de las posibles repercusiones ambientales sobre las especies y hábitats presentes en el ámbito, y de forma específica:

 - Se deberá analizar y justificar la implantación del Área sobre el “HIC 6220 Pastizales”, en base a las siguientes amenazas fijadas desde el Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la

Campiña Sur de Cádiz.

- Zonas urbanas, asentamientos urbanos (E01), de alta importancia considerado como factor de gran influencia directa o inmediata o que actúa sobre grandes áreas.
 - Pistas de golf (G02.01), de media importancia considerado como factor de media influencia directa o inmediata, de influencia principalmente indirecta o que actúa regionalmente o sobre una parte moderada del área.
- Se deberá analizar y justificar que la implantación del Área sobre el “HIC 6220 Pastizales”, cumple los objetivos y medidas de conservación fijados desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, con el objetivo general de mantener un grado favorable de conservación de los pastizales, mediante los siguientes objetivos operativos:
 - Mejorar el conocimiento del grado de conservación, con medidas de prioridad baja.
 - Restauración y conservación, con medidas de prioridad media.
 - Se deberá analizar y justificar que los terrenos donde se pretende la implantación del campo de golf son aptos conforme lo dispuesto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, fijando las actuaciones para garantizar el mantenimiento de las condiciones ambientales de los terrenos originarios y, si es posible, la mejora de dichas condiciones, conforme lo dispuesto en el artículo 10 del citado Decreto.

Segundo: Se justificará la necesidad y proporcionalidad de su implantación al momento, mediante estudio de viabilidad sobre:

 - El número de plazas hoteleras y viviendas propuestas, acordes a la demanda y necesidades del territorio e interés supramunicipal de la actuación, así como a los condicionantes ambientales y naturales.
 - El campo de golf, que incluirá al menos:
 - Justificación de las previsiones en función de la oferta y demanda de este tipo de instalaciones, tomando como referencia el ámbito territorial en el que se encuentre el municipio, valorando tanto su incidencia deportiva como turística.
 - Justificación de las condiciones y requisitos de implantación en terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable. debiéndose garantizar que la actuación es aislada, ubicándose al finalizar el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto.
 - Justificación de la viabilidad de los aspectos socioeconómicos vinculados a las actuaciones previstas, así como de los usos establecidos y de los posibles modelos de gestión y explotación.

- Justificación y proporcionalidad de la superficie de actuación, en correspondencia con lo expuesto en los puntos anteriores y demás normativa de aplicación.

Tercero: Se justificará para la totalidad de la implantación del Área la disponibilidad y suficiencia de infraestructuras y dotaciones, y de forma expresa la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y de viabilidad energética, para el Sector y Campo de Golf propuesto, con justificación expresa de los dispuesto al respecto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Cuarto: No podrá dar origen a la formación de nuevos núcleos de población independientes del núcleo urbano preexistente de Alcalá de los Gazules, debiendo garantizarse la integración y continuidad con la ciudad consolidada mediante las siguientes actuaciones perfectamente urbanizadas y puestas en uso de la ciudadanía, mediante Plan Especial o Proyecto de Actuación según corresponda (salvo aquellas actuaciones incluidas en el ámbito del Sector): Sistema General de Espacios Libres, Sistema de Comunicaciones Peatonal (senderos, caminos ...) y "Carril Bici" ...

Quinto: Además, tendrá adscrito los siguientes Sistemas Generales:

- Sistema de Comunicaciones Carreteras, que garantice la conexión del Área a la red viaria existente y prevista en el futuro.
- Sistema General de Infraestructuras, los necesarios para garantizar la suficiencia y conexión de infraestructuras (saneamiento, depuración, abastecimiento de agua, electricidad, telecomunicaciones o similar)

Sexto: Las condiciones y parámetros de ordenación para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial SUST1-SACRISTANA, de superficie 138.904,76 m², serán los siguientes:

- En lo referente a las reservas dotacionales:
 - Se garantizará los máximas porcentajes fijados por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - Las dotaciones tales como servicios públicos, equipamientos de cualquier tipo ..., deberán localizarse de forma congruente con las características, proporciones y necesidades colectivas del sector, preferentemente ubicadas en las zonas centrales del mismo y/o abiertas a sus principales accesos rodados.
 - Las zonas verdes (parques y jardines), se ubicarán en zonas de adecuada pendiente, perfectamente urbanizadas y puestas en uso de la ciudadanía, y cumplirán los anteriores criterios fijados para la dotaciones, ubicándose en aquellas zonas de mayor valor de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, a fin de garantizar la preservación de sus características naturales,

ambientales o similar.

- La edificabilidad lucrativa total del Sector será como máximo de 0,30 m²/m²s, no pudiendo superar la edificabilidad residencial el 35% de la edificabilidad lucrativa total, estando el 65% restante destinada a usos lucrativos turísticos, garantizándose una oferta mínima de 50 habitaciones.
- La superficie de suelo destinada a usos lucrativos turísticos será siempre superior a la destinada a usos lucrativos residenciales, ubicándose éstos últimos en las zonas mas colindantes a la ciudad consolidada.
- El número de plazas hoteleras del Sector será la resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La edificabilidad destinada a usos lucrativos turísticos será conforme a la citada demanda y según máximos fijados en apartados anteriores.
- El número de viviendas y edificabilidad residencial del Sector será el resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La densidad por vivienda del sector será muy baja, hasta de 5 viviendas/Ha con un máximo de 69 viviendas unifamiliares aisladas. La edificabilidad destinada a usos lucrativos residenciales será conforme a la citada demanda y según máximos fijados en apartados anteriores.
- Todas las edificaciones del Sector, tanto las lucrativas como los equipamientos, se desarrollarán en planta baja con tipología constructiva adecuadas al entorno, salvo las estrictamente necesarias por su función.

Séptimo: Las condiciones y parámetros de ordenación para el Campo de Golf clasificado como Suelo No Urbanizable (SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA) con superficie 330.995,11 m², serán los dispuestos en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, primando siempre los criterios justificados de necesidad y proporcionalidad en base al interés supramunicipal, así como la preservación de los valores ambientales y naturales de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, con las siguientes justificaciones ya expuestas:

- Justificación de las previsiones en función de la oferta y demanda de este tipo de instalaciones, tomando como referencia el ámbito territorial en el que se encuentre el municipio, valorando tanto su incidencia deportiva como turística.
- Justificación de las condiciones y requisitos de implantación en terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable. debiéndose garantizar que la actuación es aislada, ubicándose al finalizar el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto.
- Justificación de la viabilidad de los aspectos socioeconómicos vinculados a las actuaciones previstas, así como de los usos establecidos y de los posibles modelos de gestión y explotación.



- Justificación y proporcionalidad de la superficie de actuación, en correspondencia con lo expuesto en los puntos anteriores y demás normativa de aplicación.
- Justificación de disponibilidad y suficiencia de infraestructuras y dotaciones, y de forma expresa la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y de viabilidad energética, para el Sector y Campo de Golf propuesto, con justificación expresa de lo dispuesto al respecto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Octavo: En lo referente al Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial SUNST1-SACRISTANA, de superficie 233.760,48 m², se fijan las siguientes consideraciones:

- Se deberá justificar la necesidad y procedencia objetiva de su implantación al momento, en base entre otros a parámetros ambientales y poblacionales, conforme criterios ya expuestos en apartados anteriores, garantizándose en cualquiera de los casos la suficiencia de servicios e infraestructuras urbanas y la integración ambiental respetando los valores del ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
- El crecimiento de suelo y viviendas deberá cumplir los parámetros fijados en la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, teniendo en cuenta el efectivo desarrollo de los restantes sectores propuestos.
- Las condiciones de sectorización básicas, a través del correspondiente Plan de Sectorización, entre otras serán las siguientes:
 - En lo referente al Sector SUST1-SACRISTANA deberá:
 - Tenerse las obras de urbanización completamente terminadas, en carga y conexas al exterior, con garantía de suficiencia efectiva de todos los servicios e infraestructuras, con constitución de entidad urbanística.
 - Tenerse terminados y en uso al menos el 50% de la edificabilidad lucrativa destinada a usos residenciales y turísticos.
 - En lo referente al SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA, deberá:
 - Estar completamente terminado y en uso.
 - En lo referente al SGEL 11- SACRISTANA, deberá:
 - Estar completamente terminado y en uso en la superficie proporcional al Sector SUST1-SACRISTANA, en la zona más

cercana a la ciudad consolidada y al SGEL9-CORREDOR FLUVIAL RÍO BARBATE.

- En lo referente a las APSNU11-SACRISTANA 1 y APSNU12-SACRISTANA 2, deberá:
 - Estar completamente terminadas y en uso.
- Las condiciones y parámetros de ordenación serán las mismas que las fijadas para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial SUST1-SACRISTANA.

Noveno: Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

- Los documentos que la proyecten incluirán la ordenación y mobiliario (banco, fuentes,...) de las zonas verdes, con destino al esparcimiento y disfrute al aire libre: juego de niños, aparatos deportivos, zonas de sombra, arbolado y vegetación, pipi-can....
- Las vegetaciones a emplear serán autóctonas.
- Se garantizará la ejecución de medidas necesarias (señalización, recorridos accesibles,..) en aras a facilitar el uso universal a personas con cualquier dificultades, deficiencia o minusvalía.
- Se colocarán elementos para facilitar la sostenibilidad energética de las instalaciones, compatibles con el entorno natural donde se ubican, evitando su visión e impacto.
- La red de saneamiento será separativa, independiente para fecales y pluviales.
- Se garantizará la implantación de carril bici en todo el ámbito de actuación.

Décimo: El diseño de todas las edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:

- Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan la zona.
- Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Empleo de instalaciones sostenibles que usen el medio natural (viento, luz, ...) para usos energéticos.



Undécimo: Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Gestión y desarrollo:
 - Redacción de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el Sector SUST1-SACRISTANA.
 - Redacción de Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el Sector SUNST1-SACRISTANA.
 - Redacción de Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA.
 - Redacción de Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el SGEL 11-SACRISTANA, que podrá incluir la APSNU11-SACRISTANA.
 - Redacción de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Obras para las APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2.
 - Sistema de Compensación.
 - Programación:
 - SUST1-SACRISTANA (PRIMERA PROGRAMACION DE 8 AÑOS):
 - Presentación de Plan Parcial: Durante los primeros quince meses (15 meses) a contar desde la entrada de la vigencia del Plan General.
 - Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: En el plazo de seis meses (6 meses) a contar desde la entrada de la vigencia del Plan Parcial.
 - Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General.
 - Terminación Obras de Edificación: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General, deberán estar culminadas el 100% de las edificaciones destinadas a usos lucrativos turísticos y el 50% de las edificaciones destinadas a usos lucrativos residenciales.
 - SNU-CAMPO DE GOLF (PRIMERA PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS)
 - Presentación de Plan Especial: Durante los primeros quince meses (15 meses) a contar desde entrada de la vigencia del Plan General.
 - Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de
- Reparcelación: En el plazo de seis meses (6 meses) a contar desde la entrada de la vigencia del Plan Especial
 - Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General, incluida la conexión a realizar con el Sector SUST1-SACRISTANA.
 - APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2 (PRIMERA PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS)
 - Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: Durante los primeros quince meses (15 meses) a contar desde entrada de la vigencia del Plan General.
 - Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General, debiendo estar terminadas en el mismo momento de finalización de las obras de urbanización del Sector SUST1-SACRISTANA y SNU-CAMPO DE GOLF.
 - SUNST1-SACRISTANA (SEGUNDA PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS):
 - Presentación de Plan de Sectorización y Plan Parcial: En cualquier momento una vez se cumplan las siguientes condiciones:
 - Justificación de la necesidad y procedencia objetiva de su implantación al momento, en base entre otros a parámetros ambientales y poblacionales, conforme criterios ya expuestos en apartados anteriores, garantizándose en cualquiera de los casos la suficiencia de servicios e infraestructuras urbanas y la integración ambiental respetando los valores del ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
 - Cumplimiento del crecimiento de suelo y viviendas deberá conforme lo dispuesto en la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, teniendo en cuenta el efectivo desarrollo de los restantes sectores propuestos.
 - Las condiciones de sectorización expuestas en apartados anteriores para los ámbitos SUST1-SACRISTANA, SNU-CAMPO DE GOLF, APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2
 - De forma justificada, aún estando en el periodo de vigencia de la primera programación del Plan y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de sectorización expuestas en apartados anteriores para los ámbitos SUST1-SACRISTANA, SNU-CAMPO DE GOLF, APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2, se podrá proceder a la



sectorización del ámbito SUNST1-SACRISTANA.

- Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: En el plazo de seis meses (6 meses) a contar desde la entrada de la vigencia del Plan de Sectorización y Plan Parcial.
 - Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la segunda programación de 8 años de la vigencia del Plan General.
 - Cesiones municipales, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad:
 - 10% del aprovechamiento lucrativo.
 - Varios, dotaciones y zonas verdes.
 - La urbanización una vez ejecutada, estará sujeta a entidad urbanística de conservación.
- **Puesta en valor y funcionalidad de la ciudad existente e integración del los nuevos desarrollos previstos con la ciudad consolidada**
- En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules fija los nuevos crecimientos residenciales colindantes a los terrenos ya consolidados, garantizando la compacidad y unidad del conjunto de la ciudad, así como el equilibrio entre cada una de las zonas.
- Tras el estudio de las Unidades de Ejecución desarrolladas en el aún vigente Planeamiento General, se proponen nuevas delimitaciones y condiciones de desarrollo, acordes a la problemática existente.
- Del mismo modo, se dota a la ciudad de operaciones o actuaciones encaminadas a la mejora de equipamientos, remodelaciones, rehabilitaciones, mediante Actuaciones Puntuales.
- **Preservación del proceso de urbanización de los terrenos con valor histórico, natural, ambiental o similar.**
- En este sentido, teniendo en consideración las características del término municipal de Alcalá de los Gazules, el Plan General de Ordenación Urbanística propone bolsas de crecimiento en las zonas de menor valor ambiental, natural, histórico,...
- Así pues los nuevos desarrollos urbanísticos de uso residencial se proponen en suelos no urbanizables de carácter natural o rural o a lo sumo en suelos de especial protección por planificación territorial o urbanística, colindantes con la ciudad consolidada, garantizando la preservación de elementos de especial interés anteriormente citado.
- Misma consideración para los nuevos desarrollos industriales propuestos, propuestos conforme indicaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- En lo referente a la propuesta del Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana, incluida en la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, se estará a lo dispuesto en apartados anteriores.

- **Funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura.**

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules propone bolsas de crecimiento proporcionales a las características del municipio, a fin de garantizar la suficiencia y economía de las infraestructuras de suministro, las cuales deberán ser acordes con las empresas suministradoras.

Del mismo modo se garantiza la proporcionalidad y eficacia de las redes de infraestructuras viarias, en conexión con la red ya existente en el municipio.

- **Conservación de las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes en la ciudad consolidada.**

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules respeta y mantiene las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades de la ciudad consolidada, a fin de garantizar la trama de la estructura parcelaria característica del municipio, fundamentalmente en su Casco Antiguo y Entorno.

- **Demanda de vivienda social y otros usos de interés público.**

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules propone bolsas de crecimiento con reserva mínima de vivienda protegida conforme lo dispuesto en el artículo 10.A.b de la LOUA, asumiendo las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

- **Proporcionalidad entre usos lucrativos y dotaciones.**

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules propone bolsas de crecimiento donde se garantiza la proporción entre usos lucrativos y zonas verdes - dotacionales.

- **Funcionalidad, equilibrada distribución y coherencia de dotaciones y equipamientos.**

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules propone bolsas de crecimiento donde se garantiza la correcta ubicación de estos usos a fin de garantizar el adecuado servicio a la población.

- **Mejora de red de comunicaciones, de transportes y de aparcamientos.**

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules propone una correcta ubicación de estos sistemas, mejorando el conjunto de la ciudad, tendente a crear un modelo de ciudad amable acorde, compatible y sostenible con el entorno natural donde se ubica.



4. 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.

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.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye los elementos que actualmente componen la Estructura General y Orgánica del Territorio del Municipio, a citar:

- Núcleo Urbano de Uso Residencial existente, conformado de suelos urbanos consolidados y no consolidados,
- Núcleo Urbano Consolidado de uso Industrial existente (Polígono Industrial La Palmosa), con una superficie de suelo de 141.505,25 m2.
- Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (actual Unidad de Ejecución UE1B1 Pago de Tinahones - Las Caleras) no desarrollado aún y creado a través de la Modificación Puntual 7 aprobada definitivamente que pasa a denominarse en el presente Plan SUOR1-BLANCAZUL.
- Núcleo industrial sin desarrollar (dos Sectores en el Polígono Industrial La Palmosilla), con una superficie total de suelo de 304.195,89 m2, que pasan a denominarse en el presenta Plan SUO11 LA PALMOSILLA y SUO12 LA PALMOSILLA.
- Núcleo industrial sin desarrollar en el Polígono Agroalimentario), con una superficie de suelo de 170.293,42 m2, reconocido desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda como Área de Oportunidad de Carácter Productivo, que pasa a denominarse en el presente Plan SUO13 AGROALIMENTARIO.
- Terrenos que conforman el Suelo No Urbanizable, en las categorías de Especialmente Protegido por Legislación Específica, Especialmente Protegido por Planificación Territorial y/o Urbanística y Natural o Rural.
- Elementos que componen la Red de Vías Pecuarias y Lugares Asociados.
- Elementos que componen la Red Hídrica: Ríos, Arroyos, Aguas Subterráneas, Embalses,...
- Elementos que conforma el Patrimonio Artístico: Yacimientos Arqueológicos, Bienes Inmuebles,...



- Elementos que componen el Sistema General de Comunicaciones: Carreteras de titularidad autonómica, provincial y local.
- Elementos que componen el Sistema de Infraestructuras: Electricidad, Saneamiento, Abastecimiento y Telecomunicaciones.
- Ámbitos que conforman los Espacios Naturales o Especies Protegidas que afectan al término: Parque Natural de Los Alcornocales, Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz y Zona de Especial Protección Águila Imperial Ibérica.
- Elementos del Sistema General de Dotaciones y Equipamientos, Local y Supramunicipal.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules ahora propuesto conserva la Estructura General y Orgánica del Territorio del Municipio descrita, reconociendo cada uno de los elementos que la conforman con sus legislaciones específicas de aplicación, y al mismo tiempo plantea algunas modificaciones o inclusiones, a citar:

- Núcleo Urbano Residencial, con las siguientes actuaciones:
 - Análisis de las Unidades de Ejecución no desarrolladas desde el Planeamiento aún vigente, con nuevas condiciones de delimitación y desarrollo, así como creación de otras nuevas, planteándose Doce Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado: 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.
 - Creación de Doce 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.
 - Regularización de los bordes de la ciudad consolidada para inclusión de reducidas y puntuales zonas residenciales ya existentes y en uso, con la consideración de Suelo Urbano No Consolidado No Integrado en Unidades de Ejecución ni en Áreas de Reforma Interior, dado que se trata de zonas puntuales colindantes con el suelo urbano actual de reducidas dimensiones, que alberga a edificaciones residenciales en uso, localizándose 20 zonas que denominamos SUNC 1 a SUNC 20.
 - Planteamiento de 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, APSU18-EL PARRAL, APSU19-EL PRADO 2, APSU20-LA SALA , APSU21-EL PRADO 3, APSU22-EL VALLE 1 y APSU23-EL VALLE 2.
- Suelos Urbanizables para absorber las futuras demandas y crecimientos residenciales, turísticos e industriales, resultando los siguientes:
 - De Uso Global Residencial, conservándose los aún existentes en el Planeamiento vigente

(SUOR1-BLANCAZUL, denominado antiguamente Unidad de Ejecución UE1B1 Pago de Tinahones - Las Caleras), y proponiéndose otras bolsas de crecimiento ubicadas en continuación con los bordes del Suelo Urbano existente, con la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR2-LOS YESOS) y No Sectorizado a fin de absorber las futuras demandas reales de estos usos durante toda la vigencia del Plan, conforme necesidades justificadas de crecimiento, (que denominaremos SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS, SUNSR2-GRIMALDI, SUNSR3-EL VALLE y SUNSR4-RIO BARBATE).

- De Uso Global Industrial, conservándose los aún existentes sin desarrollar reconocidos en el Planeamiento vigente (que pasarán a denominarse SUOI1-PALMOSILLA, SUOI2-PALMOSILLA y SUOI3-AGROALIMENTARIO) y proponiéndose otros en la zona de El Aljibe en cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Área de Oportunidad de Carácter Productivo El Aljibe) con la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (SUOI4-EL ALJIBE y SUSI1-EL ALJIBE).
- En lo referente al Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana reconocida desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, estaremos a los dispuesto en futuras fases de tramitación, una vez realizadas las fases de consultas previas y Documento de Alcance, y elaboración adelantada del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbanística que ahora se inicia que permita evaluar los impactos reales y objetivos en la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, ajustado al condicionado y preceptos ambientales fijados desde la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y Plan de Ordenación del Territorio de La Janda. Y en el sentido de lo expuesto, desde el Plan General, el Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana se propone sea conformada de los siguientes ámbitos territoriales:
 - Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUST1-SACRISTANA).
 - Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUNST1-SACRISTANA).
 - Campo de Golf ubicado en terrenos de superficie total 330.995,11 m2 clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA), incluidos en el Polígono 16 Parcela 26 y parcialmente en el Polígono 16 Parcela 27, en el que incluirá las instalaciones complementarias necesarias al uso deportivo propuesto, así como las conexiones con el ámbito del SUST1-SACRISTANA.
 - Sistema General de Espacios Libres SGEL 11-SACRISTANA.
 - Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU11-SACRISTANA 1. que garantice la unión de la ciudad consolidada con los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, a través de los Sistemas Generales de Espacios Libres SGEL9-CORREDOR FLUVIAL RÍO BARBATE y SGEL11-SACRISTANA.
 - Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU12-SACRISTANA 2. que garantice la conexión viaria de los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, con la red existente de comunicaciones.
- Área de Oportunidad de Carácter Productivo El Aljibe, considerada dentro de los nuevos Suelos Urbanizables con Uso Global Industrial propuestos para su inclusión en la Estructura General y Orgánica del Territorio del Municipio, con la categoría de Ordenado y Sectorizado



(SUOI4-ALJIBE y SUSI1-ALJIBE).

- Reconocimiento de los terrenos incluidos en la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, con la consideración de Suelo Especialmente Protegido por Planificación Territorial y/o Urbanística, excluyendo las zonas ya urbanas consolidadas así como las que tras el desarrollo de fases posteriores de planeamiento sean consideradas como urbanizarles dentro del Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana.
- Suelos No Urbanizables, con reconocimiento de las siguientes clases y categorías:
 - Especialmente Protegido por Legislación Específica:
 - Aguas.
 - Carreteras.
 - Patrimonio Histórico.
 - Monte Público.
 - Vías Pecuarias.
 - Parque Natural Los Alcornocales.
 - Especialmente Protegido por Planificación Territorial y/o Urbanística:
 - Interés Naturalístico y Cimas Paisajísticas.
 - Águila Imperial Iberica.
 - Interés Agrícola.
 - ZEC Acebuchales de la Campaña Sur.
 - Carácter Natural o Rural.
- Reconocimiento de elementos que ampliarán en un futuro el Sistema General de Comunicaciones, con las siguientes carreteras reconocidas desde otras legislaciones sectoriales:
 - Variante Noroeste de Alcalá de los Gazules, perimetral al municipio, que une la Carretera A-2304 con la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios, promovida por la administración autonómica en materia de carreteras, reconocida desde el Plan de Ordenación del Territorio de las Janda como Nuevo Viario de Articulación Territorial Interna.
 - Unión de la Carretera CA-6200 (Venta La Liebre) con la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios (Tablada), reconocida desde el Plan de Ordenación del Territorio de las Janda como Nuevo Viario de Articulación Territorial Interna.
- Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, algunas ya expuestas anteriormente:
 - Sistema de Comunicaciones:
 - Nuevos Viarios de Articulación Territorial Interna propuestos, enunciados en puntos anteriores: Variante Noroeste de Alcalá de los Gazules, que une la Carretera A-2304 con la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios y unión de la Carretera CA-6200 (Venta La Liebre) con la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios (Tablada).
 - Viario Paisajístico en la Carretera A-2304.
 - Sistema de Movilidad y Transporte.

• Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal:

- Miradores.
- Zonas de Uso Público del Parque Natural Los Alcornocales.
- Áreas de Adecuación Recreativa.
- Usos, Actividades e instalaciones de Ocio y Recreo en Montes Públicos: áreas de juego, recreativas, de estancia y reposo, paseos y establecimientos a su servicio.
- Itinerario Recreativo Corredor Fluvial “Alcalá de los Gazules - Desembocadura del Barbate” y “Barbate - Celemín”, a desarrollar mediante Plan Especial.
- Vías Pecuarias y Caminos de Uso Recreativo.
- Área de Oportunidad de Dinamización Turística “La Sacristana”, ubicada dentro de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, sobre la cual estaremos a lo dispuesto en futuras fases de tramitación, conforme lo ya expuesto.
- Área de Oportunidad de Carácter Productivo El Aljibe, conforme consideraciones ya expuestas
- Instalaciones Recreativo Turísticas de Interés Territorial, a citar:
 - Instalaciones cinegéticas orientadas al ocio y deporte.
 - Sede del Parque Natural Los Alcornocales.
 - Ampliación del Jardín Botánico.
 - Instalación Recreativa Embalse del Barbate.
 - Instalación Recreativa en Patriste.
- Infraestructuras Energéticas y de Telecomunicación, a citar:
 - Subestación Eléctrica Alcalá (66-20 KV).
- Finalmente, se plantean 15 Actuaciones Puntuales en Suelo No Urbanizable, las siguientes: APSNU1: MIRADOR, APSNU2:BLANCAZUL, APSNU3 EGIDO, APSNU4:ACOPIO, APSNU5:CAMPING, APSNU6:PICADERO, APSNU7:UNIÓN SECTORES SUOR2 Y SUNSR4, APSNU8:RECUPERACIÓN SENDEROS, APSNU9:RECUPERACIÓN PUENTES, APSNU10:AULA NATURALEZA, APSNU11:SACRISTANA 1, APSNU12:SACRISTANA 12, APSNU13:TURÍSTICO, APSNU14:ÁREA y APSNU 15:CAMINO.

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

El Plan de Ordenación del Territorio de la Janda contempla los siguientes:

- Área de Oportunidad de Carácter Productivo “Polígono Agroalimentario”, ubicada en la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas, con superficie de suelo de 170.293,42 m2, sin



desarrollar, reconocida en el vigente Planeamiento General y que se sigue asumiendo en el que ahora se tramita como un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Global Industrial (SUOI3-AGROALIMENTARIO).

- Área de Oportunidad de Carácter Productivo “El Aljibe”, en el entronque de la Autovía Jerez - Los Barrios con la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas, donde se propone una superficie de 60 Has para usos industriales, logísticos y comerciales para implantación de empresas que requieran superficies de suelo importante, reconociendo el Plan General que ahora se tramita una superficie aproximada de 33 Has en los siguientes ámbitos:
 - Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Uso Global Industrial SUOI4-ALJIBE, de superficie 182.467,48 m2 de suelo.
 - Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Industrial SUSI1-ALJIBE, de superficie de suelo aproximada a las 15 Has.

En lo referente al Area de Oportunidad de Dinamización Turística “La Sacristana”, ubicada dentro de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, donde desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda se propone una superficie de 100 Has para usos turístico, residencial y campo de golf, estaremos a lo dispuesto en futuras fases de tramitación, una vez realizadas las fases de consultas previas y Documento de Alcance, y elaboración adelantada del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbanística que ahora se inicia que permita evaluar los impactos reales y objetivos en la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, ajustado al condicionado y preceptos ambientales fijados desde la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, condicionando su efectividad a la adecuada sectorización y desarrollo, fundamentada en criterios de necesidad, proporcionalidad y compatibilidad ambiental, entre otros.

Y en este sentido, el Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana, se propone sea conformada de los siguientes ámbitos territoriales

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUST1-SACRISTANA), de superficie 138.904,76 m2 .
- Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUNST1-SACRISTANA), de superficie 233.760,48 m2.
- Campo de Golf ubicado en terrenos de superficie total 330.995,11 m2 clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA), incluidos en el Polígono 16 Parcela 26 (220.174,11 m2), y parcialmente en el Polígono 16 Parcela 27 (110.821,00 m2), en el que incluirá las instalaciones complementarias necesarias al uso deportivo propuesto, así como las conexiones con el ámbito del SUST1-SACRISTANA.
- Sistema General de Espacios Libres SGEL 11-SACRISTANA, con una superficie de 98.137,42 m2.
- Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU11-SACRISTANA 1. que garantice la unión de la ciudad consolidada con los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, a través de los Sistemas Generales de Espacios Libres SGEL9-CORREDOR FLUVIAL RÍO BARBATE Y SGEL11-SACRISTANA.
- Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU12-SACRISTANA 2. que garantice la conexión viaria de los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, con la red existente de

comunicaciones.

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.

Al igual que ocurre en la mayor parte de ciudades, nos encontramos con variaciones o diferencias entre los bordes del Suelo Urbano Consolidado definidos por el Planeamiento y la realidad existente.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules corrige tales bordes, correcciones por otro lado mínimas sin elevada importancia, incluyendo dentro del Suelo Urbano reducidas y puntuales zonas residenciales ya existentes y en uso, con la consideración de Suelo Urbano No Consolidado No Integrado en Unidades de Ejecución ni en Áreas de Reforma Interior, localizándose 23 zonas que denominamos SUNC 1 a SUNC 23.

Se trata de zonas puntuales ya consolidadas en el territorio, colindantes a la ciudad consolidada, conformadas de solares con acceso a viarios urbanizados con dotación de servicios e infraestructuras urbanas, o incluso edificaciones destinadas a usos residenciales en pleno funcionamiento que dan frente a los expuestos viarios consolidados y urbanizados, en las siguientes:

- 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.
- Zona del Parral.
- Zona Trasera San Antonio - Barriada San Jorge.
- Zona de El Castillo.

Además de lo expuesto, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules establece una nueva regulación de los vacíos y zonas que requieren mejora o reforma, consecuencia del análisis y problemática de las unidades de ejecución no desarrolladas durante el anterior planeamiento y consecución de nuevos objetivos, con el siguiente resultado:

- Análisis de las Unidades de Ejecución no desarrolladas desde el Planeamiento aún vigente, con nuevas condiciones de delimitación y desarrollo, así como creación de otras nuevas, planteándose Doce Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado: 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.
- Creación de Doce 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.
- Finalmente 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-



Cód. Validación: 5KWRHMZ9KYEPEXFXH9PKJ6GYYKWG | Verificación: https://alcaladelosgazules.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 55

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, APSU18-EL PARRAL, APSU19-EL PRADO 2, APSU20-LA SALA , APSU21-EL PRADO 3, APSU22-EL VALLE 1 y APSU23-EL VALLE 2.

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.

Tal como se ha establecido en puntos anteriores, entre las premisas a cumplir, se encuentra el establecimiento de un modelo de crecimiento basado en nuevos desarrollos urbanísticos proporcionados en número, dimensiones y tiempo de desarrollo, siempre en cohesión a la ciudad ya consolidada.

En este sentido, a la hora de establecer el crecimiento residencial idóneo para el municipio de Alcalá de los Gazules, se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

- 1.- La evolución demográfica del municipio en los últimos años, siendo de especial relevancia que Alcalá de los Gazules tenga según censo del año 2018 una población de 5242 habitantes, con una pérdida de población de -7,39 habitantes en el periodo de los últimos diez años.
- 2.- La existencia de suelos urbanos no consolidados en el municipio.
- 3.- La demanda de vivienda de la población de Alcalá de los Gazules.
- 4.- Las Áreas de Oportunidad reconocidas desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- 5.- La necesaria proporcionalidad de Suelos Urbanizables No Sectorizados con respecto a los Ordenados y Sectorizados, adecuadamente distribuidos durante toda la vigencia del Plan.
- 6.- El entorno privilegiado en el que se encuentra el núcleo urbano residencial de Alcalá de los Gazules, rodeado por suelos afectados por entornos naturales de gran valor: Parque Natural Los Alcornocales o Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
- 7.- La necesidad de configurar los bordes del vigente Suelo Urbano, integrando zonas puntuales con existencia de edificaciones residenciales y que a todos los efectos tienen la consideración de suelo urbano no consolidado (únicamente por carecer o necesitar el refuerzo de algún tipo infraestructura) , y que por tanto no pueden ser considerados como nuevos crecimientos.
- 8.- La real ausencia de suelos ya desarrollados para poder implantar viviendas protegidas.
- 9.- La inevitable vigencia temporal del Plan General, con una programación total de dieciséis años, distribuidas en dos programaciones de ocho años cada una.

La norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece que **“con carácter general no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% de suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”, exponiendo igualmente que “los crecimientos urbanísticos propuestos por los instrumentos de planeamiento general deberán dimensionarse en función de parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos”.**

En la elaboración del Plan General de Alcalá de los Gazules se ha tenido muy presente la premisa establecida en el citado planeamiento territorial en referencia al dimensionado objetivo de los crecimientos urbanísticos propuestos.

Todo lo expuesto, han ocasionado que este Plan General proponga una serie de crecimientos residenciales y turísticos unidos a la ciudad consolidada, que describiremos en siguientes apartados, si bien los parámetros estructurales básicos que afectan a la ordenación del territorio son los siguientes:

- Superficie de Crecimiento:

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de los Gazules propone un crecimiento superficial total de 514.511,13 m2 destinado a usos residenciales y turísticos, desglosado conforme:

A. En Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, con un total de 220.036,76 m2:

- 33.500,00 m2 de suelo se adscriben a la categoría del Suelo Urbanizable Ordenado Uso Global Residencial (SUOR1-BLANCAZUL).
- 47.632,00 m2 de suelo se adscriben a la categoría del Suelo Urbanizable Ordenado Uso Global Residencial (SUOR2-LOS YESOS).
- 138.904,76 m2 de suelo se adscriben a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico (SUST1-SACRISTANA).

B. En Suelos Urbanizables No Sectorizados, con un total de 294.474,37 m2 de suelo:

- 14.291,88 m2 de suelo se adscriben al Sector SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS con Uso Global Residencial.
- 6.001,80 m2 de suelo se adscriben al Sector SUNSR2-GRIMALDI con Uso Global Residencial.
- 5.776,93 m2 de suelo se adscriben al Sector SUNSR3-EL VALLE con Uso Global Residencial.
- 34.643,28 m2 de suelo se adscriben al Sector SUNSR4-RIO BARBATE con Uso Global Residencial.
- 233.760,48 m2 de suelo se adscriben al Sector SUNST1-SACRISTANA, con uso Global Turístico compatible con el Residencial.

- Población de Crecimiento:

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de los Gazules propone un crecimiento poblacional de 648 viviendas, que a razón de una ratio de 2,4 habitantes/vivienda, se traducen en 1555 nuevos habitantes, conforme los siguientes criterios:

A. En Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, con un total de 335 viviendas y 804 habitantes:

- 150 viviendas en Suelo Urbanizable Ordenado SUOR1-BLANCAZUL o lo que es lo mismo 360 habitantes.
- 116 viviendas en Suelo Urbanizable Ordenado SUOR2-LOS YESOS, o lo que es lo mismo



278 habitantes.

- 69 viviendas en Suelo Urbanizable Sectorizado SUST1-SACRISTANA, o lo que es lo mismo 165 habitantes.

B. En Suelos Urbanizables No Sectorizados, con un total de 294.474,37 m2 de suelo:

- 91 viviendas en Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS, o lo que es lo mismo 278 habitantes.
- 25 viviendas en Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNSR2-GRIMALDI, o lo que es lo mismo 60 habitantes.
- 10 viviendas en Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNSR3-EL VALLE o lo que es lo mismo 24 habitantes.
- 70 viviendas en Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNSR4- RIO BARBATE, o lo que es lo mismo 168 habitantes.
- 117 viviendas en Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNST1-SACRISTANA, o lo que es lo mismo 281 habitantes.

A efectos de cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, este Plan General de Ordenación Urbanística justifica su cumplimiento objetivo en los siguientes puntos:

- Una primera programación de 8 años:

- Si bien el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, al amparo de su norma 45, permitiría crecer de forma justificada hasta un máximo del 40% del Suelo Urbano existente (642.243,34 m2) para destinarlos a Suelos Urbanizables Ordenados o Sectorizados con Uso Global Residencial u otros distintos al Industrial, lo que supondría 256.897,34 m2 de suelo, lo cierto es que este Plan General que ahora se tramita únicamente propone 220.036,76 m2 de suelos computables, desglosados en los siguientes sectores:
 - 33.500,00 m2 de Suelo Urbanizable Ordenado Uso Global Residencial (SUOR1-BLANCAZUL).
 - 47.632,00 m2 de Suelo Urbanizable Ordenado Uso Global Residencial (SUOR2-LOS YESOS).
 - 138.904,76 m2 de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico (SUST1-SACRISTANA).
- Mismo criterio para el crecimiento poblacional, donde aunque al amparo de la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de forma justificada se permitiría crecer hasta un 30% de la población censada en el año 2018 (5.242 habitantes), lo que supone 1575 habitantes traducidos en 657 viviendas, lo cierto es que este Plan General que ahora se tramita únicamente contempla un crecimiento poblacional computable equivalente a 335 viviendas y 804 habitantes, conforme el siguiente desglose:
 - 150 viviendas (360 habitantes) en Suelo Urbanizable Ordenado Uso Global Residencial (SUOR1-BLANCAZUL).

- 116 viviendas (278 habitantes) en Suelo Urbanizable Ordenado Uso Global Residencial (SUOR2-LOS YESOS).
- 69 viviendas (165 habitantes) en Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico (SUST1-SACRISTANA).

- Una segunda programación de 8 años:

- Se propone una reserva de Suelos Urbanizables No Sectorizados (SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS, SUNSR2-GRIMALDI, SUNSR3-EL VALLE y SUNSR4- RIO BARBATE), destinados a posibles futuros crecimientos de uso residencial, con una superficie de suelo de 60.713,90 m2 y capacidad para 196 viviendas o lo que es lo mismo 470 habitantes.
- Además se propone el desarrollo de una bolsa de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNST1-SACRISTANA), con uso global turístico compatible con residencial, de superficie de suelo 233.760,48 m2 y cabida para 117 viviendas (281 habitantes).
- El total de crecimiento de suelos planteado en Suelo Urbanizables No Sectorizados es de 294.474,37 m2, no superado el 40% (344.912,04 m2) del total del Suelo Urbano previsto para el inicio de la segunda programación de vigencia del Plan fijado en 862.280,10 m2 (suma de los 642.243,34 m2 correspondientes al suelo urbano existente y 220.036,76 m2 de suelos urbanizables ordenados y sectorizados con desarrollo previsto para la primera programación del Plan).
- El total de crecimiento poblacional en Suelo Urbanizables No Sectorizados es de 751 habitantes (313 viviendas), no superado el 30% (1.814 habitantes) del total del Suelo Urbano previsto para el inicio de la segunda programación de vigencia del Plan fijado en 6.046 habitantes (suma de los 5.242 correspondientes al suelo urbano existente y 804 en suelos urbanizables ordenados y sectorizados con desarrollo previsto para la primera programación del Plan).

A efectos de crecimiento, no se ha tenido en cuenta la propuesta de regularización de los bordes de la ciudad consolidada, con la consideración de Suelos Urbanos No Consolidados no integrados en Unidades de Ejecución ni Áreas de Reforma Interior, por los siguientes motivos:

- Se trata de zonas puntuales y de reducidas dimensiones que se encuentran colindantes con la ciudad consolidada, conformadas de solares con acceso a viarios urbanizados con dotación de servicios e infraestructuras urbanas conforme lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para el Suelo Urbano Consolidado, algunas de ellas incluso con edificaciones en pleno uso que dan frente a los expuestos viarios consolidados y urbanizados,
- Es evidente y palpable la antigüedad y grado de consolidación de las zonas citadas, como mínimo desde el año 2000.
- En el supuesto de querer tenerlo en consideración a efectos de cómputo, nunca se superaría el límite máximo fijado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En base a lo expuesto, entendemos que la propuesta planteada permite un proporcionado crecimiento de usos residenciales, ajustados a la realidad y que permite ejecutarse conforme a la demanda del momento, para un ámbito temporal de dieciséis años divididos en dos programaciones:

- Una primera de ocho años, para poder desarrollar 220.036,76 m2 o, con cabida máxima para 335 viviendas, o lo que es lo mismo 804 habitantes, junto con otros usos lucrativos turísticos en el



ámbito SUST1-SACRISTANA.

- Una segunda programación del mismo periodo, para desarrollar 294.474,37 m2 de suelo, esta vez con cabida máxima para 313 viviendas o lo que es lo mismo 1.814 habitantes, junto con otros usos lucrativos turísticos en el ámbito SUNST1-SACRISTANA.

Este crecimiento propuesto de uso residencial, es considerado proporcionado en tiempo y ajustado a las necesidades del municipio, y permitirá hacer realidad una de las principales demandas del municipio, que no es otra que localizar suelos aptos para implantar vivienda de cualquier tipo con oferta variada de vivienda protegida, dando respuesta así a una exigencia legal para los ciudadanos de Alcalá de los Gazules, con posibilidad de implantar otros usos compatibles lucrativos como es el turístico.

En este sentido el Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules establece las siguientes premisas de obligado cumplimiento:

- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se contempla las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
- Se cumplirá lo dispuesto en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, pudiéndose aumentar este porcentaje mínimo del 30% para atender las necesidades del municipio, hasta un máximo del 40-50%, debidamente justificado.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules no puede hacer omisión a lo dispuesto en los instrumentos de planificación territorial de ámbito superior así como en las legislaciones de aplicación al respecto, y en este sentido, conforme lo dispuesto en apartados anteriores reconoce el Área de Oportunidad de Dinamización Turística “La Sacristana”, ubicada dentro de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, conforme condiciones expuestas.

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

En lo referente a los crecimientos industriales, se ha querido implantar un modelo territorial amparado en los siguientes pilares:

- 1.- La problemática y dificultad actual en desarrollar los suelos industriales existentes La Palmosilla y Polígono Agroalimentario que junto a las muy acotadas posibilidades que presenta el Polígono La Palmosa, provocan la inexistencia de suelos para poder destinarlo a usos industriales.
- 2.- La necesidad de disponer de suelos industriales que posibiliten la implantación de empresas, dada la idónea ubicación del municipio de Alcalá de los Gazules, cercano a zonas portuarias.
- 3.- La necesidad de disponer de suelos orientados a industrias que demanden grandes superficies.
- 4.- El cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, concretamente en lo referente al Área de Oportunidad de Carácter Productivo “El Aljibe”.
- 5.- La inevitable vigencia temporal del Plan General.

Recalcar nuevamente la problemática existente en el municipio de Alcalá de los Gazules en referencia a los usos industriales, que justifica la propuesta de suelos destinados a estos usos:

- 1.- El actual Polígono La Palmosa, en sus inicios fue creado como zona industrial para pequeña o mediana empresa, encontrándose ocupado aproximadamente en torno al 60% del total.

2.- Los dos sectores que componen el Polígono La Palmosilla se encuentran paralizados por embargo judicial.

3.- El Polígono Agroalimentario no ha sido aún desarrollado por los propietarios de los terrenos, estando el uso acotado a usos vinculados a la actividad agroalimentaria.

4.- Las empresas tienen que dar cumplimiento a estrictas exigencias normativas, que en la mayor parte de las ocasiones, se traduce en la necesidad de superficies de suelo importantes, cada vez más amplias, sin poderse dar respuesta a tal demanda.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía no fija parámetros límites de crecimiento en suelos destinados a usos industriales, si bien en la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se ha tenido muy presente nuevamente la premisa establecida en el citado planeamiento territorial en referencia al dimensionado objetivo de los crecimientos urbanísticos propuestos, junto con las determinaciones dadas desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda y las necesidades del municipio.

En este sentido, en base a los pilares expuestos, se proponen las siguientes bolsas de suelo de uso industrial:

- Sectores ubicados en el Polígono Industrial La Palmosilla, de Suelo Urbanizable Ordenado SUOI1-PALMOSILLA y SUOI2-PALMOSILLA, con una superficie total de 304.195,89 m2, provenientes del anterior planeamiento.
- Sector ubicado en el Polígono Agroalimentario, de Suelo Urbanizable Ordenado SUOI3-AGROALIMENTARIO, con una superficie de 170.293,42 m2, reconocido desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda como Área de Oportunidad de Carácter Productivo y proveniente del anterior planeamiento.
- Sectores de nueva creación ubicados en las inmediaciones de la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas por su entronque con la Autovía A-381, incluidos en el Área de Oportunidad de Carácter Productivo “El Aljibe” reconocida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, los siguientes:
 - Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUOI4-ALJIBE, de superficie 182.467,48 m2 de suelo.
 - Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUSI1-ALJIBE, de superficie aproximada 15 Has.

Dada la problemática, este Plan General fija que el desarrollo o ejecución de los Sectores SUOI1-PALMOSILLA, SUOI2-PALMOSILLA, SUOI3-AGROALIMENTARIO y SUOI4-ALJIBE, se realice durante la primera programación de 8 años prevista en el Plan.

Siendo prioridad, dado el grado de desarrollo y gestión, la realidad de implantación del SUOI3-AGROALIMENTARIO, durante los primeros cuatro años de la primera programación.

El Sector SUSI1-ALJIBE, previsto para los segundos ocho años de programación del Plan, podrá desarrollarse en cualquier momento de vigencia del Plan, de forma justificada y motivada, incluso paralelamente al Sector SUOI4-ALJIBE.

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

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules no puede limitarse a la implantación de crecimientos de suelo destinados a usos residenciales, turísticos o industriales, y en este sentido:



- Reconoce como usos compatibles el turístico en cualquiera de las ordenanzas que regulan el uso globales residencial, en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Posibilita la implantación de usos terciarios comerciales o pequeñas industrias de reducido rendimiento en cualquier punto del Suelo Urbano y Urbanizable, con los adecuados mecanismos ambientales de riesgos y medidas correctoras.
- Reconoce la posibilidad de implantar Actuaciones de Interés Público en cualquier punto del Suelo No Urbanizable, incluso los usos turísticos vinculados al medio rural y natural, en las condiciones legalmente establecidas

En cumplimiento del informe de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis emitido por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía, no se posibilitará la implantación de grandes superficies minoristas en el municipio, por no tener capacidad de acogida para ello.

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

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, garantiza una adecuada implantación de Sistemas Generales y Dotaciones Locales, y en este sentido:

- Reconoce los Sistemas Generales y Dotaciones Locales ya existentes en la zona consolidada: espacios libres, equipamientos,....., estableciendo su correcta denominación en función del carácter y dimensiones de los mismos, entre los que destacamos: Edificios municipales al servicio de la colectividad (Ayuntamiento, Servicios Sociales, Policía Local,...), Centro de Salud, Espacios Libres (Parque La Coracha o Parque Félix Rodríguez de la Fuente...)
- Proyecta Dotaciones Locales en zonas del Suelo Urbano No Consolidado, adecuadas y proporcionadas a la realidad, dimensiones y problemática, eximiendo de tal condición a aquellas zonas debidamente justificadas.
- Proyecta Dotaciones Locales en zonas del Suelo Urbanizable, tendentes a la mayor proporción conforme lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Proyecta nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres para dar servicio a la población de los nuevos crecimientos y complementar los ya existentes, ubicados de forma coherente para uso de la totalidad de la población, incluso para potenciar los valores naturales y paisajísticos del municipio, entre los que destacamos el Corredor Fluvial del Río Barbarte y su conexión con Vña Pecuaria Peña Parda así como el ubicado en La Sacristana.
- También plantea la reserva de nuevos Sistemas Generales Servicios Urbanos - Espacios Libres para dar respuesta a las necesidades de aparcamientos (San Juan de Ribera o Huerto Indiano).
- Se incorpora a los Sectores de nuevo crecimiento el “Carril Bici” como Sistema General de Comunicaciones, vinculado a las zonas y espacios verdes, tendiendo a crear un “modelo de ciudad amable y ambiental” adecuado al entorno, y que permita la conexión “no contaminante” con la ciudad consolidada.

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

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, reconoce las características y niveles de protección de cada uno de los terrenos no urbanizables de su término municipal, asignándole una categoría de clasificación, usos y actos permitidos, siempre en concordancia con la legislación específica de aplicación



5. USOS DEL SUELO. PARÁMETROS BÁSICOS PORMENORIZADOS

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

• **Residencial:**

Es aquel destinado a proporcionar un alojamiento habitual a los residentes, y se propone como Uso Global en el Núcleo Principal (tanto en el Suelo Urbano Consolidado como en el No Consolidado) así como en los Sectores de Suelo Urbanizable SUOR1-BLANCAZUL, SUOR2-LOS YESOS, SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS, SUNSR2-GRIMALDI, SUNSR3-EL VALLE y SUNSR4-RIO BARBATE, con las siguientes Ordenanzas pormenorizadas de aplicación:

- Casco Antiguo, donde se plantean los siguientes parámetros pormenorizados básicos:
 - Superficie de parcela: La existente en suelo urbano consolidado siempre que se cumplan las mínimas condiciones establecidas para el uso pretendido.
 - Altura: Dos - Tres Plantas.
 - Alineaciones: Obligatoria a fachada sin retranqueos de ningún tipo.
 - Construcciones por encima de la altura máxima: Ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada de la planta inferior, pudiéndose destinar a usos residenciales (áticos) y auxiliares (trasteros, caja de escaleras, instalaciones,...).
 - Patios: Los exigibles según normas de edificación.
 - Edificabilidad y Ocupación: La resultante de aplicar los parámetros de altura y patios.
- Zona de Extensión, donde se plantean los siguientes parámetros pormenorizados básicos:
 - Superficie de parcela: La existente en suelo urbano consolidado y la especificada en cada una de las fichas de los restantes suelos, con un mínimo de 100 m².
 - Altura: Dos - Tres Plantas.
 - Alineaciones: Obligatoria a fachada sin retranqueos de ningún tipo.
 - Construcciones por encima de la altura máxima: Ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada de la planta inferior, pudiéndose destinar a usos residenciales (áticos) y auxiliares (trasteros, caja de escaleras, instalaciones,...).
 - Patios: Los exigibles según normas de edificación.
 - Edificabilidad y Ocupación: La resultante de aplicar los parámetros de altura y patios.
- Unifamiliar (aislada, adosada o pareada), donde se plantean los siguientes parámetros pormenorizados básicos:
 - Superficie de parcela:
 - Mínimo de 200 m².
 - En parcelas de superficie de 200 m² a 400 m², la tipología preferente será la de vivienda unifamiliar adosada o pareada.
 - En parcelas de superficie mayor a 400 m², la tipología preferente será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada.
 - Altura: Dos - Tres Plantas.
 - Alineaciones:
 - Mínimo de 3 metros. En la edificación unifamiliar aislada será obligatoria la separación a todos los linderos, en la edificación pareada la separación a todos los linderos menos uno (el paramento adosado) y en las restantes la separación a los linderos no adosados

(generalmente frontales y traseros).

- Sea cual fuere la superficie de la parcela y la tipología de la vivienda unifamiliar, se permiten alineaciones a fachada de construcciones desarrolladas en planta baja destinadas a usos residenciales u otros compatibles tales como trasteros, garajes, almacenes, piscinas y sus coberturas o similar, siempre que se deje libre un frente de fachada del 50% del total de frente de parcela con el retranqueo mínimo exigible.
- Sea cual fuere la superficie de la parcela y la tipología de la vivienda unifamiliar, se permiten alineaciones en linderos medianeros de construcciones desarrolladas en planta baja destinadas a usos residenciales u otros compatibles tales como trasteros, garajes, almacenes, piscinas y sus coberturas o similar, siempre que la envolvente de la construcción alineada esté por debajo de la rasante de las colindantes, en una longitud máxima del 50% del linderos, sin apertura de huecos a otras propiedades de ningún tipo.
- Construcciones por encima de la altura máxima: Ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada de la planta inferior, pudiéndose destinar a usos residenciales (áticos) y auxiliares (trasteros, caja de escaleras, instalaciones,...).
- Patios: Los exigibles según normas de edificación.
- Edificabilidad y Ocupación: La resultante de aplicar los parámetros de altura, retranqueos y patios:

El uso residencial vinculado a la actividad agropecuaria, salvo en suelos incluidos en la delimitación del Parque Natural Los Alcornocales, cumplirá las siguientes condiciones básicas:

- Tipología: Unifamiliar aislada.
- Superficie mínima: 3 Has.
- Altura máxima: Una - Dos Plantas, justificando el nulo impacto de la segunda.
- Edificabilidad (justificada a la proporcionalidad de la actividad agropecuaria):

- En parcelas de superficie hasta 5 Has: 400 m²
- En parcelas de superficie entre 5 y 10 Has: 700 m².
- En parcelas de superficie mayor a 10 Has: 1000 m².

- Separación a todos los linderos: 25 metros, pudiendo reducirse debidamente justificado.

En función de la zona de ubicación, son compatibles los siguientes usos:

- Turístico.
- Terciario.
- Dotacional.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Infraestructuras Renovables.

Es incompatible el Uso Industrial.

• **Turístico:**

Es aquel destinado a proporcionar un servicio de alojamiento turístico a la ciudadanía en cualquiera de las formas legalmente establecidas, con actividades de ocio y esparcimiento complementarias, permitidos en edificaciones existentes y de nueva creación.

Son compatibles los siguientes usos:

- Terciario.
- Dotacional.



- Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Residencial siempre que no se desvirtúe el sentido, objeto y finalidad principal del Área de Oportunidad Turística La Sacristana fijada desde el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.
- Infraestructuras Renovables.

Es incompatible el Uso Industrial.

• **Industrial:**

Es aquel destinado a la obtención, elaboración, preparación, modificación, transformación, depósito, guarda, transporte, distribución o similar de productos.

Este uso se limita como Uso Global exclusivamente a los Sectores SUOI1-PALMOSILLA, SUOI2-PALMOSILLA, SUOI3-AGROALIMENTARIO, SUOI4-ALJIBE y SUSI1-ALJIBE, siendo incompatible en el resto de zonas.

Son compatibles los siguientes usos:

- Turístico.
- Terciario.
- Dotacional.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Infraestructuras Renovables.

Es incompatible el Uso Residencial, salvo aquellas zonas residenciales destinadas al guarda y mantenimiento de la actividad industrial.

• **Terciario:**

Es aquel destinado a proporcionar un servicio a la colectividad, en forma de comercio, restauración, talleres, pequeñas industrias y almacenajes no nocivos y compatibles con el uso habitual y cotidiano residencial, oficinas, logística, consultorios médicos, gasolineras, salas de fiestas y celebraciones, ventas en suelo no urbanizable o en definitiva cualquier actividad de ocio, diversión, relación, profesión o similar.

Se propone como uso compatible en la totalidad de usos globales propuestos.

• **Dotacional:**

Es aquel que proporciona a la colectividad servicios básicos, tales como espacios libres, aparcamientos, sanidad, educación, administrativo, cultural, deportivo, religioso, huertos de ocio, culto y cuidado a la salud y mente o similar, tanto de carácter público como privado.

Además de los propuestos en el presente Plan, algunos con la consideración de Sistema General, se propone como uso compatible en la totalidad de usos globales propuestos.

• **Servicios Urbanos e Infraestructuras:**

Es aquel que proporciona a la colectividad servicios básicos distintos al dotacional, tales como comunicaciones, infraestructuras (saneamiento, abastecimiento de aguas, electricidad, gas, telecomunicaciones o similar), gestión de residuos,...

Además de los propuestos en el presente Plan, algunos con la consideración de Sistema General, se propone como uso compatible en la totalidad de usos globales contemplados en el Planeamiento.

Para la implantación de los citados servicios urbanos y de infraestructuras, se estará a lo dispuesto en la correspondiente legislación en la materia, compatibilidad con el resto de afecciones: patrimonio. dominio público, propiedades privadas,....

• **Ocio vinculado al medio natural:**

Es aquel que proporciona a la colectividad actividades de ocio en el medio natural, preferentemente vinculado al Suelo No Urbanizable, con o sin instalaciones y edificaciones complementarias, tales como: senderos, caminos, miradores, actividades en el Embalse Barbate, actividades con animales (equitación, pesca, caza,...), o similar.

• **Infraestructuras Renovables:**

Es aquel vinculado al aprovechamiento de los recursos naturales tales como agua, viento, sol, biomasa o similar, asumiéndose la zonificación y compatibilidades provenientes de la Modificación Puntual 23 del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules.

• **Campo de Golf:**

Es aquel que se destina a la práctica del deporte del golf en el Suelo No Urbanizable incluido en el Área de Oportunidad Turística La Sacristana fijada desde el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, condicionado al resultado de posteriores fases de tramitación del planeamiento.

• **Actividades Extractivas:**

Es aquel que se destina a extracción y explotación del árido, en determinadas zonas del término municipal, vinculado a la clase de Suelo No Urbanizable, con las siguientes condiciones:

- No se permiten en Suelos No Urbanizables Especialmente Protegido por Legislación Específica.
- No se permiten en la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campaña Sur de Cádiz (SNUEPPTU-ACEBUCHALES):
- Siempre podrán ser autorizables en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNUNR), sujetas al correspondiente procedimiento de prevención ambiental.
- En las restantes categorías de Suelo No Urbanizable (Especialmente Protegido por Planificación Territorial y/o Urbanística: Águila Imperial Ibérica (SNUEPPTU-AGUILA), Interés Naturalístico y Cimas Paisajísticas (SNUEPPTU-CIMAS) y de Interés Agrícola (SNUEPPTU-AGRICOLA), se cumplirá el siguiente condicionado:
 - Se permitirá la explotación de aquellos suelos donde ya hubiera existido alguna actividad extractiva (activa o no), incluso su ampliación justificada, sujeta al correspondiente procedimiento de prevención ambiental.
 - La autorización de la explotación de los restantes suelos estará condicionada a la necesidad y al impacto sobre los valores geológicos, fauna. vegetación,... existentes en la zona, igualmente sujeta al correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

En cualquiera de los casos, el inicio de la tramitación del expediente administrativo, además de lo dispuesto en la legislación competente en la materia, deberá cumplir las siguientes normas generales, tanto para actividades extractivas de nuevo desarrollo como para las que de alguna forma ya se estuvieran desarrollando o se hayan desarrollado, estén caducadas o activas de alguna forma:

1. En primer lugar se deberá presentar Memoria Resumen de la actividad que integre Informe de



viabilidad económico financiero de la explotación, donde integre una valoración del recurso minero existente y potencial económico de mercado.

2. Adjunto a la memoria técnica se deberá presentar:

- Consulta personalizada y por escrito realizada a los propietarios de las fincas colindantes donde se les informe del proyecto, de los servicios afectados el mismo, de los riesgos a los que estarán expuestos y forma contemplada por la futura explotación minera de eliminarlos, de cómo les afectará el Plan de Evacuación y Emergencias (incluidas emergencias medioambientales) para que los colindantes puedan evaluar la incidencia con sus explotaciones y patrimonio, y con sus propios planes de emergencias, donde ellos manifiesten su conformidad con el mismo.
- Estudio de alternativas de accesos a la explotación minera, donde se analicen tanto su trayecto como su consistencia y mejoras. El mismo deberá contemplar:
 - Vías pecuarias, afección y ocupación de las mismas.
 - Caminos públicos usados para el acceso de la explotación y titularidad de los mismos.
 - Caminos privados usados, titularidad de los mismos, servidumbres por las cuales accede por esos caminos y documentos notarial que justifique la servidumbre de paso.
 - Dominio público hidráulico afectado por los caminos de acceso y la afección de los mismos.
- Medidas compensatorias y compensaciones para el entorno cercano de la explotación o futura explotación minera por el deterioro de la calidad ambiental (si se entiende que existe) y para el municipio.

3, En base a esto, el Ayuntamiento se pronunciará sobre la viabilidad de poder desarrollar o reanudar la actividad extractiva en la zona.

• **Actuaciones de interés Público:**

Aquellas que tengan tal consideración conforme lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, vinculadas a la clase de Suelo No Urbanizable.

• **Agropecuario:**

Es aquel vinculado de forma expresa al Suelo No Urbanizable, incluyendo entre otros:

- El mantenimiento del medio rural y natural: limpieza, cercados, vallados,...
- La explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, del corcho o similar.
- Industrias de transformación de productos naturales, producidos en el mismo terreno de implantación o en otro.

Se permitirán las siguientes construcciones básicas (en terrenos integrados en el Parque Natural Los Al:

- Casetas de aperos de superficie máxima 30 m², en parcelas existentes sea cual fuere las dimensiones.
- Naves agropecuarias.
- Establos o Techados.
- Instalaciones desmontables (integradas en el entorno con características tradicionales).

Son compatibles los siguientes usos, previas redacción de Plan Espacial o Proyecto de Actuación según corresponda:

- Turístico.
- Terciario destinado a la Restauración.
- Dotacional.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Infraestructuras Renovables.
- Campo de Golf.
- Actividades Extractivas.
- Actuaciones de Interés Público.
- Ocio ligado al medio natural.
- Residencial vinculado a la actividad agropecuaria.

El presente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, propone en todos sus ámbitos territoriales y usos, las siguientes características tradicionales:

- Paramentos verticales enfoscados con mortero de cemento y/o cal, con acabado color blanco. Zócalos de las mismas características o con piedra natural canchal de la zona.
- Cubiertas inclinadas de tejas, permitiéndose azoteas planas a la andaluza en zonas no visibles.



6. 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: Incluye el suelo que cumple las condiciones del artículo 46 de la LOUA, reconociendo las siguientes categorías:

• **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica (SNUEPLE):**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye dentro de esta categoría, los terrenos que se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 46.1. (puntos a), b) e i)), con las siguientes legislaciones sectoriales específicas de incidencia en la Estructura General y Orgánica del municipio:

- **Espacio Natural Protegido Parque Natural Los Alcornocales (SNUEPLE-PNALCORN).**

Coincide esta categoría de suelo con los límites del Parque Natural Los Alcornocales aprobados por la administración competente, localizados en la zona más al este del término municipal, conforme documentación gráfica.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules reconoce y asume cada una de las zonas y normativa en él contenido, complementado con el contenido del mismo.

- **Aguas (SNUEPLE-AGUAS).**

Coincide esta categoría de suelo con la delimitación de Ríos y Arroyos (Barbate, Álamo, Alberite,...), Acuíferos, Embalse del Río Barbate, zonas inundables ..., conforme documentación gráfica.

En los suelos así clasificados, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se remite a lo reglado en la legislación específica de la materia, complementado con el contenido del mismo.

- **Carreteras (SNUEPLE-CARRETERAS).**

Coincide esta categoría de suelo con la delimitación de carreteras de titularidad autonómica siguientes:

- A-381, Autovía Jerez - Los Barrios A-381.
- Travesía de Alcalá de los Gazules.
- A-2236, Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas.
- A-2304, Carretera Alcalá de los Gazules - Ubrique.
- A-2236 acceso a Alcalá de los Gazules desde A-381 (por La Palmosa).
-

Así como las siguientes de titularidad provincial:

- CA-6200. Carretera Alcalá de los Gazules - Paterna de Rivera incluso a su paso por el núcleo urbano.
- CA-6201, Carretera Alcalá de los Gazules - Patriste.
- CA-5200, Carretera San José del Valle - Cruce Venta La Liebre.

Reconociendo el Plan General de Ordenación Urbanística los Nuevos Viarios de Articulación Territorial Interna propuestos por el Plan de Ordenación del Territorio

de la Janda:

- Variante Noroeste de Alcalá de los Gazules, que une la Carretera A-2304 con la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios.
- Unión de la Carretera CA-6200 (Venta La Liebre) con la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios (Tablada).

En los suelos así clasificados, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se remite a lo reglado en la legislación específica de la materia.

- **Patrimonio (SNUEPLE-PATRIMONIO).**

Coincide esta categoría de suelo con la zonificación realizada sobre elementos catalogados, de tipo arquitectónico, arqueológico, etnológico,..., conforme documentación específica incluida en el Plan.

En los suelos así clasificados, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se remite a lo reglado en la legislación específica de la materia.

- **Vías Pecuarias (SNUEPLE-VIAS PECUARIAS).**

Coincide esta categoría de suelo con las vías pecuarias y lugares asociados situados dentro del término municipal, conforme documentación gráfica.

En los suelos así clasificados, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se remite a lo reglado en la legislación específica de la materia.

- **Montes Públicos (SNUEPLE-MONTEPÚBLICO).**

Coincide esta categoría de suelo con los terrenos de monte público siguientes, zonificados conforme documentación gráfica:

- Arnao y Los Libros (CA-10043-JA).
- Grupo de Montes de Alcalá de los Gazules (CA-50018-AY).
- Medias y Sobrantes de Juan Antonio Ramírez (CA-10072-JA).
- Zona de Protección del Embalse de Barbate (CA-60023-JA).

En los suelos así clasificados, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules se remite a lo reglado en la legislación específica de la materia.

• **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Planificación Territorial y/o Urbanística (SNUEPPTU):**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye dentro de esta categoría, los terrenos que se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 46.1. (puntos c), y e)), reconociendo las siguientes zonas que por su valor territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico, tienen incidencia en la Estructura General y Orgánica del municipio, y que deben estar incluidas con alguna de las siguientes protecciones:

- **Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campaña Sur de Cádiz (SNUEPPTU-ZEC ACEBUCHALES):**

Coincide esta categoría de suelo con la delimitación así efectuada dentro del



Cód. Validación: 5KWHMZ9KYEPEX-HgPKuJGYYKGG | Verificación: https://alcaladelosgazules.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 55

termino municipal de Alcalá de los Gazules, en la zona más al noroeste, atravesada por la Autovía Jerez - Los Barrios, excluyendo la zona que afecta a suelo urbano situada en el Recinto Ferial Monte Ortega así como la que resulte del Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana (tras culminación de posteriores fases de tramitación del planeamiento).

- **Águila Imperial Ibérica (SNUEPPTU-AGUILA):**

Coincide esta categoría de suelo con los terrenos que albergan la citada especie animal, situada en el espacio conformado entre la Autovía Jerez - Los Barrios y la Carretera Alcalá de los Gazules - Benaalup Casas Viejas.

- **Interés Naturalístico y Cimas Paisajísticas (SNUEPPTU-PAISAJÍSTICO):**

Coincide esta categoría de suelo con los terrenos que presentan cierto valor ambiental por la presencia de montículos y masas arboladas, ubicadas de forma dispersa en toda la superficie del término municipal.

- **Interés Agrícola (SNUEPPTU-AGRICOLA):**

Coincide esta categoría de suelo con los terrenos que presentan cierto valor agrícola, cercanos al embalse del Barbate, en la zona más suroeste del término municipal.

• **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNUNR):**

Coincide esta categoría de suelo con los restantes terrenos no incluidos en las anteriormente citadas categorías, ubicados de forma dispersa por la totalidad del término municipal, si bien se concentran mayormente en la zona más noroeste del término.

En el Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes reglas de aplicación:

- En el supuesto de coincidir sobre el territorio varias legislaciones específicas de especial protección, se tendrán en cuenta las determinaciones, consideraciones y determinaciones de todas ellas, siempre tendentes a las máximas condiciones de protección y preservación del suelo no urbanizable, según pronunciamiento de las administraciones afectas.
- En el supuesto de coincidir sobre el territorio varias subcategorías de especial protección por planificación territorial y/o urbanística o que algunas de las citadas coincidan con la categoría de Carácter Natural o Rural o incluso con algunas de las consideradas como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica (SNUEPLE), se tendrán en cuenta las determinaciones, consideraciones y determinaciones de todas ellas, en su caso con pronunciamiento de las administraciones afectas, tendentes a las máximas condiciones de protección y preservación del suelo no urbanizable.
- Toda intervención en los terrenos incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Planificación Territorial y/o Urbanística Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campaña Sur de Cádiz (SNUEPPTU-ACEBUCHALES) y/o Águila Imperial Ibérica (SNUEPPTU-AGUILA), requerirá pronunciamiento de la administración autonómica ambiental competente en la materia.

Mencionar igualmente los siguientes Sistemas Generales, ubicados en Suelo No Urbanizable, reconocidos en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules:

- Instalaciones de infraestructuras energéticas, saneamiento, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, gas o similar, destinadas a Servicios Urbanos e Infraestructuras, de carácter municipal y comarcal.

- Instalaciones para la Conservación de Carreteras, en la Autovía Jerez - Los Barrios en su salida hacia Benalup Casas Viejas, de titularidad autonómica, destinadas a Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Centro de Conservación Forestal (CEDEFO), en la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas, de titularidad autonómica, destinado a Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Suberoteca, Jardín Botánico (y ampliación) y Sede - Centro del Parque Natural Los Alcornocales, en la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas, de titularidad autonómica, destinados a Dotaciones y Servicios Urbanos e Infraestructuras, teniendo la consideración de Instalación Recreativa Turística de Interés Territorial dada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Santuario Nuestra Señora de los Santos, de titularidad privada, destinado a Dotacional compatible con el Terciario y Turístico.
- Picadero en Patrístete. destinado a Dotacional.
- Camping en Patrístete, destinado a Dotacional y Turístico.
- Subestación Eléctrica en la Carretera Alcalá de los Gazules - Paterna de Rivera, destinada a Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Pantaneta de abastecimiento de agua en la Zona de El Montero, destinada a Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Aula de La Naturaleza, destinada a Dotacional y Turístico.
- Red de Refugios (El Picacho, Albina de la Oliva, Puerto de La Pará,...), destinada a Dotacional compatible con el Terciario y Turístico.
- Red de Ventas (Puerto de La Pará, Caracena, Los Gallos, La Liebre, Braulio,...), destinada a Terciario compatible con el Turístico.
- Red de Miradores, Áreas Recreativas, Áreas de Adecuación Recreativa o Zonas de Estancia y Reposo, así como reducidas instalaciones complementarias a su servicio, incluso en Montes Públicos, vinculada al Ocio ligado al Medio Natural. con la consideración de Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal dada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Red de Vías Pecuarias, Caminos y Senderos Recreativos, vinculada al Ocio ligado al Medio Natural, con la consideración de Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal dada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Zonas de Uso Público del Parque Natural Los Alcornocales, vinculadas al Ocio ligado al Medio Natural, con la consideración de Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal dada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Itinerario Recreativo Corredor Fluvial "Alcalá de los Gazules - Desembocadura del Barbate", vinculada al Ocio ligado al Medio Natural, con la consideración de Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal dada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.



- Instalación Recreativa en el Embalse Barbate, vinculada al Ocio ligado al Medio Natural compatible con el Terciario y Turístico, con la consideración de Instalación Recreativo Turística de Interés Territorial dada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Instalaciones Recreativo Turísticas de Interés Territorial en Patriste, destinadas al Ocio ligado al Medio Natural compatible con el Terciario y Turístico, reconocidas desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Instalaciones cinegéticas destinadas al Ocio ligado al Medio Natural compatible con el Terciario y Turístico, vinculadas al uso cinético propio del suelo no urbanizable, reconocidas desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.

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

- APSNU1-MIRADOR, para creación de mirador y vista panorámica a la entrada del núcleo urbano residencial.
- APSNU2-BLANCAZUL, adscrita como carga al sector SUOR1-BLANCAZUL, para ejecución de acceso - salida al Sector desde la Carretera de titularidad autonómica.
- APSNU3-EGIDO, para creación de sendero - camino peatonal así como la mejora de la iluminación pública de la Carretera El Egido, desde la APSU17 hasta las UE8 y UE9.
- APSNU4-ACOPIO, destinada a zona de acopios de materiales previos a su traslado a planta para su tratamiento, no perjudiciales para el medio ambiente, en la trasera del Recinto Ferial Monte Ortega.
- APSNU5-UNIÓN SUOR2 SUNSR4, adscrita y cargada a ambos sectores a fin de garantizar la conexión entre ambos sectores de suelo.
- APSNU6-CAMPING, destinada a realizar actuaciones necesarias para disminuir riesgos de inundabilidad en Camping Municipal y de Patriste, o en su defecto traslado del mismo a terrenos adecuados a su implantación.
- APSNU7-PICADERO, destinada a realizar actuaciones necesarias para disminuir riesgos de inundabilidad en Picadero Municipal de Patriste, o en su defecto traslado del mismo a terrenos adecuados a su implantación.
- APSNU8-RECUPERACIÓN SENDEROS, destinada a recuperar y poner en uso público los siguientes senderos y caminos que parten desde el núcleo urbano residencial, para su uso peatonal:
 1. Conexión El Valle - Recinto Ferial
 2. Peña Parda.
 3. Santa María de España.
 4. Conexión San José - El Parral.
 5. Conexión Puente Romano - Coracha.
 6. Conexión Coracha - Depósitos Romanos.
 7. Pozo Abajo.
 8. Antigua Carretera a Jimena.
 9. Sementales.
 10. Conexión Los Yesos - Santa María de España.

- APSNU9-RECUPERACIÓN PUENTES, destinada a recuperar y poner en uso público los puentes de la antigua Carretera a Jimena, en la zona de Pozo Alto, con acceso desde el Suelo Urbano consolidado o ARI9.
- APSNU10-AULA NATURALEZA, con la finalidad de destinar el actual Aula de la Naturaleza a uso Turístico y de Restauración, trasladando el Aula de la Naturaleza al actual Refugio El Picacho, de conformidad a clasificación administrativa fijada por la administración autonómica competente en materia de turismo.
- APSNU11-SACRISTANA 1, para conexión peatonal del Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana con la ciudad consolidada a través del Río Barbate, hasta el SGEL9-CORREDOR FLUVIAL RIO BARBATE, con carga al desarrollo de la citada Área de Oportunidad.
- APSNU12-SACRISTANA 2, para conexión rodada del Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana con el sistema de comunicación viaria, con carga al desarrollo de la citada Área de Oportunidad.
- APSNU13-ÁREA, para la implantación de Área Recreativa vinculada al Ocio del Medio Natural y Restauración, en Monte Público Medianas y Sobrantes de Juan Antonio Ramírez, dentro del Parque Natural los Alcornocales en la zona de Patriste.
- APSNU14-TURÍSTICO, para el reconocimiento, adecuación y puesta en valor destinadas al uso turístico/educacional/restauración o compatibles, vinculados al uso público, de las siguientes edificaciones:
 1. Laganés.
 2. El Picacho.
 3. Barrancones.
 4. Puerto La Pará.
 5. Laguna el Picacho.
 6. Albina La Oliva.
 7. La Azuela.
 8. El Sauzal.
 9. Antiguas Escuelas Rurales.
 10. Abades.
 11. El Lario.
 12. Hacienda Barriche.
 13. Hacienda Del Agua.
 14. Reserva Las Lomillas.
- APSNU15-CAMINO, para la implantación de camino - sendero peatonal en la carretera de titularidad de la administración provincial, en la zona de Patriste, para unión del núcleo residencial con el Área Recreativa vinculada al Ocio del Medio Natural y Restauración (APSNU14-ÁREA), Camping y Picadero.
- APSNU16-VENTAS, para el reconocimiento, adecuación y puesta en valor destinadas al uso de ocio y restauración, compatible con el alojamiento turístico, de las siguientes ventas:
 1. Los Gallos.
 2. Patriste.
 3. Caracena.



4. Puerto La Pará.
5. La Liebre.
6. Braulio.
7. Tablada.
8. Los Santos.
9. Santuario.

- APSNU17-SAN JUAN RIBERA, para la implantación de SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE APARCAMIENTOS.

Finalmente se propone las siguientes implantaciones en el territorio:

- CAMPO DE GOLF ubicado en terrenos de superficie total 330.995,11 m2 clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA), incluidos en el Polígono 16 Parcela 26 y parcialmente en el Polígono 16 Parcela 27, en el que incluirá las instalaciones complementarias necesarias al uso deportivo propuesto, con carga al Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana, a desarrollar mediante Plan Especial.
- SGEL11-SACRISTANA, adscrito y con carga al Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana, a desarrollar mediante Plan Especial.
- SGEL 9-CORREDOR FLUVIAL RIO BARBATE, para recuperación y puesta en valor del Río Barbate y su Entorno, así como para su integración en la ciudad mediante la creación de Viario Paisajístico (camino, zonas de descanso, zonas deportivas al aire libre, visitas al puente romano, huertos de ocio ...) en desarrollo de lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, con implicación de todas las administraciones afectadas, a desarrollar mediante Plan Especial.
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE APARCAMIENTOS EN SAN JUAN DE RIBERA, a desarrollar mediante Plan Especial, adscrito y con carga a todos los Sectores de Suelo Urbanizable propuestos en el Plan.

B.- SUELO URBANIZABLE: Incluye el suelo que cumple las condiciones del artículo 47 de la LOUA, proponiéndose las siguientes categorías:

• **Suelo Urbanizable Ordenado (SUO):**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye dentro de esta categoría, los terrenos que formen el o los sectores para los que se establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal, proponiéndose los siguientes Sectores:

A. Uso Global Residencial:

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

B. Uso Global Industrial:

1. SUOI1-PALMOSILLA.

2. SUOI2-PALMOSILLA.

3. SUOI3-AGROALIMENTARIO.

4. SUOI4-ALJIBE

• **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS):**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye dentro de esta categoría los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística y fijando las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, proponiéndose los siguientes Sectores:

A. Uso Global Turístico:

1. SUST1-SACRISTANA.

B. Uso Global Industrial:

1. SUSI1-ALJIBE

• **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS):**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye dentro de esta categoría los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible, proponiéndose los siguientes Sectores:

A. Uso Global Residencial:

1. SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS.
2. SUNSR2-GRIMALDI.
3. SUNSR3-EL VALLE.
4. SUNSR4-RIO BARBATE

C.- SUELO URBANO: Incluye el suelo que cumple las condiciones del artículo 45 de la LOUA, conformado de un Núcleo Residencial y otro Industrial (Polígono Industrial La Palmosa), confluyendo las siguientes categorías de suelo:

• **Suelo Urbano Consolidado (SUC):**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye dentro de esta categoría, los terrenos que cumplen las condiciones del artículo 45.2,A, a citar:

- **Núcleo Principal Residencial**, con las siguientes determinaciones básicas:

- Ubicación: Núcleo Principal.
- Delimitación: Prácticamente coincide con el límite establecido en el Planeamiento Urbanístico General vigente, con las siguiente salvedades:
 - Al igual que ocurre en la mayor parte de ciudades, nos encontramos con variaciones o diferencias entre los bordes del Suelo Urbano Consolidado definidos por el Planeamiento y la realidad existente.



- En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules corrige tales bordes, correcciones por otro lado mínimas sin elevada importancia, incluyendo dentro del Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado No Integrado en Unidades de Ejecución aquellas zonas así definidas con tal consideración por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Se trata de zonas puntuales preexistentes en el territorio, colindantes a la ciudad consolidada, con las características reguladas en la anteriormente citada legislación urbanística, 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, las siguientes:
 - 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.
 - Zona del Parral.
 - Zona Trasera San Antonio - Barriada San Jorge.
 - Zona de El Castillo.
- Uso Global: Residencial con diversas Ordenanzas de aplicación.
- Usos Compatibles: Comercial, Oficinas, Turístico, Pequeñas Industrias No Nocivas canceladas al uso general de la colectividad, Equipamientos.
- Usos Incompatibles: Industrial y aquellos nocivos o molestos para el uso característico y compatibles.
- Sistema General Espacios Libres, entre los que destacamos el Parque Félix Rodríguez de la Fuente, el Parque La Coracha, la Plaza San Jorge y Monte Ortega.
- Sistema General Equipamientos, entre los que destacamos el Ayuntamiento, Cementerio. Pabellón y Pistas Polideportivas, Colegios y Aparcamientos.
- Sistema General de Infraestructuras y Servios Urbanos:
 - Electricidad: Centros de Transformación y Transformadores.
 - Saneamiento, incluyendo el sistema de EDAR (cerca a la Barriada El Prado en salida hacia Paterna de Rivera) y EBAR (situadas en varias zonas: Recinto Ferial, Guardería, Pilar del Valle, Grimaldi o Campo de Fútbol).
 - Abastecimiento de Agua, incluyendo los Depósitos situados en La Coracha.
- Centro de Conservación de Carreteras situado en El Prado.
- Guardia Civil.
- Sistema General de Comunicaciones, los siguientes:
 - Travesía de titularidad autonómica, que atraviesa el núcleo.
 - Viario Local de servicio al núcleo y que atraviesa las calles Río Verde, Real, Ildfonso Romero, Coracha, Egido, Los Pozos y Nuestra Señora de los Santos entre otras.
- Dotaciones Locales: Uniformemente distribuidas destinadas a:
 - Zonas verdes: Plaza San Jorge, Plaza Alameda de la Cruz, San Antonio...
 - Equipamientos (administrativo, sociocultural o servicios urbanos entre otros), destacando el Compás de Santo Domingo, Biblioteca, Mercado de Abastos, Iglesias de San Jorge y La Victoria, Edificios Administrativos Varios...
- **Núcleo Industrial**, con las siguientes determinaciones básicas:
 - Ubicación: Polígono Industrial La Palmosa
 - Superficie: 104.533,98 m2.
 - Delimitación: Coincide con el límite establecido en el Planeamiento Urbanístico General vigente, regularizando la realidad interior de ocupación de naves, dotaciones y viarios.
- **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):**
 El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules incluye dentro de esta categoría, los terrenos que cumplen las condiciones del artículo 45.2.B.

 Esta categoría de suelo únicamente se plantea en el Núcleo Principal Residencial, y en este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules establece una nueva regulación de los vacíos y zonas que requieren mejora o reforma, resultado del análisis y problemática de las unidades de ejecución no desarrolladas durante el anterior planeamiento y consecución de nuevos objetivos, con el siguiente resultado:
 - 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, fundamentalmente en las siguientes zonas:
 - Zona Gasolinera - Restaurante Campanero.
 - Zona de Santa María de España.
 - Zona de Las Peñas - Pabellón Polideportivo.



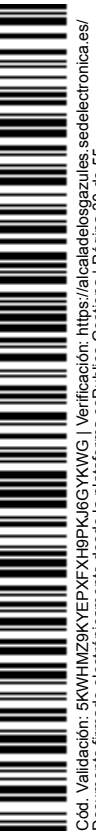
- Zona de Nuestra Señora de los Santos - La Tenería.
- Zona del Parral.
- Zona Trasera San Antonio - Barriada San Jorge.
- Zona de El Castiillo.

En este sentido, se pretende la regularización de los bordes de la ciudad consolidada para inclusión de reducidas y puntuales zonas residenciales ya existentes y en uso, con la consideración de Suelo Urbano No Consolidado No Integrado en Unidades de Ejecución ni en Áreas de Reforma Interior, dado que se trata de zonas puntuales colindantes con el suelo urbano actual de reducidas dimensiones, que alberga a edificaciones residenciales en uso, localizándose **20 zonas que denominamos SUNC 1 a SUNC 20.**

- 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 **Doce 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.

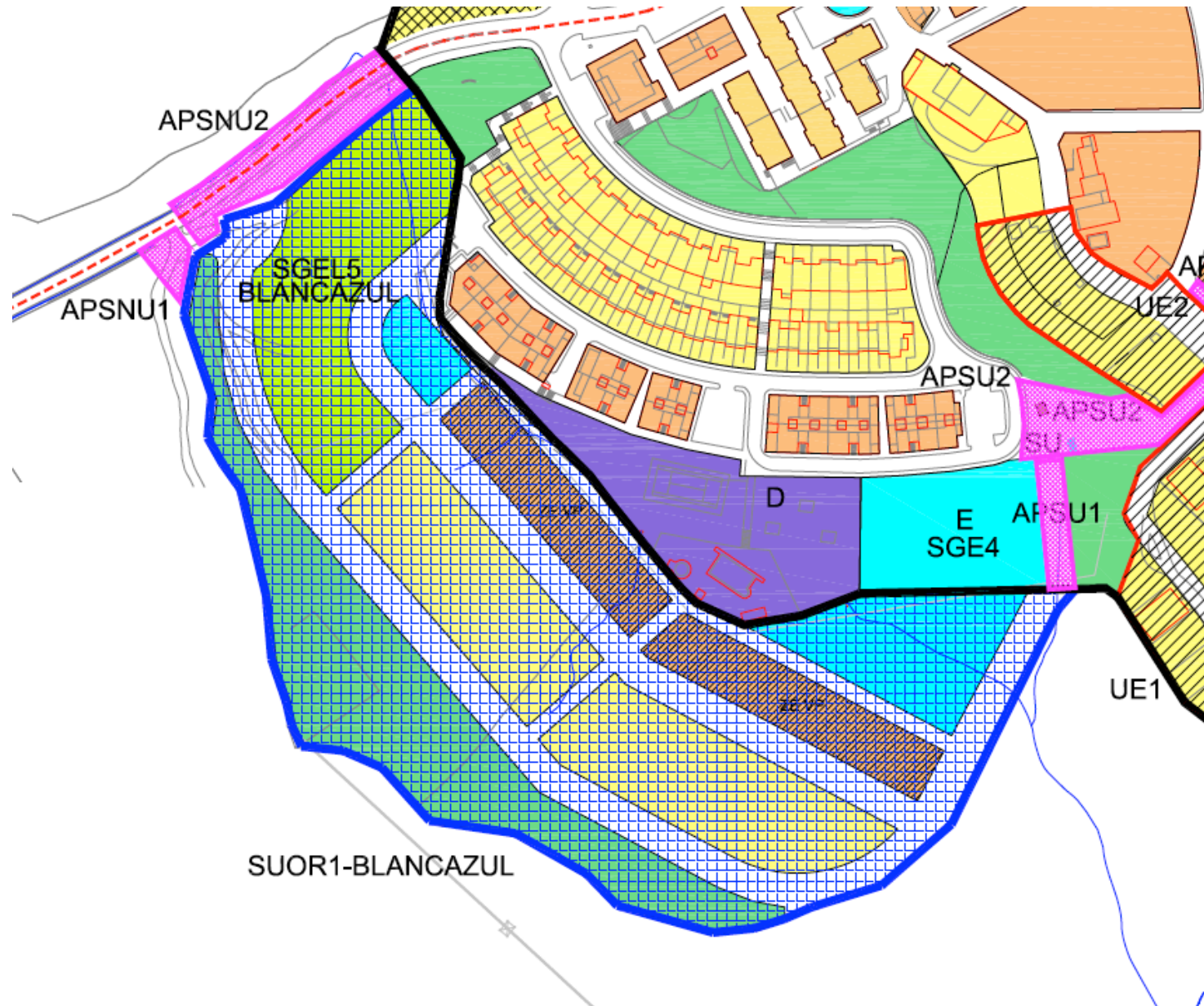
• **Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano**

Se plantean 23, 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.



7. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

- **Sector SUOR1-BLANCAZUL**, con las siguientes determinaciones básicas:



- Situación: Ubicado en la entrada al núcleo residencial a través del acceso más cercano a Jerez de la Frontera desde la Autovía A-381, antigua Unidad de Ejecución UE1B1 Pago de Tinahones - Las Caleras, propuesta desde el anterior Planeamiento General a través de la Modificación Puntual 7 aprobada definitivamente por la CPOTU, la cual incluía la ordenación detallada realizada según Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin haberse tramitado documentos de desarrollo.

- Modificaciones: El presente Plan introduce una serie de modificaciones con respecto a la ordenación aprobada en el anterior planeamiento:
 - Dada las nuevas normativas y legislaciones de aplicación en materia de accesibilidad, se deberá ajustar las dimensiones de los viarios, modificando alineaciones y rasantes,
 - Dada la escasez de vivienda protegida en el municipio, y puesto que los terrenos que conforman el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado se encuentran en primera línea de salida para su desarrollo, se considera justificado el aumento de reserva de vivienda protegida en las dos manzanas en contacto con la parcela de Equipamiento existente en la Barriada Blancazul conforme zonificación de documentación gráfica, para albergar aproximadamente 70 viviendas y así cumplir el porcentaje del 40 - 50% del total máximo de 150 viviendas previstas en el Sector, según lo fijado en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alcalá de los Gazules.
 - Nueva distribución de reservas para sistema general de espacios libres y dotaciones, manteniendo la total ya preexistente.
 - Se adscriben al Sector una serie de Actuaciones Puntuales que garanticen las adecuadas conexiones a la ciudad consolidada (APSNU1 y APSU5).
 - Si bien el Sector cuenta con ordenación detallada, ésta se deberá modificar mediante la redacción de Plan Parcial de Desarrollo.
- Superficie: 33.500,00 m².
- Uso Global: Residencial (Ordenanza Zona de Extensión y Vivienda Unifamiliar).
- Usos Compatibles: Dotacional, Servicios Urbanos e Infraestructuras, Terciario y Turístico.
- Usos Prohibidos: Industrial y aquellos nocivos o molestos para el uso característico y compatibles.
- Suelos Lucrativos Máximos: 11.910,00 m²s.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 0,60 m²t/m²s (20.100,00 m²t).
- Número Máximo de Viviendas: 150 viviendas.
- Densidad de Vivienda: Media (44,77 vivi/Ha)
- Reserva de Vivienda Protegida: 70 viviendas en manzanas en contacto con la parcela de Equipamiento existente en la Barriada Blancazul, cumpliendo el porcentaje del 40-50% del total máximo de 150 viviendas previstas en el Sector y fijado por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Reserva Sistema General Espacios Libres (SGEL5-BLANCAZUL): 4.300,00 m²s (dentro de los límites de 5-10 m²s por habitante o por cada 40m²t uso residencial).

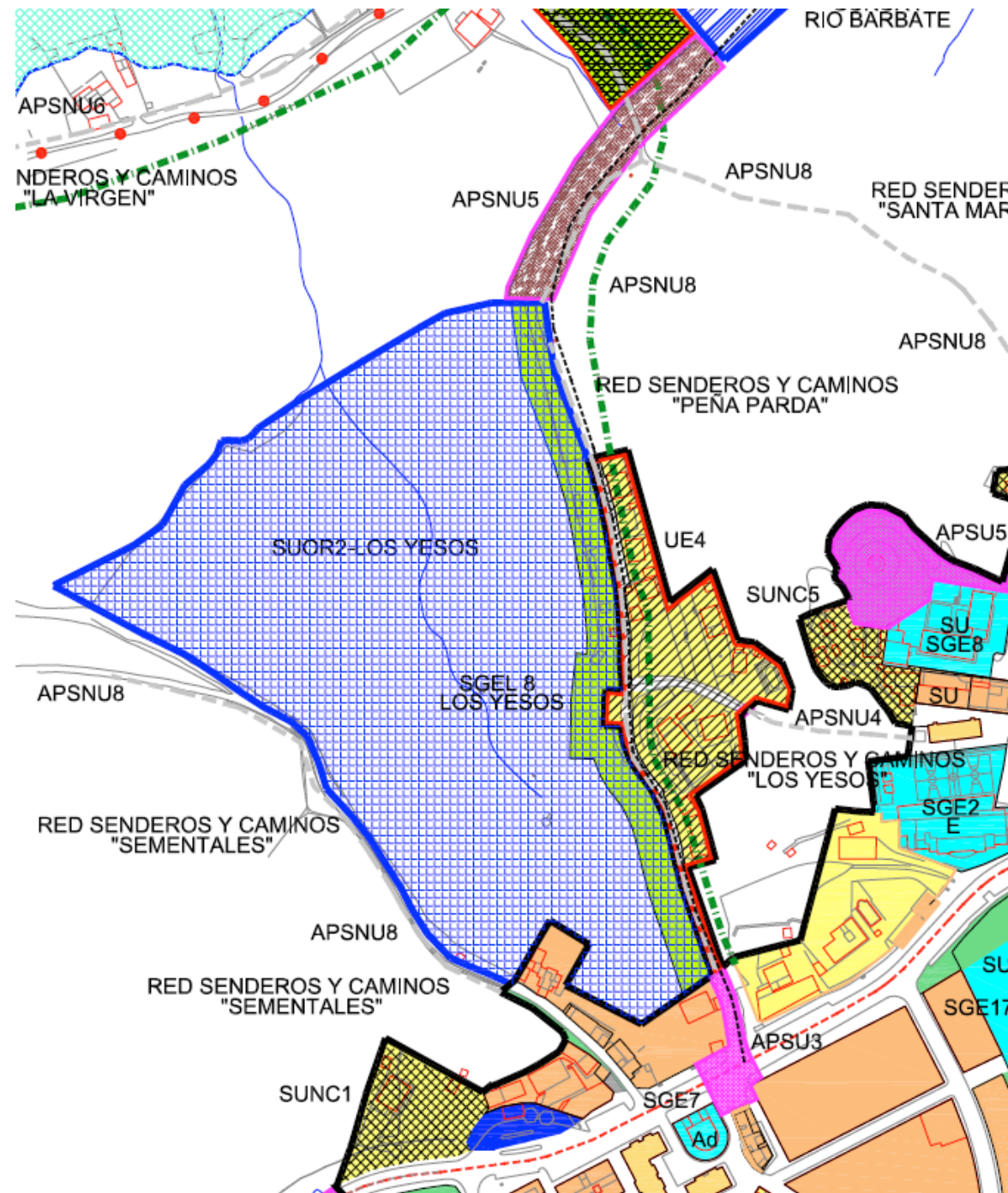


- Reserva Dotaciones Locales: 7.100,00 m2s (dentro de los límites de 30-55 m2s por cada 100m2t uso residencial), de los cuales 4.440,00 m2s se destinan a zonas verdes y 2.660,00 m2s a equipamientos.
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes, tras las operaciones de ajustes de dimensiones de viarios.
- Cargas adscritas al Sector:
 - La ejecución de las Actuaciones Puntuales APSNU1 y APSU5, para garantizar las adecuadas condiciones de comunicación e integración del sector.
 - APSNU2-BLANCAZUL, para ejecución de acceso - salida al Sector desde la Carretera de titularidad autonómica.
 - APSU1-BLANCAZUL 1: para ejecución de viario que conecte el Sector con la barriada Blancazul.
 - APSU2-BLANCAZUL 2: para ejecución de viario que conecte la APSU1 con la Barriada San Jorge.
 - Obtención y ejecución del SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE APARCAMIENTOS EN SAN JUAN DE RIBERA, a desarrollar mediante Plan Especial.
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora.
- Desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- El objeto del Plan Parcial, siempre respetando la zonificación de la ordenación detallada dada por el presente Plan, es el siguiente :
 - Ajustar las dimensiones de los viarios, modificando alineaciones y rasantes, conforme nueva normativa y legislación de aplicación, cumpliendo las dimensiones fijadas en el presente Plan así como las establecidas por la legislación de accesibilidad, absorbiendo las pequeñas variaciones las manzanas lucrativas residenciales no destinadas a viviendas protegidas con ajuste de los parámetros correspondientes sin superar los máximos.
 - No se modificará la ordenación pormenorizada aprobada, simplemente se adapta a las nuevas alineaciones y rasantes obligadas por dimensiones de viarios según normativa de aplicación, conservando parámetros estructurales tales como edificabilidades, densidad de viviendas máximas,...
 - Inclusión de Carril Bici en las zonas más adecuadas y propicias.
 - Conservación de las reservas para Sistema General de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos, así como para Viviendas Protegidas, conforme lo expuesto en el presente Plan.
- Programación: Primera, dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan,

conforme el siguiente planning:

- Presentación de Plan Parcial (si procede): Un año desde la entrada en vigor del Plan.
- Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o en caso de no ser necesaria la presentación de Plan Parcial, desde la entrada en vigor del Plan.
- Gestión: Compensación.
- El diseño de edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.

- **Sector SUOR2-LOS YESOS**, con las siguientes determinaciones básicas:



- Situación: Ubicado en la zona de extensión del núcleo residencial, cercano al conocido Restaurante Campanero frente a la Parada de Sementales, en terrenos clasificados por el anterior Planeamiento como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Planificación Territorial o Urbanística "interés Naturalístico y Cimas Paisajísticas".
- Superficie: 47.632,00 m2.

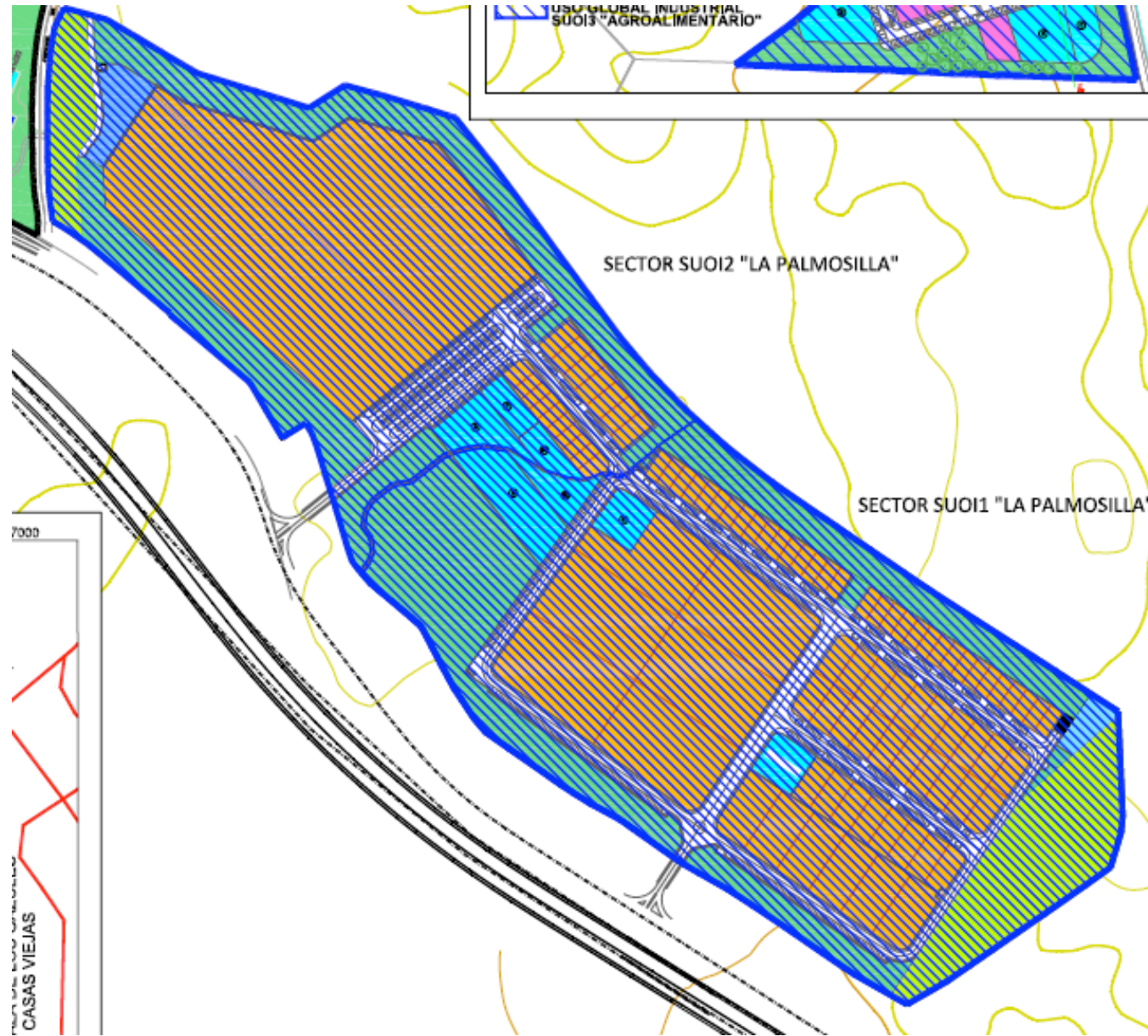
- Uso Global: Residencial (Ordenanza Zona de Extensión y Vivienda Unifamiliar).
- Usos Compatibles: Dotacional, Servicios Urbanos e Infraestructuras, Terciario y Turístico. Si el uso compatible fuese el Dotacional su implantación podría llegar a ser en el 100% del sector y en cualquier caso tendría que implantarse en manzanas completas de las que fije el PGOU o planeamiento de desarrollo que fuese necesario.
- Usos Incompatibles: Industrial y aquellos nocivos o molestos para el uso característico y compatibles.
- Reserva Sistema General Espacios Libres: El Sector deberá reservar una franja paralela a la Vía Pecuaria Vereda de Peña Parada, para destinarla a Espacios Libres y Comunicación Local Viaria, en compensación por la posible superficie originaria de la misma, dentro de los mínimos de 10m2s/habitante y 5-10 m2s/40m2t residencial.
- Reserva Dotaciones Locales: Tendentes a la media - máxima exigible por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Condiciones Vinculantes de Ordenación:
 - El Sector deberá reservar una franja paralela a la Vía Pecuaria Vereda de Peña Parada, conforme lo dispuesto en apartados anteriores. para destinarla a Sistema General de Espacios Libres y Comunicación Local Viaria, en compensación por la posible superficie originaria de la misma, con integración de la Actuación Puntual APSNU8 sendero peatonal que una Río Barbate con Ventorrillo Ortega (en el ámbito del sector).
 - Se garantizara el refuerzo de la infraestructuras y comunicaciones existentes y conexiones del Sector (APSU3 y APSNU4) a la ciudad consolidada.
 - Obtención y ejecución del SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE APARCAMIENTOS EN SAN JUAN DE RIBERA, a desarrollar mediante Plan Especial.
 - La ordenación a proyectar respetará la tipología tradicional del núcleo urbano, en concordancia con las curvas de nivel y topografía del terreno, con las adecuadas y debidas medidas correctoras a fin de garantizar el mínimo impacto de la actuación por la ladera donde se plantea el desarrollo.
 - La ordenación deberá garantizar la óptima ubicación de los usos propuestos, tendentes a conseguir la máxima eficiencia energética, con empleo de las técnicas y materiales más adecuados.
 - Las zonas verdes se ubicarán en espacios practicables y usables para la ciudadanía, perfectamente urbanizadas y con la adecuada dotación de mobiliario e infraestructuras, con empleo de especies arbustivas autóctonas.
 - La urbanización incorporará carril bici y recorridos accesibles, así como el empleo de infraestructuras alternativas y medidas ecológicas en aras a mejorar el medio ambiente.



- De forma general se implantará la edificación con tipología unifamiliar aislada, adosada o pareada, cubierta de tejas y acabados de paramentos color blanco, permitiéndose el pequeño uso comercial tradicional en planta baja.
- De forma puntual y justificada, se permitirá la edificación plurifamiliar residencial, igualmente con un máximo de dos plantas, siempre que se garantice el nulo impacto de la misma, con cubierta de tejas y acabados de paramentos color blanco.
- Con el mismo criterio que el punto anterior, de forma puntual y justificada, se permitirá edificación destinada de forma exclusiva a usos turísticos, con un máximo de tres plantas (baja más dos), siempre que se garantice el nulo impacto de la misma, igualmente con cubierta de tejas y acabados de paramentos color blanco.
- Se permitirán ocupaciones en sótano, semisótano y bajo cubierta (por encima de la altura máxima reguladora), siempre que se garantice el nulo impacto de la construcción proyectada y conforme lo dispuesto en la Ordenanza de aplicación.
- Las superficies y edificabilidades destinadas a usos compatibles, tanto los parámetros globales para la totalidad del sector como los específicos para cada manzana propuesta, no podrán superar el 50% de la total, a fin de garantizar el uso global residencial.
- El diseño de edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 0,65 m²/m²s (30.960,80 m²).
- Densidad de Vivienda: Media - Baja (24,35 vivi/Ha).
- Número Máximo de Viviendas: 116 viviendas.
- Reserva de Vivienda Protegida: Mínimo del 40% del total máximo de 116 viviendas previstas en el Sector, dando cumplimiento a lo fijado en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, debidamente integrada e insertada en el conjunto sin posibilidad de crear zonas de guetos o exclusión social.
- Cesiones de Aprovechamientos al Municipio: Conforme LOUA.
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes conforme normativa de aplicación.
- Cargas adscritas al Sector:
 - APSU3, para mejora de comunicaciones, de accesos e infraestructuras al Sector desde Travesía.
 - APSNU4, para garantizar la conexión viaria del Sector con la ciudad consolidada.
 - APSNU8, para recuperación de sendero peatonal que una Río Barbate con Ventorrillo Ortega (en el ámbito del sector).
 - Obtención y ejecución del SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DE APARCAMIENTOS EN SAN JUAN DE RIBERA, a desarrollar mediante Plan Especial.
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora.
- Desarrollo: Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Programación: Primera, dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan, conforme el siguiente planning:
 - Presentación de Plan Parcial (si procede): Un año desde la entrada en vigor del Plan.
 - Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o en caso de no ser necesaria la presentación de Plan Parcial, desde la entrada en vigor del Plan.
- Gestión: Compensación.



- **Sector SUOI1-PALMOSILLA**, con las siguientes determinaciones básicas:

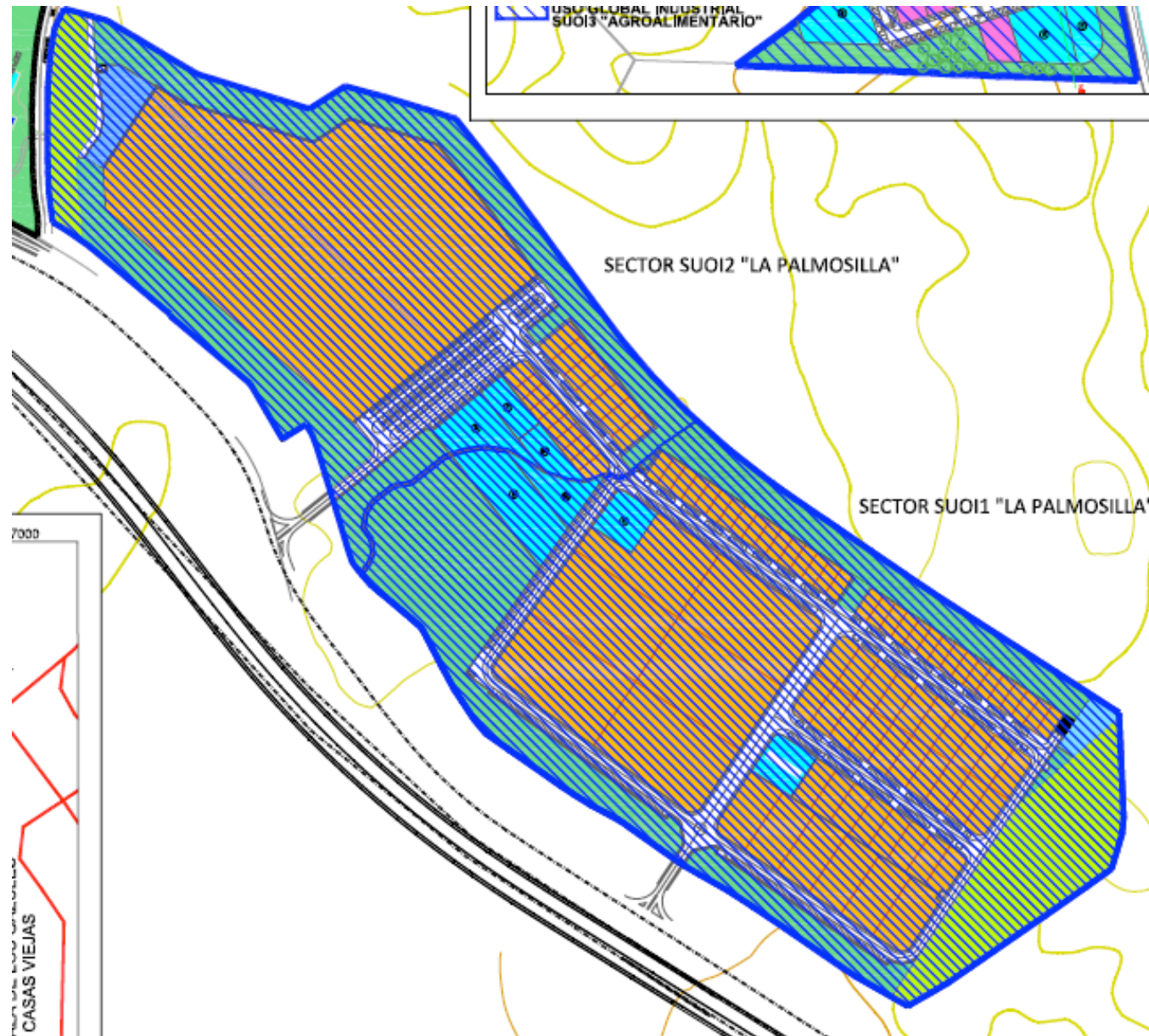


- Superficie: 107,228,40 m2.
- Uso Global: Industrial.
- Usos Compatibles: Ninguno.
- Edificabilidad Lucrativa: La proveniente del anterior planeamiento.
- Reserva Sistema General Espacios Libres: La proveniente del anterior planeamiento.
- Reserva Dotaciones Locales: La proveniente del anterior planeamiento.
- El diseño de edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Desarrollo: Las condiciones provenientes y pendientes del anterior Planeamiento.
- Programación: Primera, dentro de los primeros ocho de vigencia del Plan, e inmediatamente a la resolución judicial.
- Gestión: Compensación.

- Situación: Ubicado colindante al Polígono La Palmosa, con frente a la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios, planteado desde el anterior Planeamiento a través de Modificación Puntual aprobada definitivamente en fecha 04,11,2003 con la denominación de Sector S2 "La Palmosilla" y Plan Parcial de Desarrollo aprobado definitivamente el 27.04.2006.
- Modificaciones: Se conservará y asumirá las determinaciones aprobadas desde el anterior Planeamiento.



- **Sector SUOI2-PALMOSILLA**, con las siguientes determinaciones básicas:

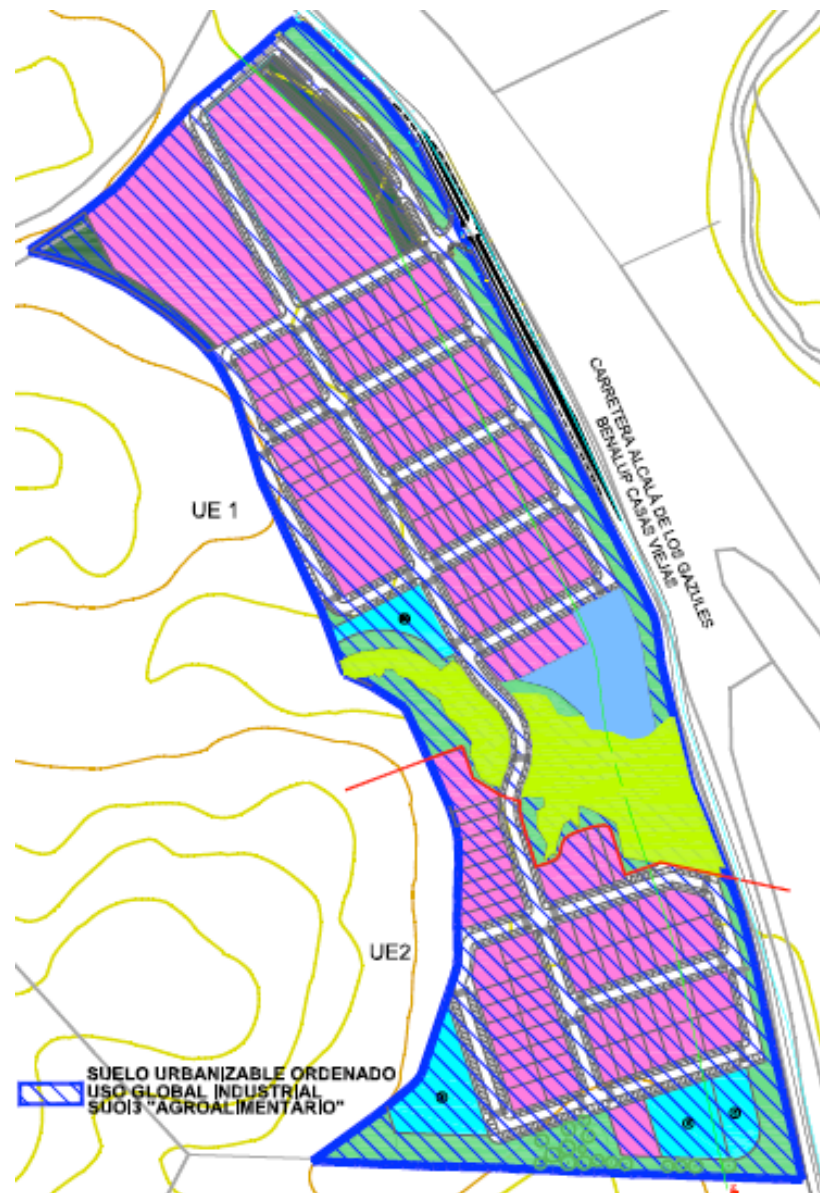


- Uso Global: Industrial.
- Usos Compatibles: Ninguno.
- Edificabilidad Lucrativa: La proveniente del anterior planeamiento.
- Reserva Sistema General Espacios Libres: La proveniente del anterior planeamiento.
- Reserva Dotaciones Locales: La proveniente del anterior planeamiento.
- El diseño de edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Desarrollo: Las condiciones provenientes y pendientes del anterior Planeamiento.
- Programación: Primera, dentro de los primeros ocho de vigencia del Plan, e inmediatamente a la resolución judicial.
- Gestión: Compensación.

- Situación: Ubicado colindante al Sector SUOI1-PALMOSILLA, con frente a la Autovía A-381 Jerez - Los Barrios, planteado desde el anterior Planeamiento a través de Modificación Puntual aprobada definitivamente en fecha 04,11,2003 con la denominación de Sector S1 "La Palmosilla" y Plan Parcial de Desarrollo aprobado definitivamente el 27.04.2006.
- Modificaciones: Se conservará y asumirá las determinaciones aprobadas desde el anterior Planeamiento.
- Superficie: 107,228,40 m2.



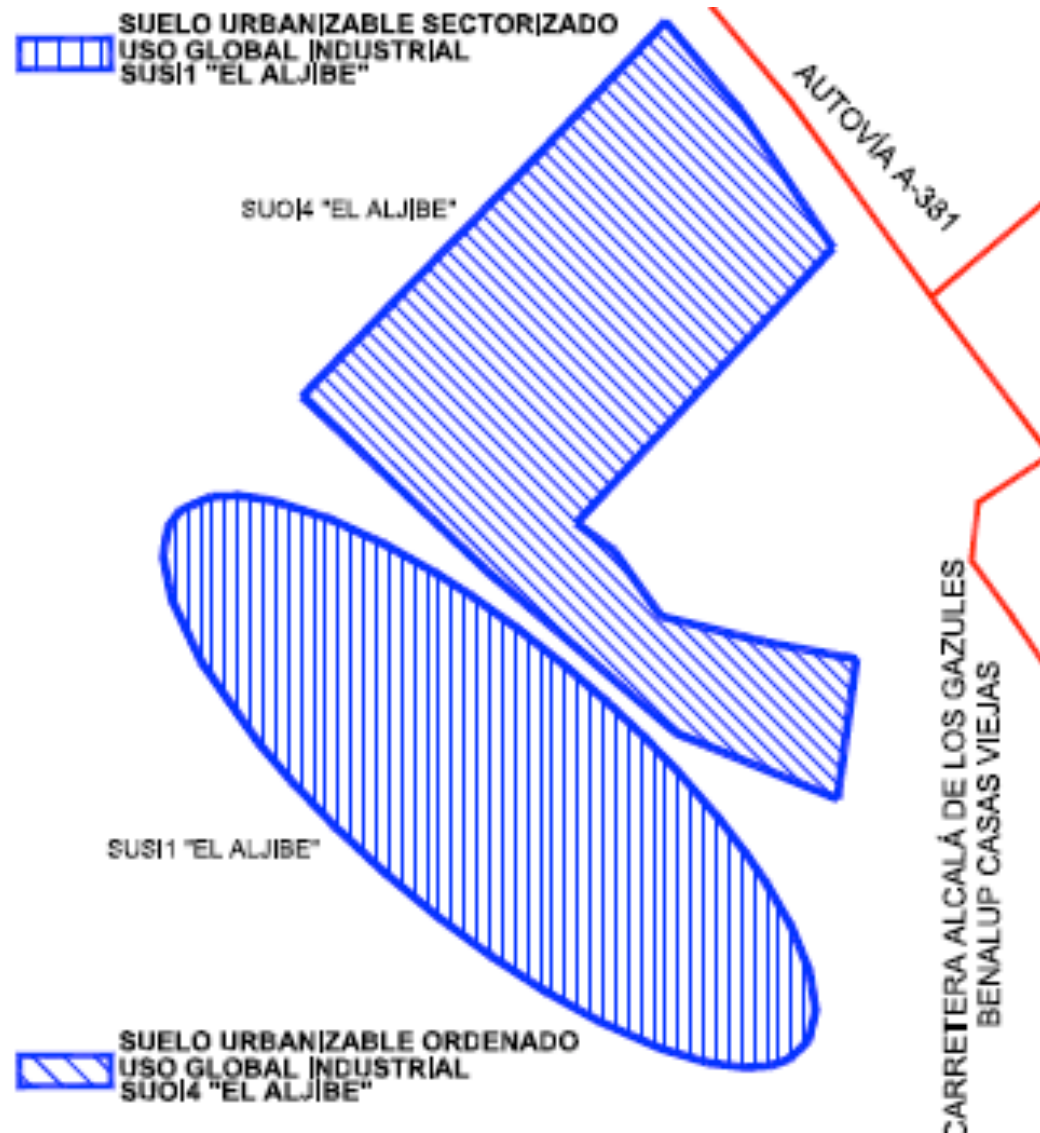
- **Sector SUOI3-AGROALIMENTARIO**, con las siguientes determinaciones básicas:



- Situación: Ubicado colindante a la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas reconocido por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda como Área de Oportunidad de Carácter Productivo, planteado desde el anterior Planeamiento a través de Modificación Puntual 17 aprobada definitivamente en fecha 16,04,2009, y Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 02.06.2009.
- Modificaciones: Ninguna, se conservará y asumirá las determinaciones aprobadas desde el anterior Planeamiento.

- Superficie: 170,058,00 m² (incluyendo la superficie destinada Sistemas Generales de Espacios Libres y de Vías Pecuarias).
- Uso Global: Industrial vinculado al sector agrario, ganadero, agroalimentario o similar. Sólo se implantarán empresas de transformación, de investigación y desarrollo de productos, así como industriales auxiliares, actividades logísticas, empresas de comercialización y de servicios vinculados a los sectores citados.
- Usos Compatibles: Industrias auxiliares de los sectores considerados como uso global, actividades logísticas, de comercialización, centros de investigación, cebaderos, o similar.
- Edificabilidad Lucrativa: 97.069,75 m²/m²s
- Reserva Sistema General Espacios Libres: 14.861,00 m²s.
- Reserva Sistema General Vías Pecuarias: 7.675,00 m²s.
- Reserva Sistema General Equipamientos: 5.000,00 m²s.
- Reserva Dotaciones Locales: 23.058,00 m²s de los cuales, 14.256,00 m²s corresponden a zonas verdes (parque y jardines).
- Plazas aparcamientos: 971.
- El diseño de edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Desarrollo: Las condiciones provenientes y pendientes del anterior Planeamiento.
- Programación: Primera, dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan, conforme el siguiente planning:
 - Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación definitiva del PGOU.
- Gestión: Compensación.

- **Área de Oportunidad de Carácter Productivo “El Aljibe”**, conformada de los siguientes ámbitos:



- **Sector SUOI4-ALJIBE**, con las siguientes determinaciones básicas:

- Situación: En la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas por su entronque con la Autovía A-381, incluido en el Área de Oportunidad de Carácter Productivo “El Aljibe” reconocida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda.
- Superficie: 182.467,48 m2.
- Uso Global: Industrial.
- Usos Compatibles: Dotacional, Servicios Urbanos e Infraestructuras (de forma

específica, según el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, podrá incorporar un centro de formación de seguridad contra el fuego), Terciario y Turístico.

- Usos Incompatibles: Residencial, Terciario Comercial (gran superficie minorista).
- Reserva Sistema General Espacios Libres: La resultante de existencia de zonas afectadas por dominio público.
- Reserva Dotaciones Locales: La máxima exigible por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
- Condiciones Vinculantes de Ordenación:
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora.
 - Se garantizara el refuerzo de la infraestructuras, comunicaciones y conexiones del Sector.
 - La ordenación se proyectará en concordancia con las curvas de nivel y topografía del terreno, con las adecuadas y debidas medidas correctoras a fin de garantizar el mínimo impacto de la actuación.
 - La ordenación deberá garantizar la óptima ubicación de los usos propuestos, tendentes a conseguir la máxima eficiencia energética, con empleo de las técnicas y materiales más adecuados.
 - Las zonas verdes se ubicarán en espacios practicables y usables para la ciudadanía, perfectamente urbanizadas y con la adecuada dotación de mobiliario e infraestructuras, con empleo de especies arbustivas autóctonas.
 - La urbanización incorporará carril bici y recorridos accesibles, así como el empleo de infraestructuras alternativas y medidas ecológicas en aras a mejorar el medio ambiente.
 - La tipología de las edificaciones proyectadas, podrá ser entre medianeras o aislada con altura media de dos plantas, si bien de forma justificada podrá aumentarse por las necesidades del uso.
 - Las superficies y edificabilidades destinadas a usos compatibles, tanto los parámetros globales para la totalidad del sector como los específicos para cada manzana propuesta, no podrán superar el 30% de la total, a fin de garantizar el uso global industrial.
 - El diseño de edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás



atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.

- Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 1,50 m²/m²s (273.701,22 m²).
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes conforme normativa de aplicación.
- Cargas adscritas al Sector:
 - Conexiones, refuerzo y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora y/o administración competente en la materia.
 - Accesos conforme indicaciones de la administración competente en materia de carreteras.
- Desarrollo: Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Programación: Primera, dentro de los primeros cuatro años de vigencia del Plan, conforme el siguiente planning:
 - Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación definitiva del PGOU.
- Gestión: Compensación.
- **Sector SUSI1-ALJIBE**, con las siguientes determinaciones básicas:
 - Situación: En la Carretera Alcalá de los Gazules - Benalup Casas Viejas por su entronque con la Autovía A-381, incluido en el Área de Oportunidad de Carácter Productivo "El Aljibe" reconocida por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, en contacto con el Sector SUOI4-ALJIBE.
 - Superficie: 150.000,00 m².
 - Uso Global: Industrial.
 - Usos Compatibles: Dotacional, Servicios Urbanos e Infraestructuras (de forma específica, según el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, podrá incorporar un centro de formación de seguridad contra el fuego), Terciario y Turístico.
 - Usos Incompatibles: Residencial, Terciario Comercial (gran superficie minorista).
 - Reserva Sistema General Espacios Libres: La resultante de existencia de zonas afectadas por dominio público.
 - Reserva Dotaciones Locales: La máxima exigible por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a

parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

- Condiciones Vinculantes de Ordenación:
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora.
 - Se garantizara el refuerzo de la infraestructuras, comunicaciones y conexiones del Sector.
 - La ordenación se proyectará en concordancia con las curvas de nivel y topografía del terreno, con las adecuadas y debidas medidas correctoras a fin de garantizar el mínimo impacto de la actuación.
 - La ordenación deberá garantizar la óptima ubicación de los usos propuestos, tendentes a conseguir la máxima eficiencia energética, con empleo de las técnicas y materiales más adecuados.
 - Las zonas verdes se ubicarán en espacios practicables y usables para la ciudadanía, perfectamente urbanizadas y con la adecuada dotación de mobiliario e infraestructuras, con empleo de especies arbustivas autóctonas.
 - La urbanización incorporará carril bici y recorridos accesibles, así como el empleo de infraestructuras alternativas y medidas ecológicas en aras a mejorar el medio ambiente.
 - La tipología de las edificaciones proyectadas, podrá ser entre medianeras o aislada con altura media de dos plantas, si bien de forma justificada podrá aumentarse por las necesidades del uso.
 - Las superficies y edificabilidades destinadas a usos compatibles, tanto los parámetros globales para la totalidad del sector como los específicos para cada manzana propuesta, no podrán superar el 30% de la total, a fin de garantizar el uso global industrial.
 - El diseño de edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 1,50 m²/m²s (225.000,00 m²).
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes conforme

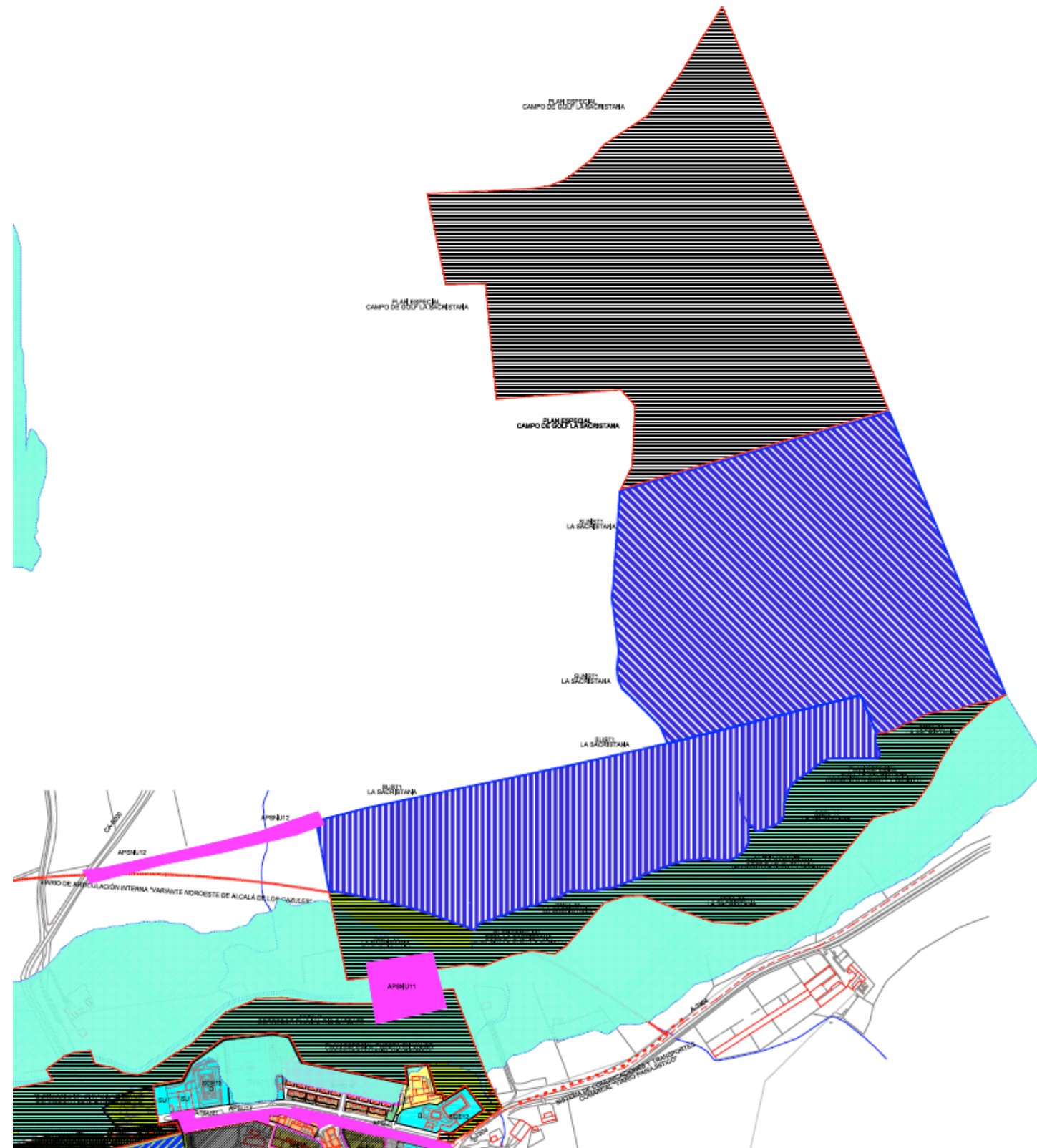


normativa de aplicación.

- Cargas adscritas al Sector:
 - Conexiones, refuerzo y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora y/o administración competente en la materia.
 - Accesos conforme indicaciones de la administración competente en materia de carreteras.
- Desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Programación: Segunda, una vez culminado el Sector SUOI4.
- Gestión: Compensación.



- **Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana.** con las siguientes determinaciones básicas:



El Área de Oportunidad de Dinamización Turística La Sacristana, se propone sea conformada de los siguientes ámbitos territoriales:

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUST1-SACRISTANA), de superficie 138.904,76 m².
- Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial (SUNST1-SACRISTANA), de superficie 233.760,48 m².
- Campo de Golf ubicado en terrenos de superficie total 330.995,11 m² clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA), incluidos en el Polígono 16 Parcela 26 (220.174,11 m²), y parcialmente en el Polígono 16 Parcela 27 (110.821,00 m²), en el que incluirá las instalaciones complementarias necesarias al uso deportivo propuesto.
- Sistema General de Espacios Libres SGEL 11-SACRISTANA, con una superficie de 98.137,42 m².
- Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU11-SACRISTANA 1. que garantice la unión de la ciudad consolidada con los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, a través de los Sistemas Generales de Espacios Libres SGEL9-CORREDOR FLUVIAL RÍO BARBATE y SGEL11-SACRISTANA.
- Actuación Puntual en Suelo No Urbanizable APSNU12-SACRISTANA 2. que garantice la conexión viaria de los Sectores SUST1-SACRISTANA y SUNST1-SACRISTANA, con la red existente de comunicaciones.
- En el supuesto de cese del uso del campo de golf, los terrenos clasificados como SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA, pasarán a integrarse en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión, total o parcial, del planeamiento general
- La más correcta e idónea ubicación del Área de Oportunidad se registrará por criterios reales y objetivos de viabilidad ambiental y urbanística, fundamentada, motivada y justificada en factores tales como la necesidad y proporcionalidad de las dimensiones y características ajustadas a estudio real y actual de la problemática y demandas propias del carácter supramunicipal que le confiere el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, impacto ambiental, disponibilidad de infraestructuras (telecomunicaciones, viabilidad energética o similar) y dotaciones, disponibilidad de recursos hídricos, o similar:

Primero: Se realizará la necesaria evaluación por el órgano sectorial competente de las posibles repercusiones ambientales sobre las especies y hábitats presentes en el ámbito, y de forma específica:
- Se deberá analizar y justificar la implantación del Área sobre el "HIC 6220 Pastizales", en base a las siguientes amenazas fijadas desde el Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.



Cód. Validación: SKWHMZ9KYEPEX-HgPKJGKJGGYKWWG | Verificación: <https://alcaladelosgazules.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 55

- Zonas urbanas, asentamientos urbanos (E01), de alta importancia considerado como factor de gran influencia directa o inmediata o que actúa sobre grandes áreas.
- Pistas de golf (G02.01), de media importancia considerado como factor de media influencia directa o inmediata, de influencia principalmente indirecta o que actúa regionalmente o sobre una parte moderada del área.
- Se deberá analizar y justificar que la implantación del Área sobre el “HIC 6220 Pastizales”, cumple los objetivos y medidas de conservación fijados desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, con el objetivo general de mantener un grado favorable de conservación de los pastizales, mediante los siguientes objetivos operativos:
 - Mejorar el conocimiento del grado de conservación, con medidas de prioridad baja.
 - Restauración y conservación, con medidas de prioridad media.
- Se deberá analizar y justificar que los terrenos donde se pretende la implantación del campo de golf son aptos conforme lo dispuesto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, fijando las actuaciones para garantizar el mantenimiento de las condiciones ambientales de los terrenos originarios y, si es posible, la mejora de dichas condiciones, conforme lo dispuesto en el artículo 10 del citado Decreto.

Segundo: Se justificará la necesidad y proporcionalidad de su implantación al momento, mediante estudio de viabilidad sobre:

- El número de plazas hoteleras y viviendas propuestas, acordes a la demanda y necesidades del territorio e interés supramunicipal de la actuación, así como a los condicionantes ambientales y naturales.
- El campo de golf, que incluirá al menos:
 - Justificación de las previsiones en función de la oferta y demanda de este tipo de instalaciones, tomando como referencia el ámbito territorial en el que se encuentre el municipio, valorando tanto su incidencia deportiva como turística.
 - Justificación de las condiciones y requisitos de implantación en terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable. debiéndose garantizar que la actuación es aislada, ubicándose al finalizar el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto.
 - Justificación de la viabilidad de los aspectos socioeconómicos vinculados a las actuaciones previstas, así como de los usos establecidos y de los posibles modelos de gestión y explotación.

- Justificación y proporcionalidad de la superficie de actuación, en correspondencia con lo expuesto en los puntos anteriores y demás normativa de aplicación.

Tercero: Se justificará para la totalidad de la implantación del Área la disponibilidad y suficiencia de infraestructuras y dotaciones, y de forma expresa la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y de viabilidad energética, para el Sector y Campo de Golf propuesto, con justificación expresa de lo dispuesto al respecto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Cuarto: No podrá dar origen a la formación de nuevos núcleos de población independientes del núcleo urbano preexistente de Alcalá de los Gazules, debiendo garantizarse la integración y continuidad con la ciudad consolidada mediante las siguientes actuaciones perfectamente urbanizadas y puestas en uso de la ciudadanía, mediante Plan Especial o Proyecto de Actuación según corresponda (salvo aquellas actuaciones incluidas en el ámbito del Sector): Sistema General de Espacios Libres, Sistema de Comunicaciones Peatonal (senderos, caminos ...) y “Carril Bici” ...

Quinto: Además, tendrá adscrito los siguientes Sistemas Generales:

- Sistema de Comunicaciones Carreteras, que garantice la conexión del Área a la red viaria existente y prevista en el futuro.
- Sistema General de Infraestructuras, los necesarios para garantizar la suficiencia y conexión de infraestructuras (saneamiento, depuración, abastecimiento de agua, electricidad, telecomunicaciones o similar)

Sexto: Las condiciones y parámetros de ordenación para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial SUST1-SACRISTANA, de superficie 138.904,76 m², serán los siguientes:

- En lo referente a las reservas dotacionales:
 - Se garantizará los máximas porcentajes fijados por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - Las dotaciones tales como servicios públicos, equipamientos de cualquier tipo ..., deberán localizarse de forma congruente con las características, proporciones y necesidades colectivas del sector, preferentemente ubicadas en las zonas centrales del mismo y/o abiertas a sus principales accesos rodados.
 - Las zonas verdes (parques y jardines), se ubicarán en zonas de adecuada pendiente, perfectamente urbanizadas y puestas en uso de la ciudadanía, y cumplirán los anteriores criterios fijados para la dotaciones, ubicándose en aquellas zonas de mayor valor de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, a fin de garantizar la preservación de sus características naturales, ambientales o similar.



- La edificabilidad lucrativa total del Sector será como máximo de 0,30 m2/m2s, no pudiendo superar la edificabilidad residencial el 35% de la edificabilidad lucrativa total, estando el 65% restante destinada a usos lucrativos turísticos, garantizándose una oferta mínima de 50 habitaciones.
- La superficie de suelo destinada a usos lucrativos turísticos será siempre superior a la destinada a usos lucrativos residenciales, ubicándose éstos últimos en las zonas mas colindantes a la ciudad consolidada.
- El número de plazas hoteleras del Sector será la resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La edificabilidad destinada a usos lucrativos turísticos será conforme a la citada demanda y según máximos fijados en apartados anteriores.
- El número de viviendas y edificabilidad residencial del Sector será el resultante de la demanda y necesidades al momento del interés supramunicipal de la actuación. La densidad por vivienda del sector será muy baja, hasta de 5 viviendas/Ha con un máximo de 69 viviendas unifamiliares aisladas. La edificabilidad destinada a usos lucrativos residenciales será conforme a la citada demanda y según máximos fijados en apartados anteriores.
- Todas las edificaciones del Sector, tanto las lucrativas como los equipamientos, se desarrollarán en planta baja con tipología constructiva adecuadas al entorno, salvo las estrictamente necesarias por su función.

Séptimo: Las condiciones y parámetros de ordenación para el Campo de Golf clasificado como Suelo No Urbanizable (SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA) con superficie 330.995,11 m2, serán los dispuestos en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, primando siempre los criterios justificados de necesidad y proporcionalidad en base al interés supramunicipal, así como la preservación de los valores ambientales y naturales de la Zona de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, con las siguientes justificaciones ya expuestas:

- Justificación de las previsiones en función de la oferta y demanda de este tipo de instalaciones, tomando como referencia el ámbito territorial en el que se encuentre el municipio, valorando tanto su incidencia deportiva como turística.
- Justificación de las condiciones y requisitos de implantación en terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable. debiéndose garantizar que la actuación es aislada, ubicándose al finalizar el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto.
- Justificación de la viabilidad de los aspectos socioeconómicos vinculados a las actuaciones previstas, así como de los usos establecidos y de los posibles modelos de gestión y explotación.

- Justificación y proporcionalidad de la superficie de actuación, en correspondencia con lo expuesto en los puntos anteriores y demás normativa de aplicación.
- Justificación de disponibilidad y suficiencia de infraestructuras y dotaciones, y de forma expresa la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y de viabilidad energética, para el Sector y Campo de Golf propuesto, con justificación expresa de lo dispuesto al respecto en el Capítulo II del Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Octavo: En lo referente al Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial SUNST1-SACRISTANA, de superficie 233.760,48 m2, se fijan las siguientes consideraciones:

- Se deberá justificar la necesidad y procedencia objetiva de su implantación al momento, en base entre otros a parámetros ambientales y poblacionales, conforme criterios ya expuestos en apartados anteriores, garantizándose en cualquiera de los casos la suficiencia de servicios e infraestructuras urbanas y la integración ambiental respetando los valores del ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
- El crecimiento de suelo y viviendas deberá cumplir los parámetros fijados en la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, teniendo en cuenta el efectivo desarrollo de los restantes sectores propuestos.
- Las condiciones de sectorización básicas, a través del correspondiente Plan de Sectorización, entre otras serán las siguientes:
 - En lo referente al Sector SUST1-SACRISTANA deberá:
 - Tenerse las obras de urbanización completamente terminadas, en carga y conexas al exterior, con garantía de suficiencia efectiva de todos los servicios e infraestructuras, con constitución de entidad urbanística.
 - Tenerse terminados y en uso al menos el 50% de la edificabilidad lucrativa destinada a usos residenciales y turísticos.
 - En lo referente al SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA, deberá:
 - Estar completamente terminado y en uso.
 - En lo referente al SGEL 11- SACRISTANA, deberá:
 - Estar completamente terminado y en uso en la superficie proporcional al Sector SUST1-SACRISTANA, en la zona más cercana a la ciudad consolidada y al SGEL9-CORREDOR



FLUVIAL RÍO BARBATE.

- En lo referente a las APSNU11-SACRISTANA 1 y APSNU12-SACRISTANA 2, deberá:
 - Estar completamente terminadas y en uso.
- Las condiciones y parámetros de ordenación serán las mismas que las fijadas para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Uso Global Turístico compatible con el Residencial SUST1-SACRISTANA.

Noveno: Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

- Los documentos que la proyecten incluirán la ordenación y mobiliario (bancos, fuentes,...) de las zonas verdes, con destino al esparcimiento y disfrute al aire libre: juego de niños, aparatos deportivos, zonas de de sombra, arbolado y vegetación, pipi-can....
- Las vegetaciones a emplear serán autóctonas.
- Se garantizará la ejecución de medidas necesarias (señalización, recorridos accesibles,..) en aras a facilitar el uso universal a personas con cualquier dificultades, deficiencia o minusvalía.
- Se colocarán elementos para facilitar la sostenibilidad energética de las instalaciones, compatibles con el entorno natural donde se ubican, evitando su visión e impacto.
- La red de saneamiento será separativa, independiente para fecales y pluviales.
- Se garantizará la implantación de carril bici en todo el ámbito de actuación.

Décimo: El diseño de todas las edificaciones deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:

- Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan la zona.
- Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.
- Empleo de instalaciones sostenibles que usen el medio natural (viento, luz, ...) para usos energéticos.

Undécimo: Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Gestión y desarrollo:
 - Redacción de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el Sector SUST1-SACRISTANA.
 - Redacción de Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el Sector SUNST1-SACRISTANA.
 - Redacción de Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el SNU-CAMPO DE GOLF SACRISTANA.
 - Redacción de Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación para el SGEL 11-SACRISTANA, que podrá incluir la APSNU11-SACRISTANA.
 - Redacción de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Obras para las APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2.
 - Sistema de Compensación.
- Programación:
 - SUST1-SACRISTANA (PRIMERA PROGRAMACION DE 8 AÑOS):
 - Presentación de Plan Parcial: Durante los primeros quince meses (15 meses) a contar desde la entrada de la vigencia del Plan General.
 - Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: En el plazo de seis meses (6 meses) a contar desde la entrada de la vigencia del Plan Parcial.
 - Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General.
 - Terminación Obras de Edificación: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General, deberán estar culminadas el 100% de las edificaciones destinadas a usos lucrativos turísticos y el 50% de las edificaciones destinadas a usos lucrativos residenciales.
 - SNU-CAMPO DE GOLF (PRIMERA PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS)
 - Presentación de Plan Especial: Durante los primeros quince meses (15 meses) a contar desde entrada de la vigencia del Plan General.
 - Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: En el plazo de seis meses (6 meses) a contar

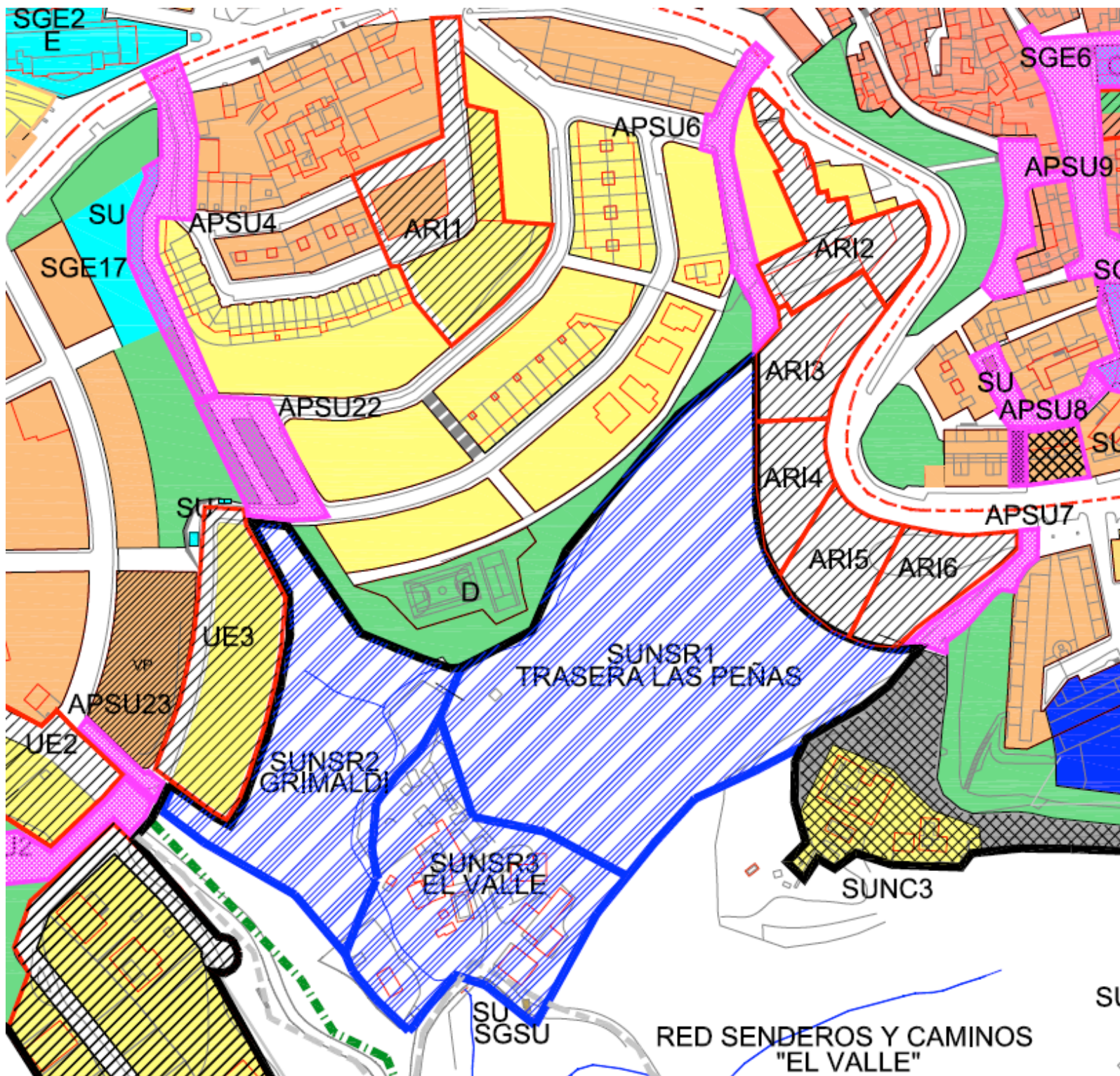


desde la entrada de la vigencia del Plan Especial

- Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General, incluida la conexión a realizar con el Sector SUST1-SACRISTANA.
- APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2 (PRIMERA PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS)
 - Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: Durante los primeros quince meses (15 meses) a contar desde entrada de la vigencia del Plan General.
 - Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la primera programación de 8 años de la vigencia del Plan General, debiendo estar terminadas en el mismo momento de finalización de las obras de urbanización del Sector SUST1-SACRISTANA y SNU-CAMPO DE GOLF.
- SUNST1-SACRISTANA (SEGUNDA PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS):
 - Presentación de Plan de Sectorización y Plan Parcial: En cualquier momento una vez se cumplan las siguientes condiciones:
 - Justificación de la necesidad y procedencia objetiva de su implantación al momento, en base entre otros a parámetros ambientales y poblacionales, conforme criterios ya expuestos en apartados anteriores, garantizándose en cualquiera de los casos la suficiencia de servicios e infraestructuras urbanas y la integración ambiental respetando los valores del ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
 - Cumplimiento del crecimiento de suelo y viviendas deberá conforme lo dispuesto en la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, teniendo en cuenta el efectivo desarrollo de los restantes sectores propuestos.
 - Las condiciones de sectorización expuestas en apartados anteriores para los ámbitos SUST1-SACRISTANA, SNU-CAMPO DE GOLF, APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2
 - De forma justificada, aún estando en el periodo de vigencia de la primera programación del Plan y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de sectorización expuestas en apartados anteriores para los ámbitos SUST1-SACRISTANA, SNU-CAMPO DE GOLF, APSNU11-SACRISTANA 11 y APSNU12-SACRISTANA 2, se podrá proceder a la sectorización del ámbito SUNST1-SACRISTANA.

- Presentación de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación: En el plazo de seis meses (6 meses) a contar desde la entrada de la vigencia del Plan de Sectorización y Plan Parcial.
- Terminación Obras de Urbanización: Antes de finalizar la segunda programación de 8 años de la vigencia del Plan General.
- Cesiones municipales, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad:
 - 10% del aprovechamiento lucrativo.
 - Viarios, dotaciones y zonas verdes.
- La urbanización una vez ejecutada, estará sujeta a entidad urbanística de conservación.

- **Sector SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS**, con las siguientes determinaciones básicas:



- Situación: Ubicado en la zona de extensión del núcleo residencial, cercano a la zona de Las Peñas, en contacto con las Áreas de Reforma Interior ARI6-LAS PEÑAS 1, ARI7-LAS PEÑAS 2, ARI8-LAS PEÑAS 3 y ARI9-LAS PEÑAS 4, en terrenos clasificados por el anterior Planeamiento como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Superficie: 14.291,88 m².
- Uso Global: Residencial (Ordenanza Zona de Extensión y Vivienda Unifamiliar).
- Usos Compatibles: Comercial, Oficinas y Equipamientos.
- Usos Incompatibles: Industrial y aquellos nocivos o molestos para el uso característico y compatibles.
- Reserva Sistema General Espacios Libres: Mínimo 10m²s/habitante o 5-10 m²s/40m²t residencial.
- Reserva Dotaciones Locales: Tendentes a valores medios según Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Condiciones Vinculantes de Ordenación:
 - Se garantizara el refuerzo de la infraestructuras existentes y conexiones del Sector, mediante las Actuaciones Puntuales APSU6, APSU7, APSU22 y APSU23.
 - La ordenación a proyectar respetará la tipología tradicional del núcleo urbano, en concordancia con las curvas de nivel y topografía del terreno, con las adecuadas y debidas medidas correctoras a fin de garantizar el mínimo impacto de la actuación por la ladera donde se plantea el desarrollo.
 - La ordenación deberá garantizar la óptima ubicación de los usos propuestos, tendentes a conseguir la máxima eficiencia energética, con empleo de las técnicas y materiales más adecuados.
 - Las zonas verdes se ubicarán en espacios practicables y usables para la ciudadanía, perfectamente urbanizadas y con la adecuada dotación de mobiliario e infraestructuras, con empleo de especies arbustivas autóctonas.
 - La urbanización incorporará carril bici y recorridos accesibles, así como el empleo de infraestructuras alternativas y medidas ecológicas en aras a mejorar el medio ambiente.
 - De forma general se implantará la edificación con tipología unifamiliar aislada o adosada, con altura máxima de dos plantas, cubierta de tejas y acabados de paramentos color blanco, permitiéndose el pequeño uso comercial tradicional en planta baja.
 - De forma puntual y justificada, se permitirá la edificación plurifamiliar residencial, igualmente con un máximo de dos plantas, siempre que se garantice el nulo impacto de la misma, con cubierta de tejas y acabados de



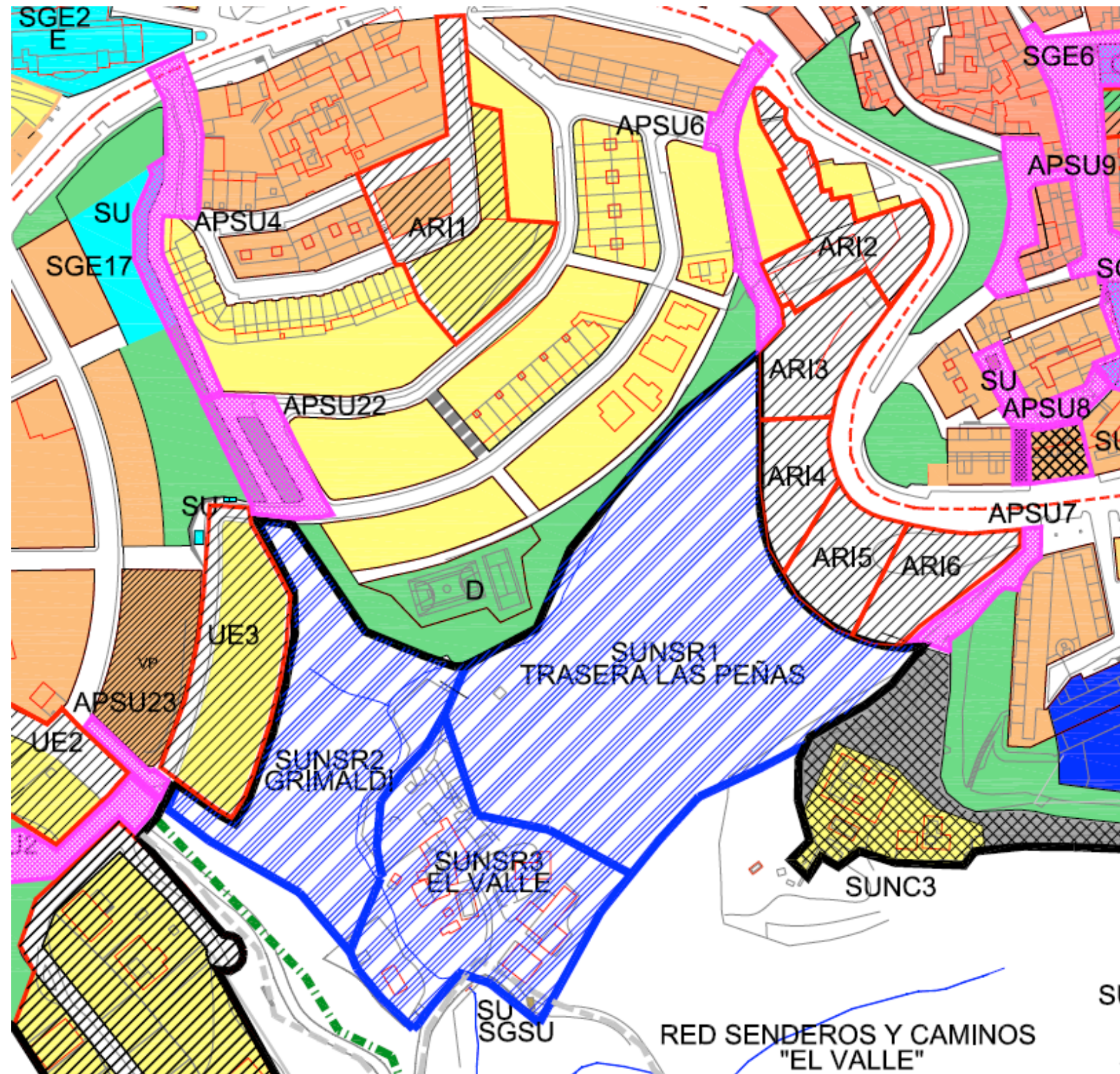
paramentos color blanco.

- Las superficies y edificabilidades destinadas a usos compatibles, tanto los parámetros globales para la totalidad del sector como los específicos para cada manzana propuesta, no podrán superar el 50% de la total, a fin de garantizar el uso global residencial.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 0,65 m²t/m²s (9.135,10 m²t).
- Densidad de Vivienda: Alta (65,00 vivi/Ha).
- Número Máximo de Viviendas: 91 viviendas.
- Reserva de Vivienda Protegida: Mínimo del 40% del total máximo de 91 viviendas previstas en el Sector, dando cumplimiento a lo fijado en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, debidamente ubicadas e integradas a fin de no crear zonas de guetos o de exclusión social.
- Cesiones de Aprovechamientos al Municipio: Conforme LOUA.
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes conforme normativa de aplicación, debiendo incluir la incorporación de carril bici.
- Cargas adscritas al Sector:
 - La ejecución de las Actuaciones Puntuales APSU6, APSU7, APSU22 y APSU23 para garantizar las adecuadas condiciones de comunicación e integración del sector. de forma proporcional con los sectores SUNSR2 y SUNSR3.
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora.
 - Unión con los Sectores SUNSR2 y SUNSR3.
- Desarrollo: Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Programación: Segunda, dentro de los segundos ocho años de vigencia del Plan, conforme el siguiente planning:
 - Presentación de Plan de Sectorización: El primer año de la segunda programación.
 - Presentación de Plan Parcial: Seis Meses desde la aprobación del Plan de Sectorización.
 - Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación el Plan Parcial.
- Gestión: Compensación.
- Las Condiciones de Sectorización se regulan en apartados siguientes, con los

siguientes criterios básicos:

- El desarrollo y puesta en carga de esta previsión futura de suelo, deberá estar suficientemente justificada en base a la demanda de vivienda existente al momento.
- No obstante lo expuesto, si realmente fuera necesario, por razones debidamente justificadas y motivadas, se podrá sectorizar y desarrollar el Sector durante los primeros ocho de vigencia del Plan, siempre que se de cumplimiento al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- **Sector SUNSR2-GRIMALDI**, con las siguientes determinaciones básicas:



- Situación: Ubicado en la zona de extensión del núcleo residencial, cercano a la Barriada San Jorge, en contacto con el Sector SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS, en terrenos clasificados por el anterior Planeamiento como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Superficie: 6.001,80 m2.
- Uso Global: Residencial (Ordenanza Zona de Extensión y Vivienda Unifamiliar).
- Usos Compatibles: Comercial, Oficinas y Equipamientos.
- Usos Incompatibles: Industrial y aquellos nocivos o molestos para el uso característico y compatibles.
- Reserva Sistema General Espacios Libres: Mínimo 10m2s/habitante o 5-10 m2s/40m2t residencial.
- Reserva Dotaciones Locales: Tendentes a valores medios según Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Condiciones Vinculantes de Ordenación:
 - Se garantizara el refuerzo de la infraestructuras existentes y conexiones del Sector, mediante las Actuaciones Puntuales APSU6, APSU7, APSU22 y APSU23.
 - La ordenación a proyectar respetará la tipología tradicional del núcleo urbano, en concordancia con las curvas de nivel y topografía del terreno, con las adecuadas y debidas medidas correctoras a fin de garantizar el mínimo impacto de la actuación por la ladera donde se plantea el desarrollo.
 - La ordenación deberá garantizar la óptima ubicación de los usos propuestos, tendentes a conseguir la máxima eficiencia energética, con empleo de las técnicas y materiales más adecuados.
 - Las zonas verdes se ubicarán en espacios practicables y usables para la ciudadanía, perfectamente urbanizadas y con la adecuada dotación de mobiliario e infraestructuras, con empleo de especies arbustivas autóctonas.
 - La urbanización incorporará carril bici y recorridos accesibles, así como el empleo de infraestructuras alternativas y medidas ecológicas en aras a mejorar el medio ambiente.
 - De forma general se implantará la edificación con tipología unifamiliar aislada o adosada, con altura máxima de dos plantas, cubierta de tejas y acabados de paramentos color blanco, permitiéndose el pequeño uso comercial tradicional en planta baja.
 - De forma puntual y justificada, se permitirá la edificación plurifamiliar residencial, igualmente con un máximo de dos plantas, siempre que se garantice el nulo impacto de la misma, con cubierta de tejas y acabados de



paramentos color blanco.

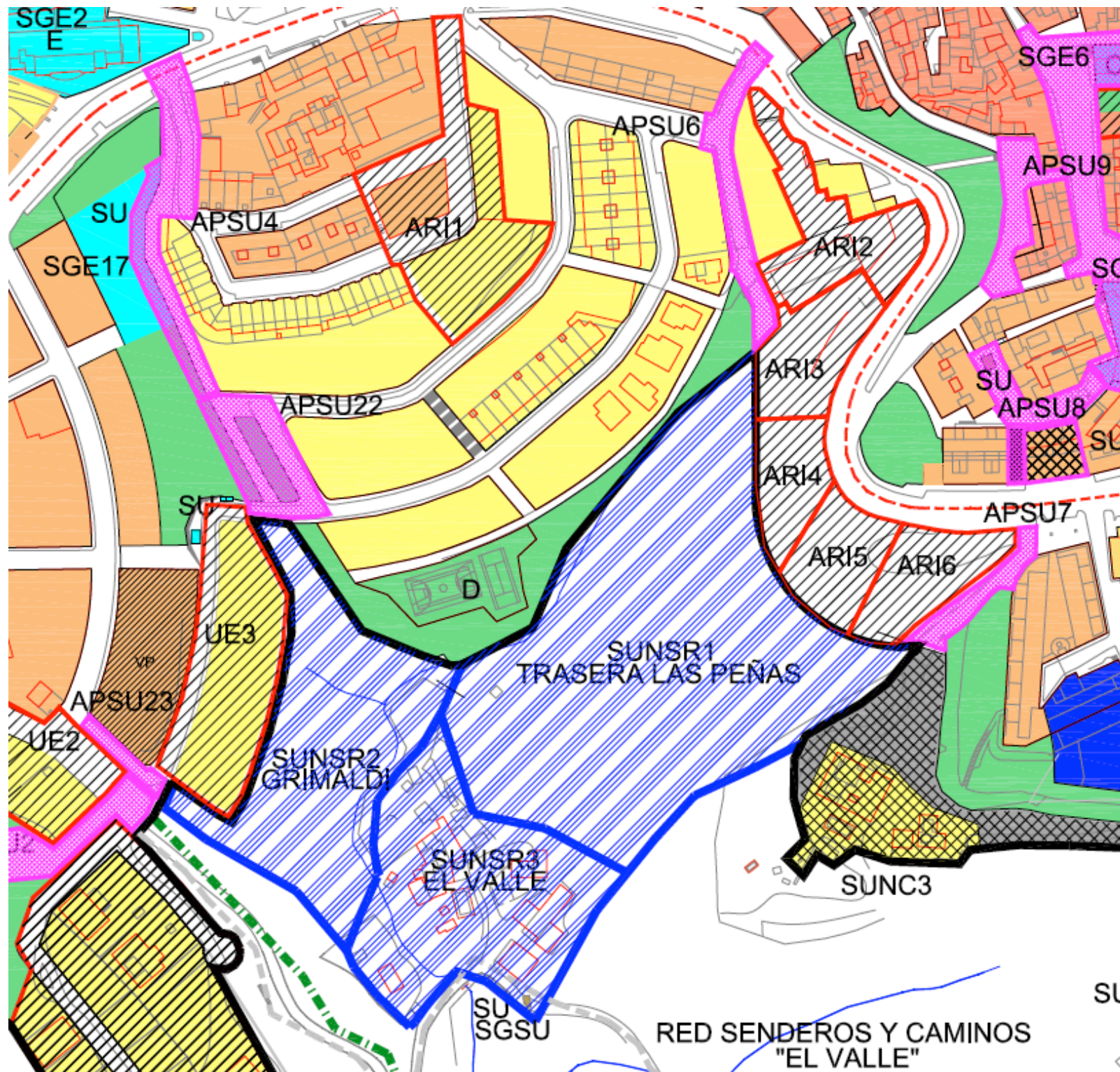
- Las superficies y edificabilidades destinadas a usos compatibles, tanto los parámetros globales para la totalidad del sector como los específicos para cada manzana propuesta, no podrán superar el 50% de la total, a fin de garantizar el uso global residencial.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 0,65 m²t/m²s (3.901,17 m²t).
- Densidad de Vivienda: Media (39,54 vivi/Ha).
- Número Máximo de Viviendas: 25 viviendas.
- Reserva de Vivienda Protegida: Mínimo del 40% del total máximo de 25 viviendas previstas en el Sector, dando cumplimiento a lo fijado en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, debidamente ubicadas e integradas a fin de no crear zonas de guetos o de exclusión social.
- Cesiones de Aprovechamientos al Municipio: Conforme LOUA.
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes conforme normativa de aplicación, debiendo incluir la incorporación de carril bici.
- Cargas adscritas al Sector:
 - La ejecución de las Actuaciones Puntuales APSU6, APSU7, APSU22 y APSU23 para garantizar las adecuadas condiciones de comunicación e integración del sector. de forma proporcional con los sectores SUNSR1 y SUNSR3.
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora.
 - Unión con los Sectores SUNSR1 y SUNSR3.
- Desarrollo: Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Programación: Segunda, dentro de los segundos ocho años de vigencia del Plan, conforme el siguiente planning:
 - Presentación de Plan de Sectorización: El primer año de la segunda programación.
 - Presentación de Plan Parcial: Seis Meses desde la aprobación del Plan de Sectorización.
 - Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación el Plan Parcial.
- Gestión: Compensación.
- Las Condiciones de Sectorización se regulan en apartados siguientes, con los

siguientes criterios básicos:

- El desarrollo y puesta en carga de esta previsión futura de suelo, deberá estar suficientemente justificada en base a la demanda de vivienda existente al momento.
- No obstante lo expuesto, si realmente fuera necesario, por razones debidamente justificadas y motivadas, se podrá sectorizar y desarrollar el Sector durante los primeros ocho de vigencia del Plan, siempre que se de cumplimiento al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.



- **Sector SUNSR3-EL VALLE**, con las siguientes determinaciones básicas:



- Situación: Ubicado en la zona de extensión del núcleo residencial, en contacto con los Sectores SUNSR1-TRASERA LAS PEÑAS y SUNSR2-GRIMALDI, en terrenos clasificados por el anterior Planeamiento como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Superficie: 5.776,93 m².
- Uso Global: Residencial (Ordenanza Vivienda Unifamiliar).
- Usos Compatibles: Equipamientos.
- Usos Incompatibles: Industrial y aquellos nocivos o molestos para el uso característico y compatibles.
- Reserva Sistema General Espacios Libres: Mínimo 10m²s/habitante o 5-10 m²s/40m²t residencial.
- Reserva Dotaciones Locales: Las mínimas según Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Condiciones Vinculantes de Ordenación:
 - Se garantizara el refuerzo de la infraestructuras existentes y conexiones del Sector, mediante las Actuaciones Puntuales APSU6, APSU7, APSU22 y APSU23.
 - Se respetarán las edificaciones residenciales existentes.
 - La ordenación intentará respetar la tipología tradicional del núcleo urbano, en concordancia con las curvas de nivel y topografía del terreno, con las adecuadas y debidas medidas correctoras a fin de garantizar el mínimo impacto de la actuación por la ladera donde se plantea el desarrollo.
 - La ordenación intentará garantizar la óptima ubicación de los usos propuestos, tendentes a conseguir la máxima eficiencia energética, con empleo de las técnicas y materiales más adecuados.
 - Las zonas verdes se ubicarán en espacios practicables y usables para la ciudadanía, perfectamente urbanizadas y con la adecuada dotación de mobiliario e infraestructuras, con empleo de especies arbustivas autóctonas.
 - La urbanización incorporará carril bici y recorridos accesibles, así como el empleo de infraestructuras alternativas y medidas ecológicas en aras a mejorar el medio ambiente.
 - De forma general se implantará la edificación con tipología unifamiliar aislada o adosada, con altura máxima de dos plantas, cubierta de tejas y acabados de paramentos color blanco.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 0,40 m²t/m²s (2.310,77 m²t).

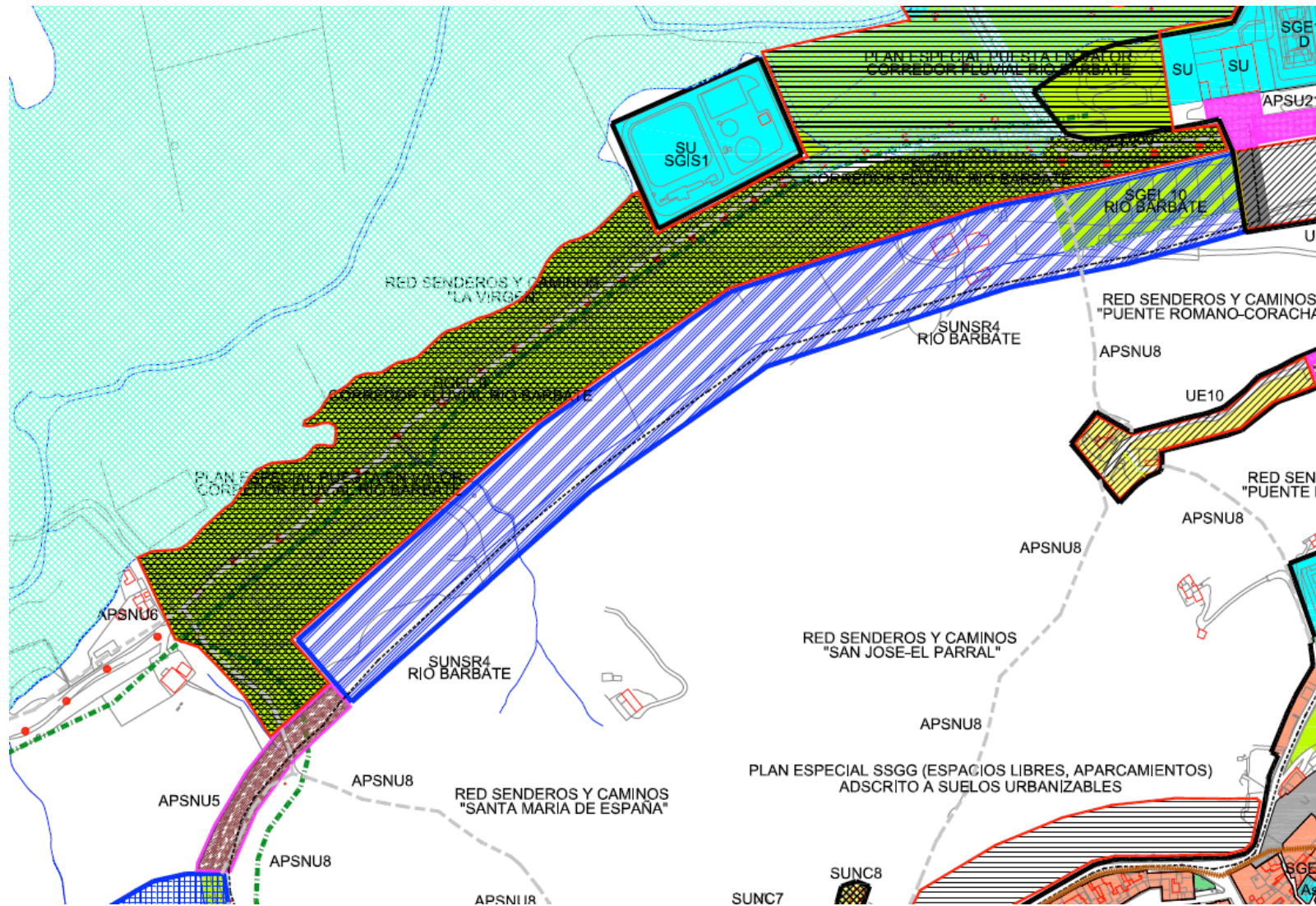


de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados planteados en ese primer periodo de programación.

- Densidad de Vivienda: Media-Baja (17,31 vivi/Ha).
- Número Máximo de Viviendas: 10 viviendas.
- Reserva de Vivienda Protegida: Exenta.
- Cesiones de Aprovechamientos al Municipio: Conforme LOUA, pudiendo monetizarse dadas las características del ámbito de actuación.
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes conforme normativa de aplicación, debiendo, si es viable dada la premisa de conservación de edificaciones existentes, incluir la incorporación de carril bici.
- Cargas adscritas al Sector:
 - La ejecución de las Actuaciones Puntuales APSU6, APSU7, APSU22 y APSU23 para garantizar las adecuadas condiciones de comunicación e integración del sector. de forma proporcional con los sectores SUNSR1 y SUNSR2.
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de empresa suministradora, así como el refuerzo de las existentes.
 - Unión con los Sectores SUNSR1 y SUNSR2.
- Desarrollo: Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Programación: Segunda, dentro de los segundos ocho años de vigencia del Plan, conforme el siguiente planning:
 - Presentación de Plan de Sectorización: El primer año de la segunda programación.
 - Presentación de Plan Parcial: Seis Meses desde la aprobación del Plan de Sectorización.
 - Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación el Plan Parcial.
- Gestión: Compensación.
- Las Condiciones de Sectorización se regulan en apartados siguientes, con los siguientes criterios básicos:
 - El desarrollo y puesta en carga de esta previsión futura de suelo, deberá estar suficientemente justificada en base a la demanda de vivienda existente al momento.
 - No obstante lo expuesto, si realmente fuera necesario, por razones debidamente justificadas y motivadas, se podrá sectorizar y desarrollar el Sector durante los primeros ocho de vigencia del Plan, poniendo como condición exclusiva que cuanto menos hayan iniciado su desarrollo el 30%



- **Sector SUNSR4-RIO BARBATE**, con las siguientes determinaciones básicas:



- Situación: Ubicado en la zona de extensión del núcleo residencial, frente al Río Barbate.
- Superficie: 34.643,28 m².
- Uso Global: Residencial (Ordenanza Vivienda Unifamiliar).
- Usos Compatibles: Comercial, Turístico y Equipamientos.
- Usos Incompatibles: Industrial y aquellos nocivos o molestos para el uso característico y compatibles.

- Reserva Sistema General Espacios Libres: Mínimo 10m²s/habitante o 5-10 m²s/40m²t residencial.
- Reserva Dotaciones Locales: Las mínimas según Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Condiciones Vinculantes de Ordenación:
 - Se garantizara el refuerzo de la infraestructuras existentes y conexiones del Sector, mediante la Actuación Puntual APSNU5
 - Se respetarán las edificaciones residenciales existentes, caso de proceder
 - La ordenación intentará respetar la tipología tradicional del núcleo urbano, en concordancia con las curvas de nivel y topografía del terreno, con las adecuadas y debidas medidas correctoras a fin de garantizar el mínimo impacto de la actuación por la ladera donde se plantea el desarrollo.
 - La ordenación intentará garantizar la óptima ubicación de los usos propuestos, tendentes a conseguir la máxima eficiencia energética, con empleo de las técnicas y materiales más adecuados.
 - Las zonas verdes se ubicarán en espacios practicables y usables para la ciudadanía, perfectamente urbanizadas y con la adecuada dotación de mobiliario e infraestructuras, con empleo de especies arbustivas autóctonas.
 - La urbanización incorporará carril bici y recorridos accesibles, así como el empleo de infraestructuras alternativas y medidas ecológicas en aras a mejorar el medio ambiente.
 - De forma general se implantará la edificación con tipología unifamiliar aislada o adosada, con altura máxima de dos plantas, cubierta de tejas y acabados de paramentos color blanco.
- Edificabilidad Lucrativa Máxima: 0,40 m²t/m²s (8.869,28 m²t).
- Densidad de Vivienda: Media-Baja (20,20 vivi/Ha).
- Número Máximo de Viviendas: 70 viviendas.
- Reserva de Vivienda Protegida: Mínimo del 30% del total máximo de 33 viviendas previstas en el Sector, dando cumplimiento a lo fijado en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Otras superficies: Destinadas a viarios e infraestructuras, las resultantes conforme normativa de aplicación, debiendo, si es viable dada la premisa de conservación de edificaciones existentes, incluir la incorporación de carril bici.
- Cargas adscritas al Sector:
 - Las necesarias para garantizar las adecuadas condiciones de comunicación e integración del sector.
 - Conexiones y suministro de infraestructuras conforme indicaciones de



Cód. Validación: 5KW-HMZ9KYE-XP-X-HgPKJ6GYYKWG | Verificación: <https://alcaladelosgazules.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 55

empresa suministradora, así como el refuerzo de las existentes.

- Desarrollo: Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Programación: Segunda, dentro de los segundos ocho años de vigencia del Plan, conforme el siguiente planning:
 - Presentación de Plan de Sectorización: El primer año de la segunda programación.
 - Presentación de Plan Parcial: Seis Meses desde la aprobación del Plan de Sectorización.
 - Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización: Un año desde la aprobación el Plan Parcial.
- Gestión: Compensación.
- Las Condiciones de Sectorización se regulan en apartados siguientes, con los siguientes criterios básicos:
 - El desarrollo y puesta en carga de esta previsión futura de suelo, deberá estar suficientemente justificada en base a la demanda de vivienda existente al momento.
 - No obstante lo expuesto, si realmente fuera necesario, por razones debidamente justificadas y motivadas, se podrá sectorizar y desarrollar el Sector durante los primeros ocho de vigencia del Plan, poniendo como condición exclusiva que cuanto menos hayan iniciado su desarrollo el 30% de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados planteados en ese primer periodo de programación.



8. CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, fija los siguientes ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado:

- 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.
- 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.
- En todas las Unidades de Ejecución y Áreas de Reforma Interior se cumplirán los siguientes parámetros básicos:
 1. Uso Global: Residencial.
 2. Usos Compatibles: Terciario, Turístico y Dotaciones.
 3. Edificabilidad máxima: 1 m2t/m2s.
 4. Densidad máxima: 90 viviendas/Ha.
 5. Tipología Residencial: Ordenanza Casco Antiguo dentro de los límites del Conjunto Histórico Artístico y su Entorno. Ordenanza Zona de Extensión y Vivienda Unifamiliar en zonas fuera del Conjunto Histórico y su Entorno.
 6. Reservas dotacionales: Según LOUA.
 7. Reserva de Vivienda Protegida: Sí.
 8. Condiciones de desarrollo: Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
- Del mismo modo se plantea la regularización de los bordes de la ciudad consolidada para inclusión de reducidas y puntuales zonas residenciales ya existentes y en uso, con la consideración de Suelo Urbano No Consolidado No Integrado en Unidades de Ejecución ni en Áreas de Reforma Interior, dado que se trata de zonas puntuales colindantes con el suelo urbano actual de reducidas dimensiones, que alberga a edificaciones residenciales en uso, **localizándose 20 zonas que denominamos SUNC 1 a SUNC 20**. En las citadas zonas, dado que por lo general existen las infraestructuras urbanas, se deberá proceder a su refuerzo mediante obra pública ordenaría, siendo la ordenanza de aplicación la predominante de la zona, con presentación directa de proyecto de edificación.

Por otro lado, Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, fija los siguientes ámbitos en Suelo Urbano Consolidado:

- Se plantean **23 Actuaciones Puntuales**, 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.

9. 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, el cumplimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alcalá de los Gazules, este Planeamiento General de Ordenación Urbanística establece las siguientes premisas para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Global Residencial (salvo que se eximan de forma expresa):

- Si bien de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se fijan reservas de los terrenos lucrativos equivalentes, al menos del treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), dada la problemática existente y para atender a las necesidades del municipio, se considera adecuado aumentarla hasta un máximo del 40-50%.
- Del porcentaje total destinado a viviendas protegidas (residencial lucrativo) acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, al menos el 25% deberá destinarse a usuarios con rentas económicas inferiores al 2,5 veces el IPREM.
- En referencia al aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio en concepto de cesión obligatoria, en los porcentajes fijados en la legislación urbanística del momento, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - Destinarse a programas y construcción de viviendas de integración social y para familias o usuarios con ingresos económicos inferiores al 2,5 veces el IPREM.
 - Como mínimo el 50%, habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.
- Se cumplirán los siguientes plazos de ejecución, tanto para actuaciones públicas como privadas:
 - El inicio de la construcción de las viviendas comienza a computar desde la solicitud de licencia de obras acompañada de la preceptiva documentación exigible, conforme medidas y plazos expuestas a continuación.
 - El plazo de terminación de las obras será proporcional a la entidad de las mismas, conforme lo dispuesto por los servicios técnicos municipales y según lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación del momento, si bien dado el número reducido de viviendas de este tipo en el municipio, se considera adecuado un plazo máximo de finalización de 45 días/vivienda.
 - No obstante lo expuesto, podrá simultanearse obras de construcción y de urbanización conforme lo expuesto en la legislación urbanística del momento.
- Las viviendas protegidas deberán ubicarse en zonas integradas con el resto de las edificaciones de uso residencial, a fin de evitar guetos y aislamientos.

- El diseño de viviendas protegidas deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
 - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio de Alcalá de los Gazules.
 - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales muy abundantes en la zona tales como el corcho, pélez o similar.

Con estas premisas se considera justificada y compensada la ausencia o escasez de viviendas protegidas en el municipio de Alcalá de los Gazules si bien el Ayuntamiento y restantes administraciones deberán fomentar las siguientes actuaciones tendentes a conseguir implantar este tipo de usos en zonas residenciales consolidadas:

- Adquisición de solares y edificaciones sin uso, deshabitados o en mal estado de conservación y mantenimiento, para realizar posteriores actuaciones de rehabilitación o puesta en uso de las mismas.
- Instar a los propietarios de solares y edificaciones sin uso, deshabitados o en mal estado de conservación, o en situación de infravivienda, a realizar actuaciones de rehabilitación y adaptación para implantar viviendas protegidas, con ayudas económicas caso que la situación lo permita.
- Publicitar e informar a los vecinos sobre cada uno de los programas destinados a la rehabilitación del tejido residencial, ya no sólo los incluidos en los planes autonómicos o estatales de vivienda y suelo, sino incluso los orientados a la mejora energética, sostenibilidad.... acciones que sin duda fomentarán igualmente la implantación de vivienda protegida en el municipio.
- Establecer ayudas económicas a las personas con dificultades tales como familias numerosas, jóvenes, parados, exclusión social, las que no lleguen a renta mínima..., vinculadas a la rehabilitación y uso de edificaciones deshabitadas junto con la oferta de empleo, que sin duda harían mantener la población de Alcalá de los Gazules y revitalizar el núcleo urbano consolidado con la creación de puestos de trabajo, implantación de usos complementarios como comercial, servicios o similar,....

Estas condiciones deberán ser tenidas en cuenta para su inclusión y desarrollo en los siguientes documentos:

- Planes de Sectorización y de Desarrollo, así como Proyectos Urbanización.
- Proyectos de Edificación de cada una de las viviendas.

