

ANEXO 3.

RESUMEN EJECUTIVO

III. MEMORIA DEL RESUMEN EJECUTIVO

1. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN.

Según el artículo 25.3 “Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística”, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como el apartado 3 artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que establece que:

“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Documento III, RESUMEN EJECUTIVO del Proyecto de Sectorización para ámbito incluido en el Sector Villanueva Norte.

2. ÁMBITO DE LA SECTORIZACIÓN E INNOVACIÓN.

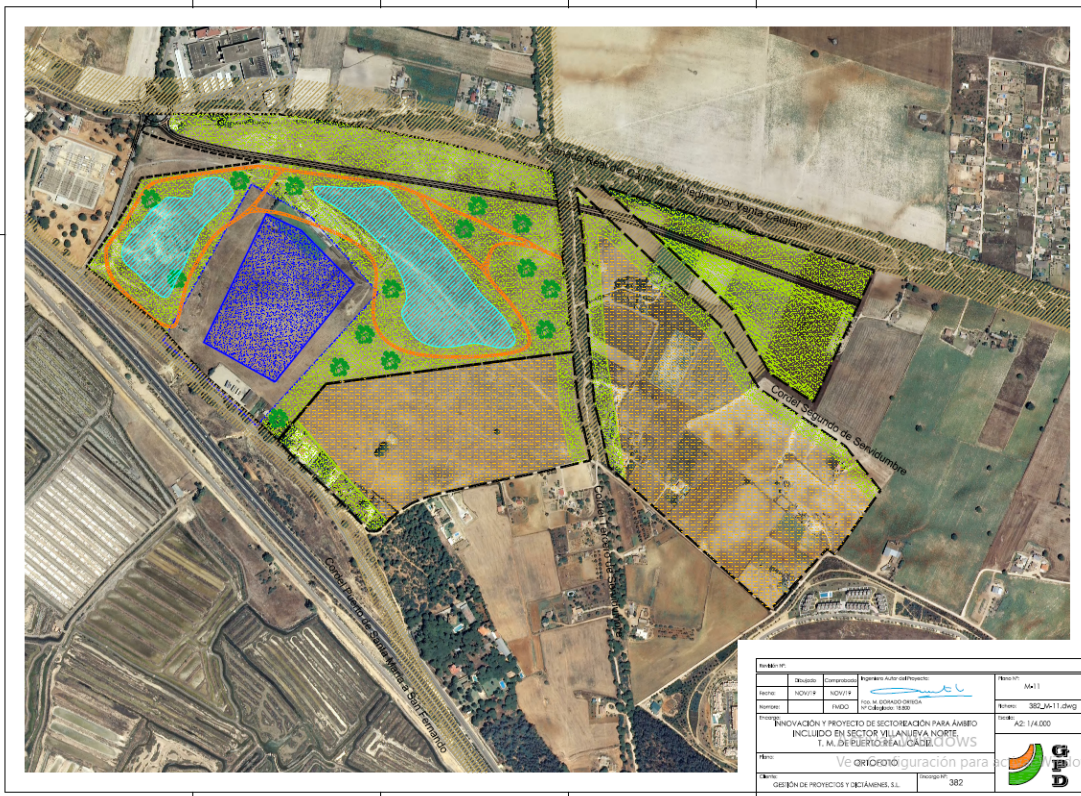
La superficie de suelo afectada por la actuación sobre la cual se materializará la nueva ordenación, según la información catastral de la que se dispone resulta ser:

- 457.730,00 m² para el suelo urbanizable no sectorizado, en el cual se propone sectorización, según determinaciones del PGOU.
- 434.515,00 m² para el suelo no urbanizable, en el cual se propone su clasificación como suelo destinado a Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos
- LIMITES:
 - o Al Norte con la Cañada real Camino de Medina por Venta Catalana.
 - o Al Sur con la A-4 y Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando.
 - o Al Este con el Equipamiento deportivo Golf de Villanueva.
 - o Al Oeste con la subestación eléctrica.

3. DESCRIPCIÓN DE LA SECTORIZACIÓN.

El objeto de la Sectorización es el cambio de uso del sector de Villanueva Norte, que actualmente se encuentra clasificado en el PGOU del suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, se produce a partir de la inexistencia de oferta de suelo turístico en la localidad así como de las características inherentes al propio suelo por su situación,

comunicaciones y cercanía al complejo de Golf Villanueva. Del mismo modo, se redacta la Innovación del SNU, en el interés en el desarrollo de un suelo anexo que garantiza la ordenación respecto de la ordenación urbanística del resto del territorio del municipio, evitando bolsas de discontinuidad en el desarrollo urbanístico del sector respecto del suelo colindante, garantizando la realidad y ejecución de los sistemas generales adscritos determinados.



Con respecto a los criterios y objetivos adoptados para la sectorización del ámbito, a partir de la información urbanística y de las determinaciones del Plan General, han tenido en cuenta los antecedentes ya referidos y lo dispuesto en la LOUA para este tipo de instrumento de planeamiento. En ese sentido se ha incluido la previa definición de los elementos de la ordenación estructural, que se desarrollará con las determinaciones a nivel de Plan Parcial.

4. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Se presentan en las siguientes tablas las modificaciones urbanísticas del nuevo sector.

	TEORICO S/ PGOU	PROPUESTO
SUPERFICIE SUNS: (m2)	600.000,00	457.730,00
Plazas Turísticas: 24 uds./has.	1.099	
ESPACIOS LIBRES: (mín. 30%)	137.319,00	137.832,00
Locales	137.832,00	137.832,00
EQUIPAMIENTOS:		
Deportivos: (8 m2/plaza turística)	8.788,42	-
Culturales y Docentes: (1.50 m2/plaza turística)	1.647,83	-
Otros Equipamientos: (1.50 m2/plaza turística)	1.647,83	-
Aparcamientos (Uds.):	1.007	-
(2 plazas/3 plaza de alojamiento)	732	-
(1 plaza/100 m2t de otros usos)	275	-
APROVECHAMIENTOS		
Coef. Edif. (m2t/m2s) para suelo no Sectorizado	0,30	
Sup. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) m2	457.730,00	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (SUMA) m2t	137.319,00	
Uso Principal Turístico 80 % (Turístico uso principal)	109.855,20	
Otros Usos Compatibles 20%	27.463,80	
CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN SUNS		
SEL LOCALES-1	28.102,00	
SEL LOCALES-2	50.910,00	
SEL LOCALES-3	41.951,00	
SEL LOCALES-4	16.869,00	
SS.GG.II-1 TRAMO CIRCUNVALACIÓN	10.072,00	
SUPERFICIE LUCRATIVA (M1,M2,M3)	309.826,00	
TOTAL ÁMBITO SUNS	457.730,00	
SISTEMAS GENERALES		
SS.GG INSCRITOS	10.072,00	
SS.GG.II-1 TRAMO CIRCUNVALACIÓN	10.072,00	
SS.GG ADSCRITOS	434.515,00	
SS.GG.E.L. - 1 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	421.595,68	
SS.GG.VIARIO - 2 TRAMO CIRCUNVALACION	12.919,32	
	-	
TOTAL SISTEMAS GENERALES	444.587,00	

ESPACIOS LUCRATIVOS (SUNS)	
LUCRATIVA -M-1	112.709,00
LUCRATIVA -M-2	197.117,00
TOTAL MANZANAS	309.826,00
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES LOCALES (SUNS)	
SEL LOCALES-1	28.102,00
SEL LOCALES-2	50.910,00
SEL LOCALES-3	41.951,00
SEL LOCALES-4	16.869,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES	137.832,00
SUELO NO URBANIZABLE (INNOVACIÓN)	
	434.515,00
SS-GG.E.L. - 1.1 ESPACIO LIBRE VINCULANTE (PGOU)	57.479,30
SS-GG.E.L. - 1.2 CAUTELA ARQUEOLÓGICA	113.516,16
SS-GG.E.L. - 1.3 RESTO (ZONA BALSAS)	74.840,66
SS-GG.E.L. - 1.4 RESTO (EE.LL.)	175.759,56
SS.GG.VIARIO - 2 TRAMO CIRCUNVALACION	12.919,32
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
	457.730,00
ESPACIOS LIBRES:	137.832,00
SS.GG.II-1 TRAMO CIRCUNVALACIÓN	10.072,00
SUPERFICIE LUCRATIVA (M1,M2)	309.826,00
TOTAL ÁMBITO INNOVACIÓN + SECTORIZACIÓN	892.245,00

Siguiendo los criterios contenidos en el PGOU, y calculando el aprovechamiento medio a partir de unos coeficientes de homogeneización expresados en la memoria se adopta el valor unidad para el uso característico.

USOS	TIPOLOGIAS	COEFICIENTES
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	1,10
	PLURIFAMILIAR	1,00
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,80
INDUSTRIAL	ABIERTA	0,85
	CERRADA	1,00
TERCIARIO	COMERCIO	1,20
	OFICINAS	1,00
	HOSPEDAJE	1,10
	APARCAMIENTOS	0,80
TURISTICO	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	1,00
	APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURISTICAS	1,30
	EQUIPAMIENTO LUDICO DEPORTIVO	0,70
DOTACIONAL	DOCENTES	0,80
	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	0,70
	DEPORTIVOS	0,60

AREAS	COEFICIENTES
Núcleo principal + Río San Pedro	1,00
Área de la carretera del Portal	1,20
Entorno Hospital y carretera al Pedroso	1,15
Área del Barrio de Jarana – Villanueva	1,10
Área de Arquillos – Marquesado	1,25
Polígono Tres Caminos	1,15

APROVECHAMIENTO MEDIO								
AREAS REPARTO	SECTORES	SIST.GENERAL	SUP. en M2	SUP.MAX.EDIF.	COEF.USO/TIPOL.	COEF.LOCALIZ.	APR. TOTAL. UA	APR. MEDIO UA / M2
			892.245				151.051	0,169293
AR. SU.13	SU 13.01		457.730	137.319	1,00	1,10	151.051	
Huerta del Olivar		SGEL13.01	421.596					
		SG VIARIO 2	12.919					

5. ZONA DE NO EDIFICACIÓN.

El sector objeto de la Sectorización tiene zonas de no edificación o de protección correspondiente a los Sistemas de Espacios Libres en viarios y Vías Pecuarias.



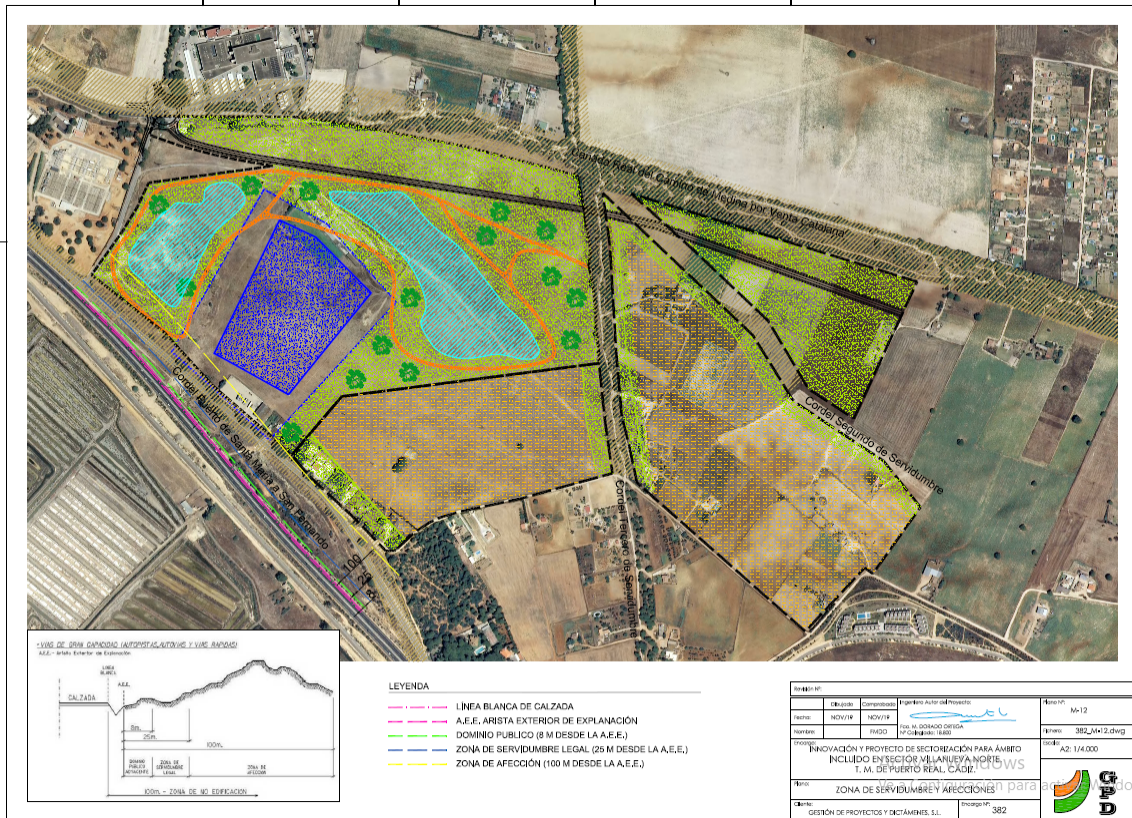
Consultado el P.G.O.U. de Puerto Real existen varias vías pecuarias en el término municipal, que NO se encuentran afectadas por nuestro ámbito:

- Cañada Real del camino de Medina por venta catalana. Anchura Legal, de 75 m. Deslinda aprobado parcial del Tramo II de 4.480 metros, por Resolución de 28 de diciembre de 2001 (BOJA nº 21, de 19/02/2002)
- Cordel Segundo de servidumbre. Anchura legal 37.61 metros. Deslindado por Resolución de 17 de julio de 2006 (BOJA nº 161, de 21/018/2006). Se interpusieron dos recursos de alzada estimados por Resolución de 19/01/06 y se archivó el expediente por caducidad.
- Tercer Cordel de servidumbre. Anchura legal 37.62 metros. Sin deslindar.
- Cordel de Puerto de Santa María a San Fernando. Con una anchura legal de 37.61 m. Tramo sin deslinda

Sería conveniente advertir que tanto la innovación como el proyecto de sectorización NO clasifican las vías pecuarias y su uso.

No obstante, las vías pecuarias vienen definidas por el PGOU y deberán cumplir el art. 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Existe también una zona de servidumbre perteneciente a la autovía A-4 cuyas afecciones no influyen en el proyecto de sectorización. Se introduce dentro del suelo no urbanizable.



6. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, en uno de los diarios de mayor difusión de la misma, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Puerto Real, abriéndose un trámite de información pública por un plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se estimen oportunas. Asimismo se facilitará su difusión por medios telemáticos durante las fases de su tramitación.

Respecto a la publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, se seguirá lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Conforme al artículo 19.3 de la LOUA, se deberá exponer al público un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de la modificación puntual, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación. Este resumen se incluye al final del presente documento.

7. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Según el artículo 27.2 “Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas” de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

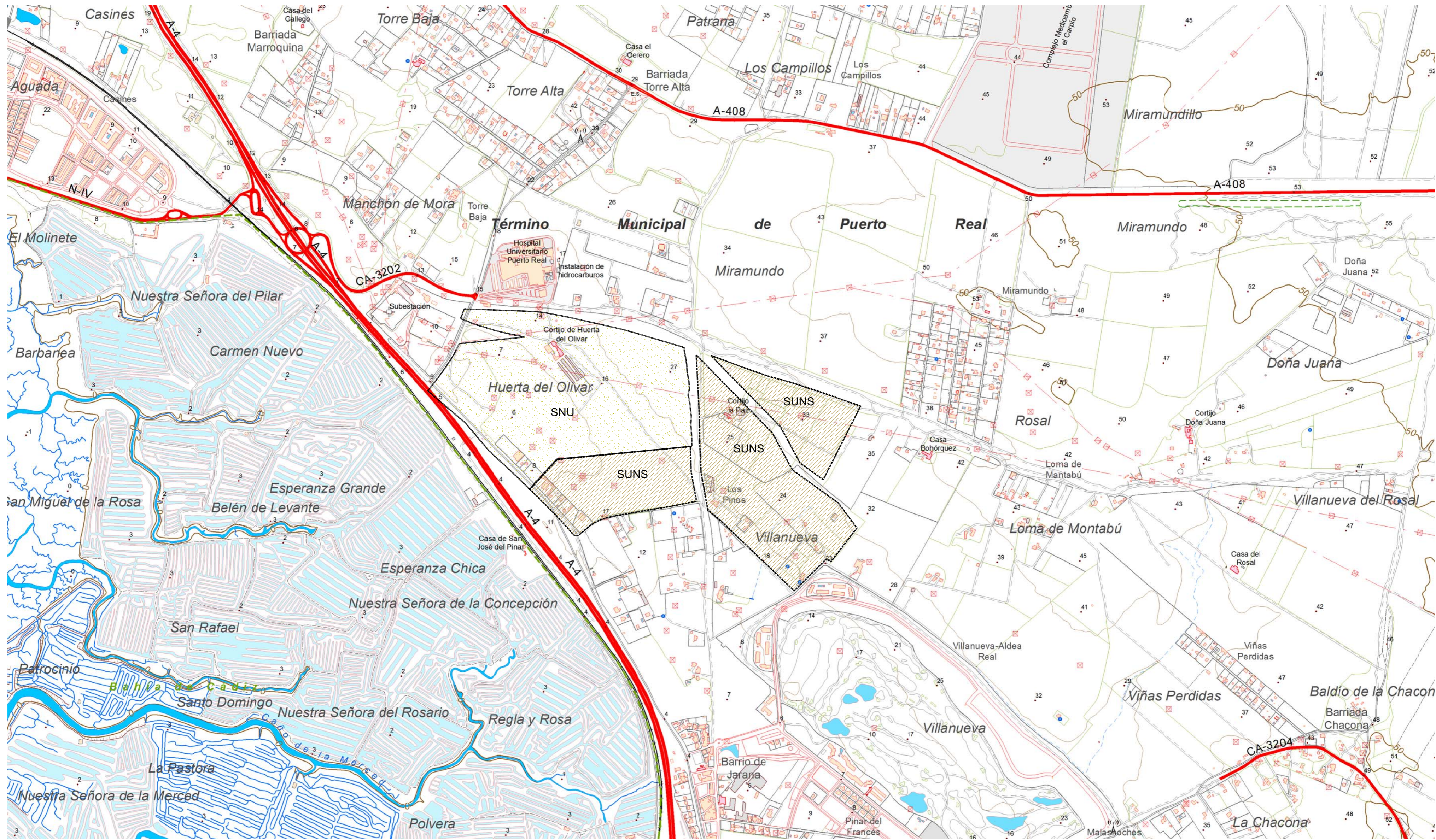
“2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.”

Quedarían por tanto incluidas en el ámbito de suspensión las licencias, por el plazo máximo de una año, aquellas parcelas cuyos parámetros son alterados por este documento.

Fdo. D. Manuel Dorado Ortega.

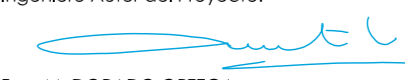
ICCP. Col. núm. 18.800



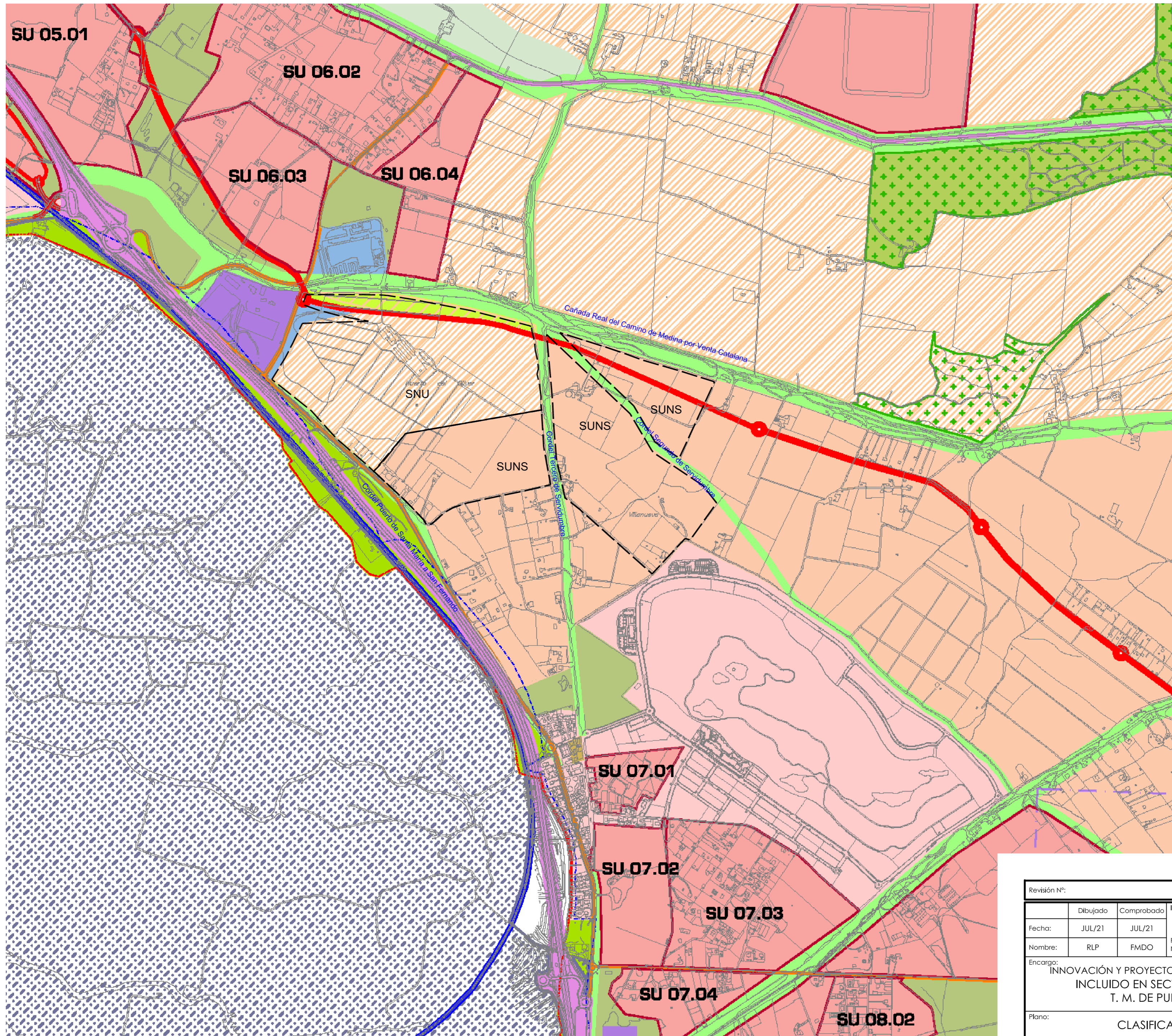
ÁMBITO DE SUNS Sup: 457.730,00 m²



ÁMBITO DE SNU Sup: 434.515,00 m²

Revisión Nº:		Ingeniero Autor del Proyecto:		Plano Nº:	
Dibujado:	Comprobado:	 Fco. M. DORADO ORTEGA Nº Colegiado: 18.800		M-01	
Fecha:	JUL/21			Fichero: 382_M-01.dwg	
Nombre:	RLP	FMDO	Encargo Nº:		Escala:
INNOVACIÓN Y PROYECTO DE SECTORIZACIÓN PARA ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE. T. M. DE PUERTO REAL, CÁDIZ.					
Plano:				SITUACIÓN	
Cliente:			GESTIÓN DE PROYECTOS Y DICTÁMENES, S.L.		Encargo Nº: 382





CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado

- Suelo Sistemas Generales de Comunicaciones y Transportes
- Carreteras del Estado-Autonómicas
 - Carreteras Provinciales-Locales
 - Carreteras propuestas
 - Ferroviario
 - Marítimo
 - Logístico

- Suelo sistemas generales de espacios libres
- Suelo sistemas generales de Equipamientos
 - Suelo sistemas generales de Infraestructuras y servicios
 - Suelo sistema general de interés autonómico

- Suelo No Urbanizable
- S.N.U. rural-agrícola-ganadero

S.N.U.E.P. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- L.I.C.
- Complejo Endorreico de Puerto Real (Cód: ES0000030)
 - Parque Natural Bahía de Cádiz (Cód: ES0000140)
 - Río Iro (Cód: ES6120025)
 - Río Salado de San Pedro (Cód: ES6120027)
 - Dominio Público Hidráulico
 - Dominio Público de Vías Pecuarias
 - Vías Pecuarias sin deslindar
 - Vías Pecuarias en proceso de permuta (trazado antiguo)
 - Nueva vía pecuaria propuesta
 - Marismas desecadas
 - Monte público
 - Deslinde Dominio Público Marítimo Terrestre
 - D.P.M.T. Servidumbre de Protección
 - Ribera del Mar
 - Servidumbre de protección de costas

S.N.U.E.P. POR ORDENACIÓN TERRITORIAL

- Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos
- Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra
- Áreas con transformación cautelada; marisma de Cetina
- Restricción de usos por riesgos naturales. Erosión

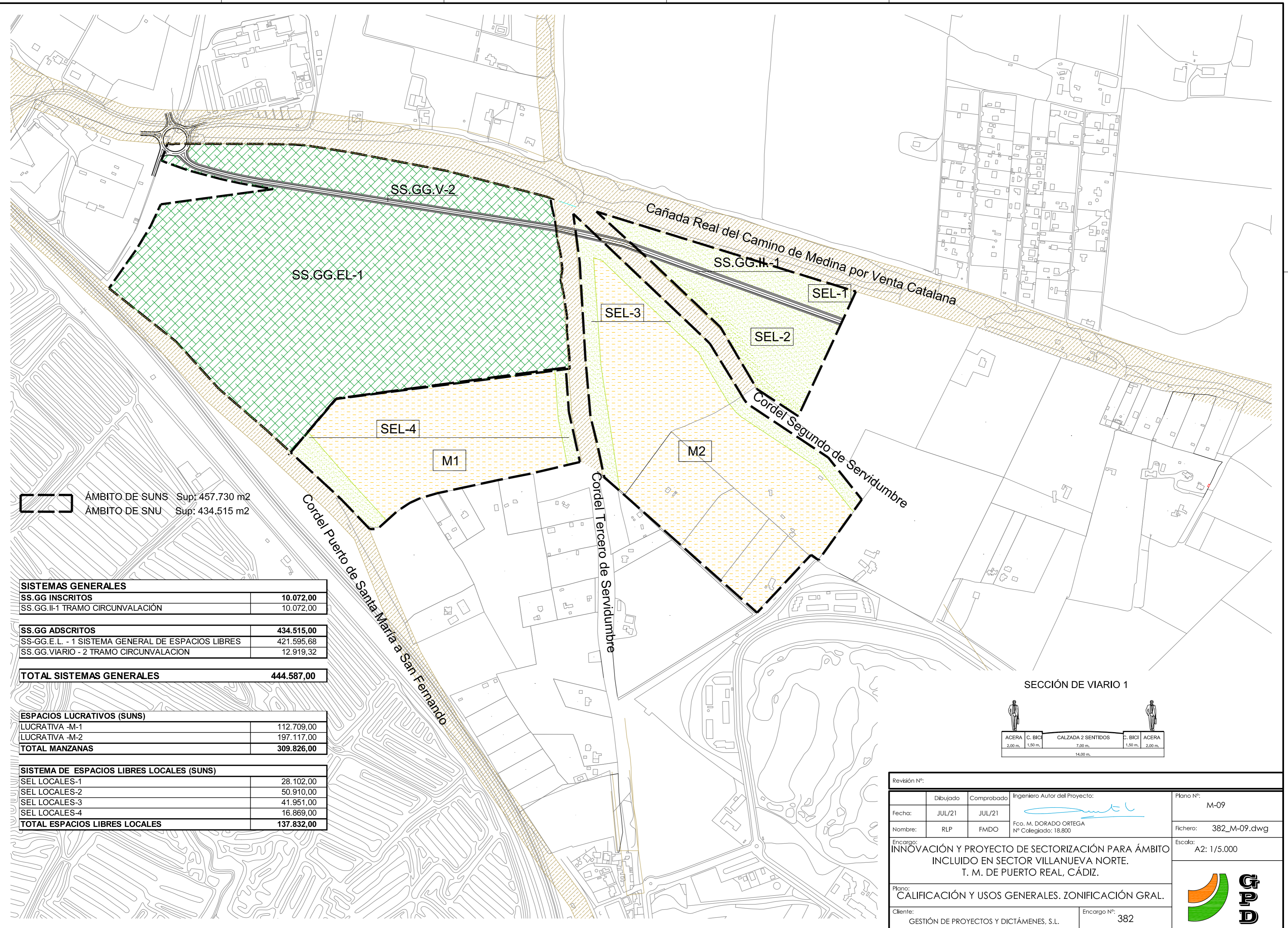
S.N.U.E.P. POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

- Protección hidrológica y forestal
- Protección agro forestal
- Protección urbanística
- Suelo de interés forestal
- Suelo para reforestar

ÁMBITO DE SUNS Sup: 457.730 m2
 ÁMBITO DE SNU Sup: 434.515 m2

Revisión Nº:		Ingeniero Autor del Proyecto:		Plano Nº:	
Dibujado:	Comprobado:			M-02	
Fecha:	JUL/21	JUL/21	Fco. M. DORADO ORTEGA Nº Colegiado: 18.800		Fichero: 382_M-02.dwg
Nombre:	RLP	FMDO			Escala: A2: 1/10.000
ENCARGO: INNOVACIÓN Y PROYECTO DE SECTORIZACIÓN PARA ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE. T. M. DE PUERTO REAL, CÁDIZ.					
Plano:			CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
Cliente:			GESTIÓN DE PROYECTOS Y DICTÁMENES, S.L.		Encargo Nº: 382





ÁMBITO DE SUNS Sup: 457.730 m²
 ÁMBITO DE SNU Sup: 434.515 m²

SISTEMAS GENERALES	
SS.GG INSCRITOS	10.072,00
SS.GG.II-1 TRAMO CIRCUNVALACIÓN	10.072,00

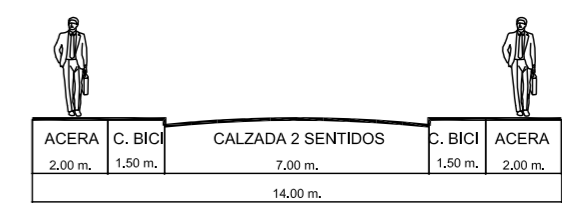
SS.GG ADSCRITOS	434.515,00
SS.GG.E.L. - 1 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	421.595,68
SS.GG.VIARIO - 2 TRAMO CIRCUNVALACION	12.919,32

TOTAL SISTEMAS GENERALES	444.587,00
---------------------------------	-------------------

ESPACIOS LUCRATIVOS (SUNS)	
LUCRATIVA -M-1	112.709,00
LUCRATIVA -M-2	197.117,00
TOTAL MANZANAS	309.826,00

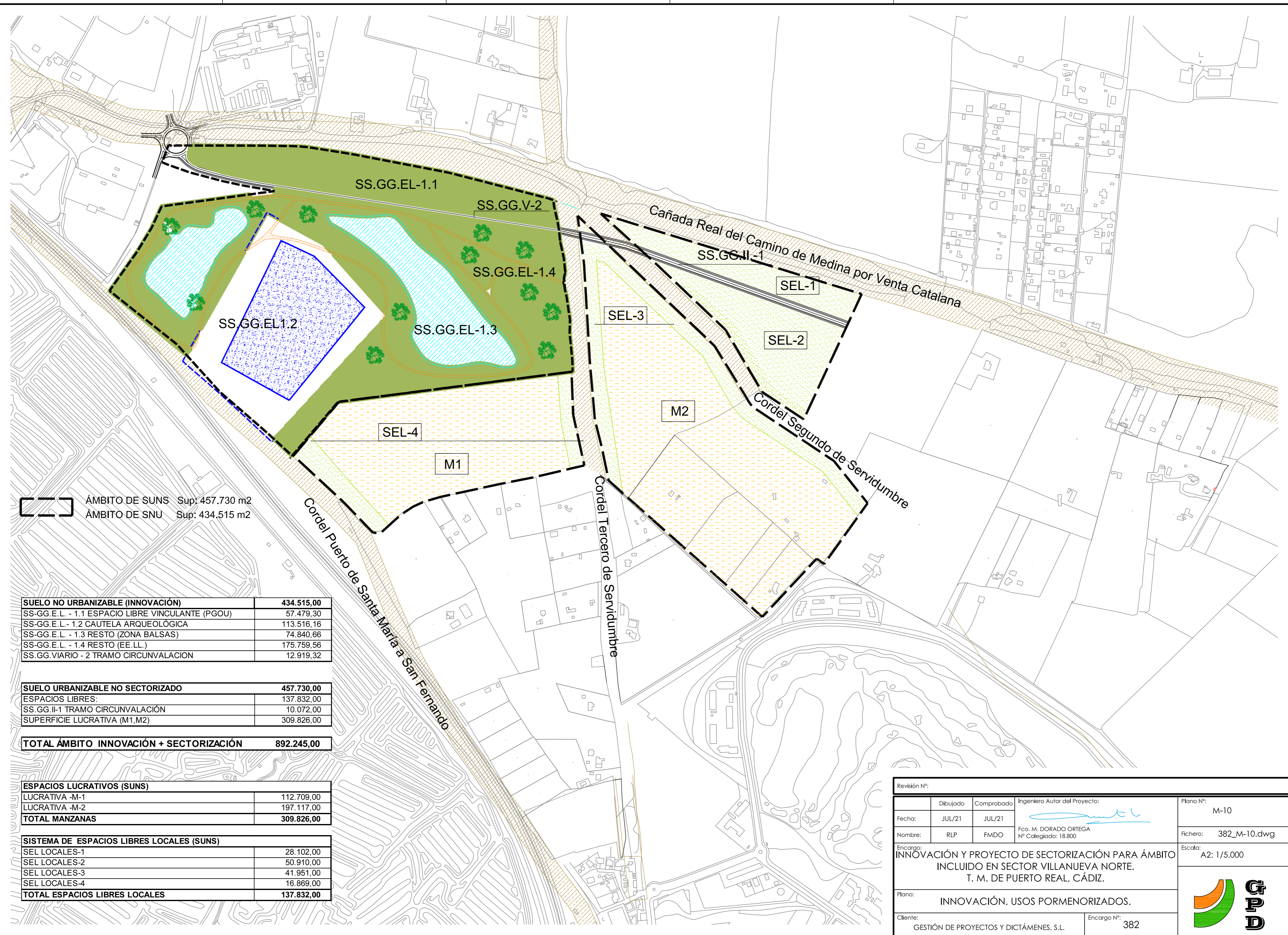
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES LOCALES (SUNS)	
SEL LOCALES-1	28.102,00
SEL LOCALES-2	50.910,00
SEL LOCALES-3	41.951,00
SEL LOCALES-4	16.869,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES	137.832,00

SECCIÓN DE VIARIO 1



Revisión Nº:		Ingeniero Autor del Proyecto:		Plano Nº:	
Fecha:	Dibujado:	Comprobado:	 Fco. M. DORADO ORTEGA Nº Colegiado: 18.800		M-09
JUL/21	JUL/21	JUL/21			Fichero:
Nombre:	RLP	FMDO	Encargo:		Escala:
INNOVACIÓN Y PROYECTO DE SECTORIZACIÓN PARA ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE. T. M. DE PUERTO REAL, CÁDIZ.					
Plano:		CALIFICACIÓN Y USOS GENERALES. ZONIFICACIÓN GRAL.			
Cliente:				Encargo Nº:	
GESTIÓN DE PROYECTOS Y DICTÁMENES, S.L.				382	





ÁMBITO DE SUNS Sup: 457.730 m²

 ÁMBITO DE SNU Sup: 434.515 m²

SUELO NO URBANIZABLE (INNOVACIÓN)	434.515,00
SS-GG.E.L. - 1.1 ESPACIO LIBRE VINCULANTE (PGOU)	57.479,30
SS-GG.E.L. - 1.2 CAUTELA ARQUEOLÓGICA	113.516,16
SS-GG.E.L. - 1.3 RESTO (ZONA BALSAS)	74.840,66
SS-GG.E.L. - 1.4 RESTO (EE.LL.)	175.759,56
SS.GG.VIARIO - 2 TRAMO CIRCUNVALACION	12.919,32

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	457.730,00
ESPACIOS LIBRES:	137.832,00
SS.GG.II-1 TRAMO CIRCUNVALACIÓN	10.072,00
SUPERFICIE LUCRATIVA (M1,M2)	309.826,00

TOTAL ÁMBITO INNOVACIÓN + SECTORIZACIÓN	892.245,00
--	-------------------

ESPACIOS LUCRATIVOS (SUNS)	
LUCRATIVA -M-1	112.709,00
LUCRATIVA -M-2	197.117,00
TOTAL MANZANAS	309.826,00

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES LOCALES (SUNS)	
SEL LOCALES-1	28.102,00
SEL LOCALES-2	50.910,00
SEL LOCALES-3	41.951,00
SEL LOCALES-4	16.869,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES LOCALES	137.832,00

Revisión Nº:	Dibujado	Comprobado	Ingeniero Autor del Proyecto:	Plano Nº:
Fecha:	JUL/21	JUL/21		M-10
Nombre:	RLP	FMDO	Fco. M. DORADO ORTEGA Nº Colegiado: 18.800	Fichero: 382_M-10.dwg
Encargo: INNOVACIÓN Y PROYECTO DE SECTORIZACIÓN PARA ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE. T. M. DE PUERTO REAL, CÁDIZ.				Escala: A2: 1/5.000
Plano:	INNOVACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.			
Cliente:	GESTIÓN DE PROYECTOS Y DICTÁMENES, S.L.		Encargo Nº: 382	