

MESA 3 LOS ASENTAMIENTOS PERIFÉRICOS y los procesos de asimilación urbana. La ciudad Residencial y Cohesionada

El Puerto de Santa María

POU

1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL POU. CRITERIOS

I. **LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO** ES UNA DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN QUE **CONSTITUYE UNA FUNCIÓN REGLADA**.

2. REGULACION CONTENIDA EN EL **ARTICULO 13 DE LA LISTA**

*"SUELO URBANO LOS TERRENOS QUE, **ESTANDO INTEGRADOS EN LA MALLA URBANA,** cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

*a) **Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística***

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con los elemenos básicos de infraestructuras

c) Estar ocupados por la edificación

3. DESARROLLO EN **EL ARTICULO 19 DEL REGLAMENTO GENERAL LA LISTA**

En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana

EL CONCEPTO DE MALLA

"constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano."

EL CONCEPTO DE MALLA URBANA NO PUEDE SER REDUCIDO Y SER IDENTIFICADO EXCLUSIVAMENTE CON ÁREAS DOTADAS DE TODOS Y CADA UNO DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES BÁSICOS DEBE ENTENDERSE QUE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS EXIGIDA EN EL CONCEPTO DE INTEGRACIÓN EN MALLA URBANA PUEDE SER INMEDIATA O MEDIATA; ES DECIR, CONTAR CON FACILIDAD DE ACCESO QUE PERMITA DISPONER DE TODOS LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO,

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL POU . CRITERIOS

COLINDANCIA CON LAS REDES INFRAESTRUCTURALES

"La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano".

Por regla general se require LA INTEGRACIÓN EFECTIVA EN LA MALLA URBANA EXISTENTE, LO QUE IMPLICARÍA UNA CONTINUIDAD FÍSICA Y FUNCIONAL CON LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA (EL TEJIDO URBANO GENERAL),

La LISTA, ahora, trata de imponer la directriz de la continuidad con el suelo urbano para el desarrollo de actuaciones de nueva urbanización (en suelo rústico común) que son las que tienen el efecto de generar nuevos asentamientos (artículo 31.2 LISTA); Pero incluso en las actuaciones de nueva urbanización (en suelo rústico) la LISTA se ve obligada a establecer excepciones que matizan el principio de vinculación o continuidad con el suelo urbano preexistente. Esta **EXCEPCIÓN** se realiza en el propio artículo 31.2 en su inciso final. Entre otras, en las actuaciones de nueva urbanización permite como excepción a la continuidad con el suelo urbano, "*la incorporación de agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176 de la LISTA, desarrollado en el 417 de su RG".* **JUSTIFICARSE SU PROCEDENCIA E INTERÉS GENERAL**

CONSOLIDACION POR EDIFICACIÓN : ÁMBITO DE REFERENCIA DELIMITADO POR POU

En el presente caso, es el POU quien establece el ámbito de referencia para verificar el grado de consolidación de la edificación porque en el momento en que se formule el PGOM no ha llegado a tener vigencia, sin perjuicio de que se disponen de mecanismos de coordinación entre el POU y el PGOM para que finalmente se produzca la congruencia entre ambos instrumentos

2 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE QUE HAN CONTADO **CON EXPEDIENTES DE MODIFICACIÓN DEL PGMO 1992 PARA SU RECONOCIMIENTO COMO SUELO URBANO**.

- LA BELLEZA
- BELLA BAHÍA
- HIJUELA DEL TIO PRIETO
- CANTARRANAS4 (AHORA CANTARRANAS 3)
- CANTARRANAS 5 (AHORA CANTARRANAS 2)
- LOS ALMENDROS 2 (AHORA LOS ALMENDROS)
- CARRETERA DE SANLUCAR 2
- EL BARREO -HACIENDA LAS CATORCE
- LAS BANDERAS-EL PALOMAR
- MONTES DE OCA
- SAN ANTONIO

CUMPLIMIENTO DEL MANDATO DEL **PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ** DE INTEGRACIÓN URBNA Y AMBIENTAL DE LAS ÁREAS SUBURBANIZADAS

2 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



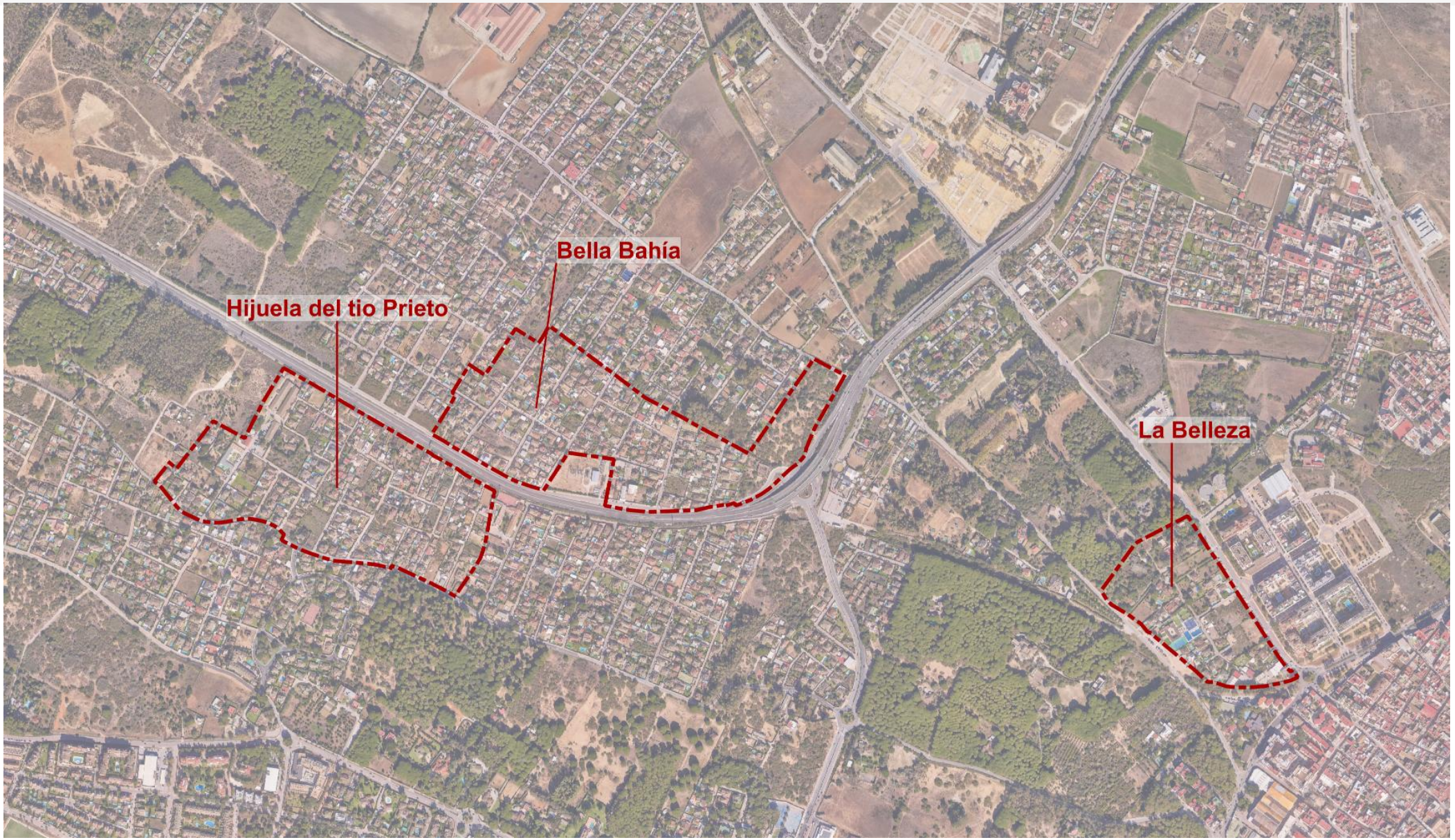
3 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE QUE HAN CONTADO CON EXPEDIENTES DE MODIFICACIÓN DEL PGMO 1992 PARA SU RECONOCIMIENTO COMO SUELO URBANO Y EL **INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL DE ESTE EXPEDIENTE ES FAVORABLE. CUENTAN CON ORDENACIÓN DETALLADA Y EN TRAMITACIÓN, LA COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL** SE DECLARA DIRECTAMENTE POR EL POU, SE IDENTIFICAN EN EL POU COMO ATU/RI/RG DELIMITADAS

- LA BELLEZA
- BELLA BAHÍA
- HIJUELA DEL TIO PRIETO

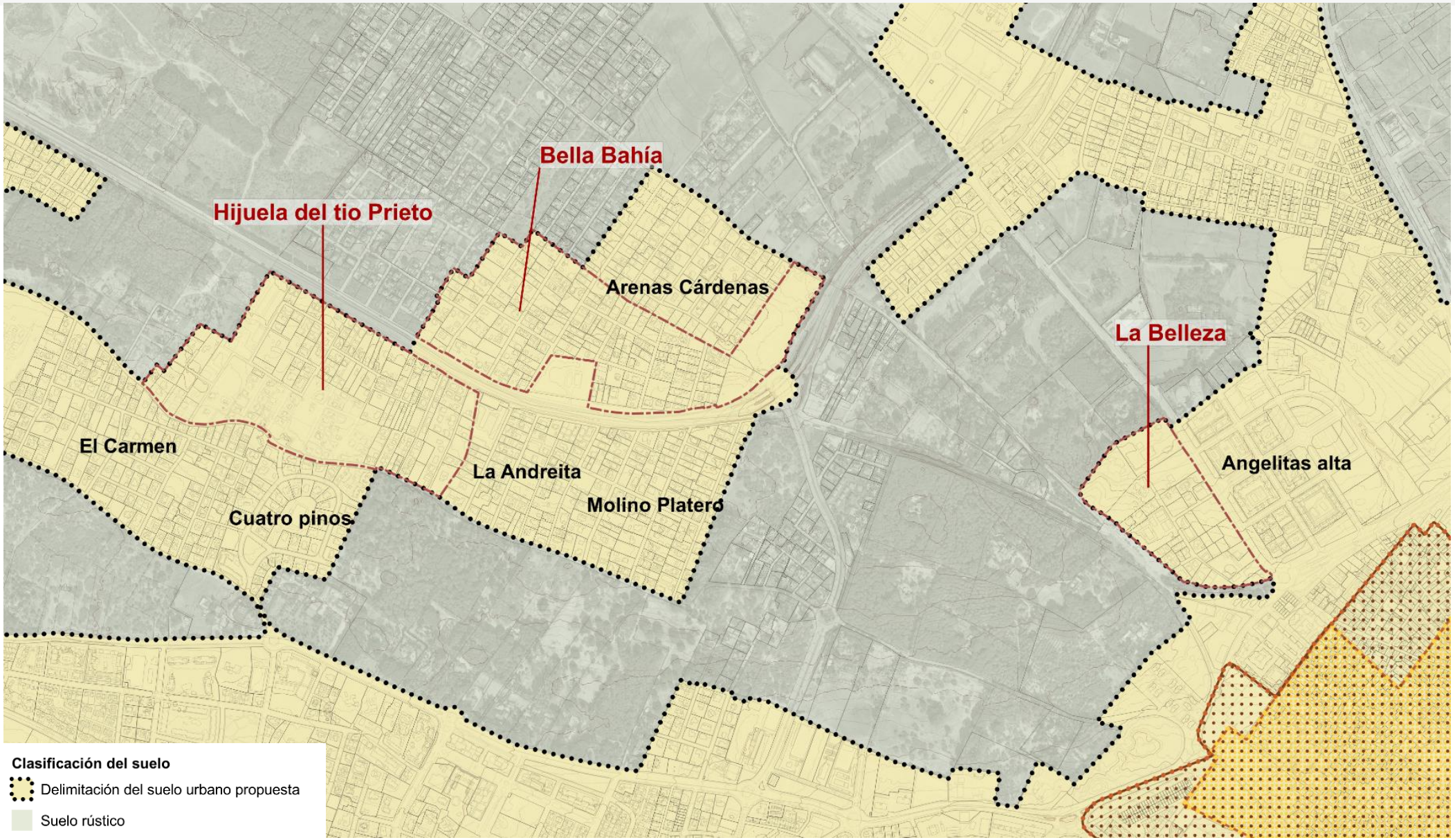
3 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

El Puerto de Santa María POU



3 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

El Puerto de Santa María POU



4 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE QUE HAN CONTADO CON EXPEDIENTES DE MODIFICACIÓN DEL PGMO 1992 PARA SU RECONOCIMIENTO COMO SUELO URBANO Y EL **INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL DE ESTE EXPEDIENTE ES NEGATIVO (PORQUE SE TRAMITABAN AISLADAMENTE)**

SE ENCUENTRAN PARCIALMENTE URBANIZADAS Y ALTAMENTE CONSOLIDADOS POR LA EDIFICACIÓN CUYA **COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL SE DECLARA POR EL POU,** SE IDENTIFICAN EN EL POU COMO ATU/RI/RG DELIMITADAS

- CANTARRANAS 4 (AHORA CANTARRANAS 3)
- CANTARRANAS 5 (AHORA CANTARRANAS 2)
- LOS ALMENDROS 2 (AHORA LOS ALMENDROS)
- LAS BANDERAS

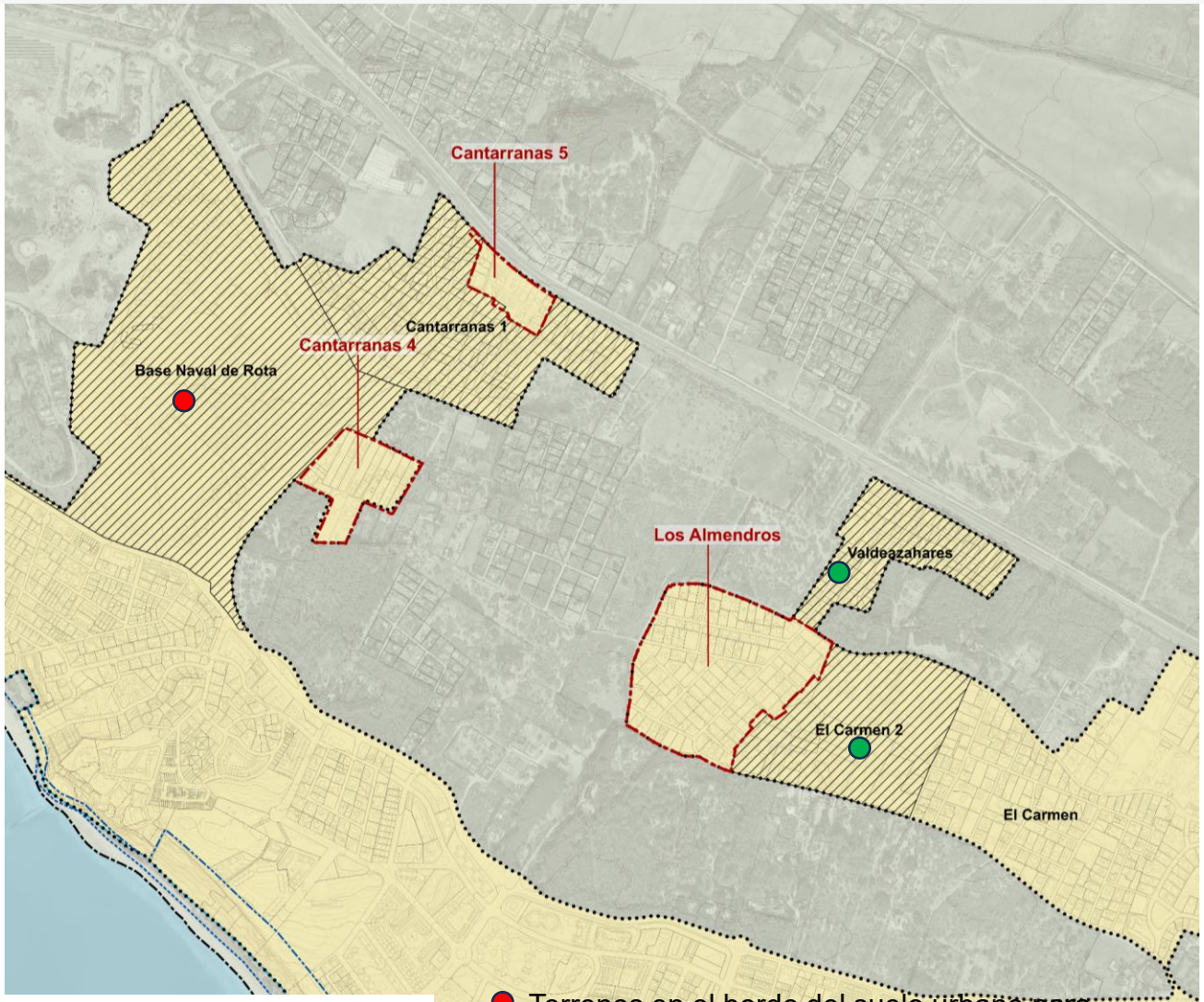
4 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



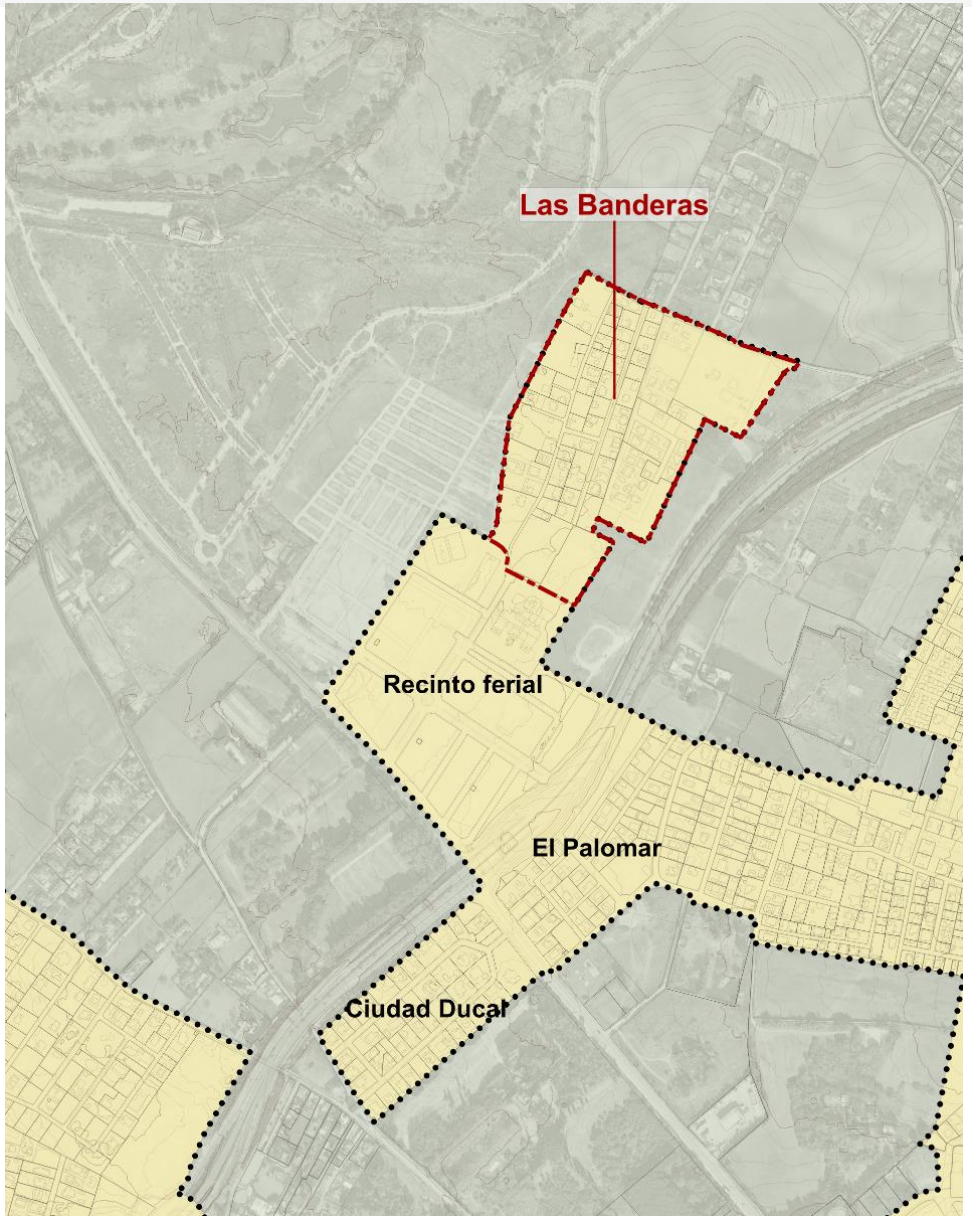


4 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

El Puerto de Santa María POU



- Terrenos en el borde del suelo urbano para homogenizar el perímetro urbano
- Agrupaciones de edificaciones irregulares colindantes a ámbitos del suelo urbano

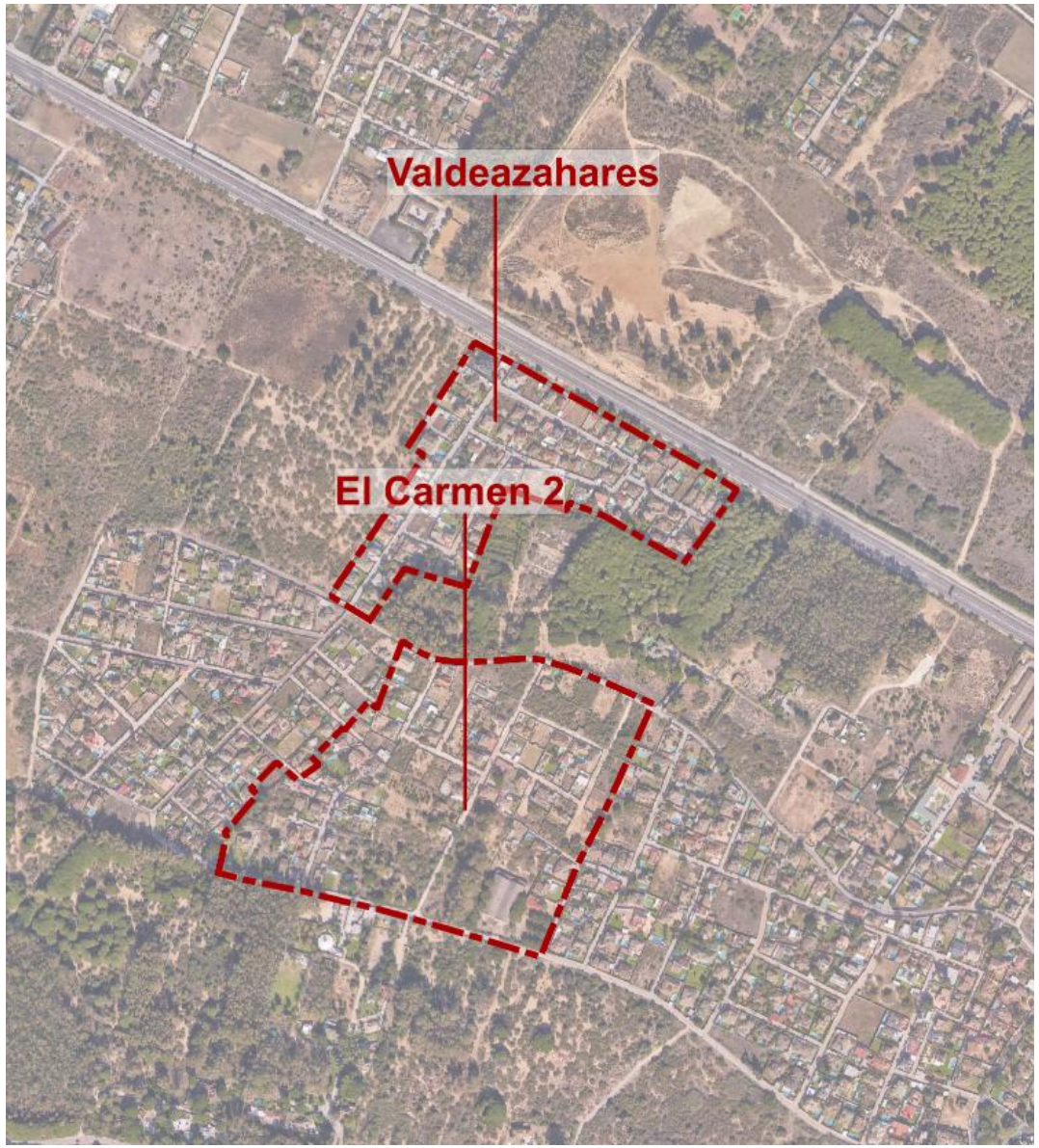


5 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGMO DEL 1992 QUE SE ENCUENTRAN PARCIALMENTE URBANIZADAS Y ALTAMENTE CONSOLIDADOS POR LA EDIFICACIÓN CUYA **COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL SE DECLARA POR EL POU (como urbano),** SE IDENTIFICAN EN EL POU COMO PROPUESTAS DE ATU/RI/RG

- VALDEAZAHARES
- EL CARMEN 2
- EL PUERTO BAJO

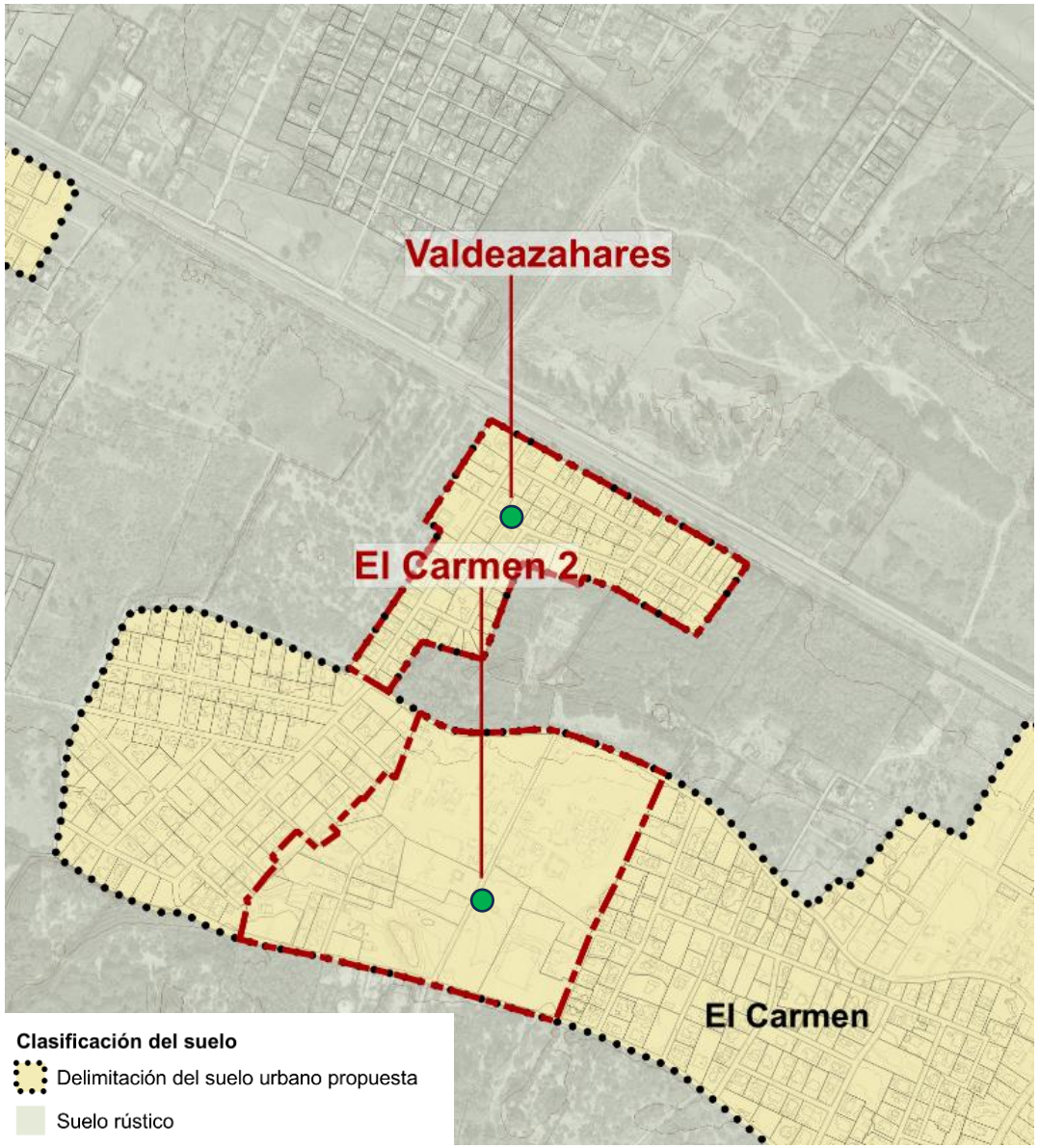
5 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

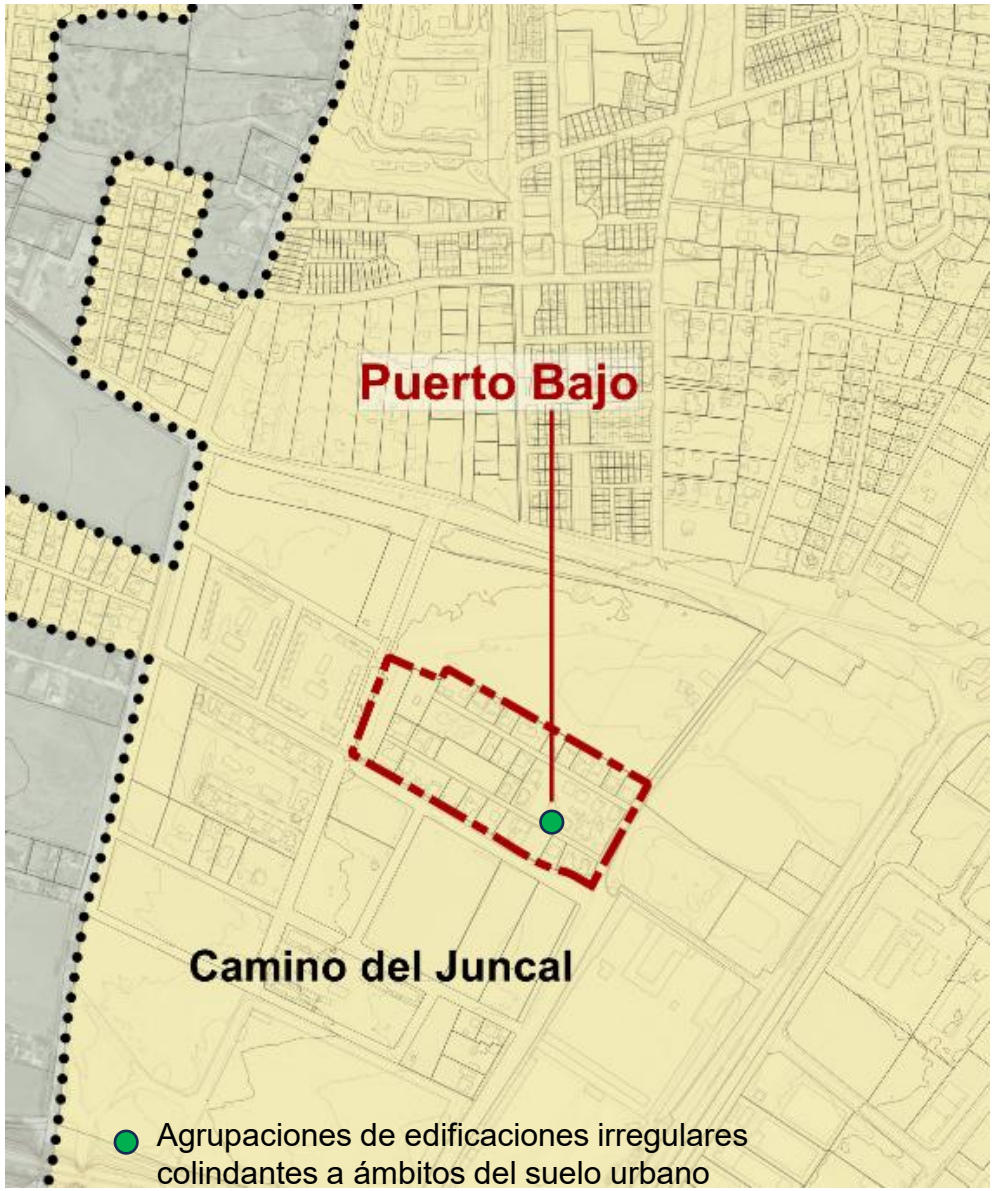




5 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

El Puerto de Santa María POU





6 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

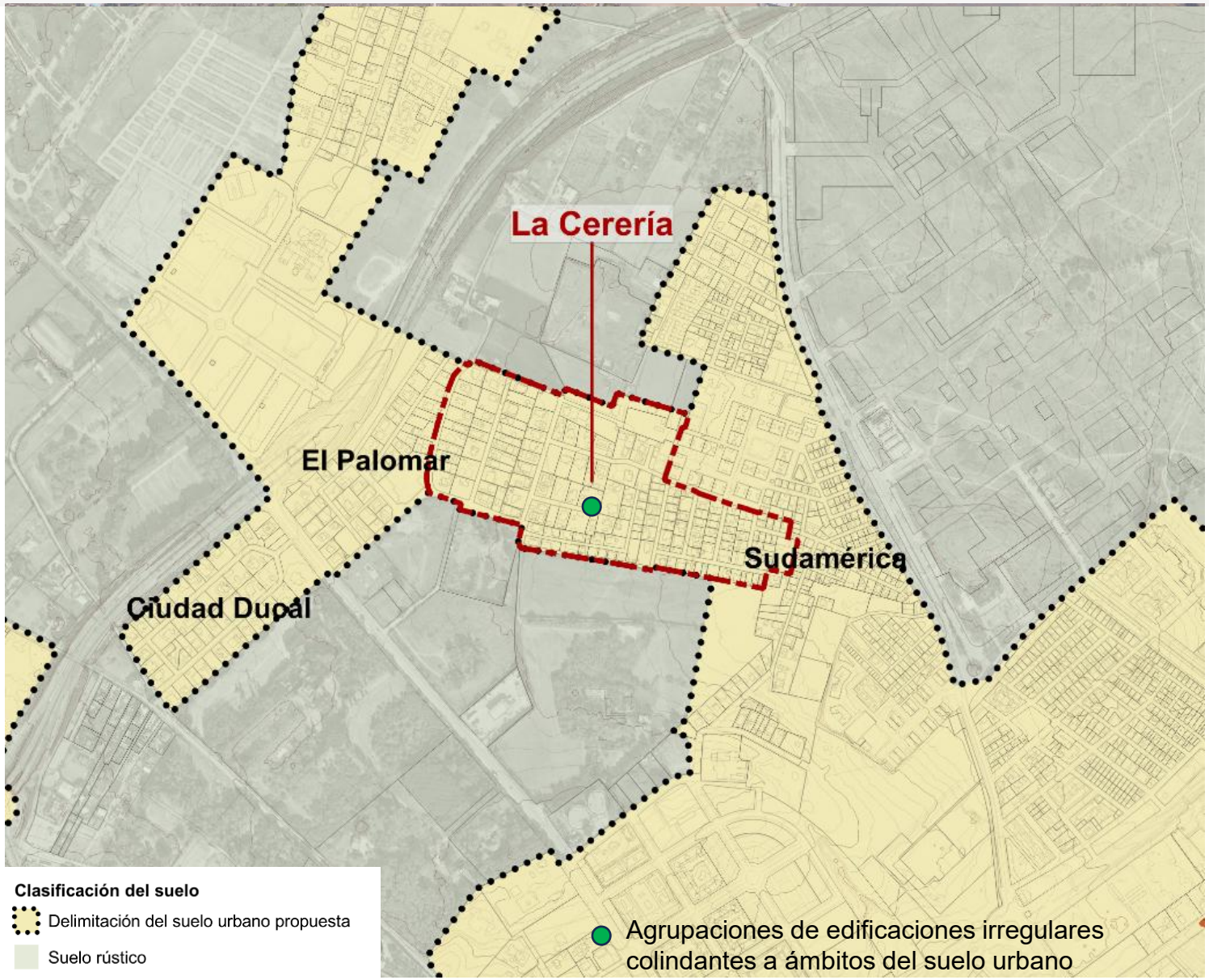
AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGMO DEL 1992 QUE SE ENCUENTRAN PARCIALMENTE URBANIZADAS Y ALTAMENTE CONSOLIDADOS POR LA EDIFICACIÓN **CUYA COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL SE DECLARA POR EL POU (como urbano) CONDICIONADA A LA VERIFICACIÓN DE SU INTEGRACIÓN URBANA POR EL PGOM ,** SE IDENTIFICAN EN EL POU COMO PROPUESTAS DE ATU/RI/RG

- LA CERERÍA

6 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



6 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



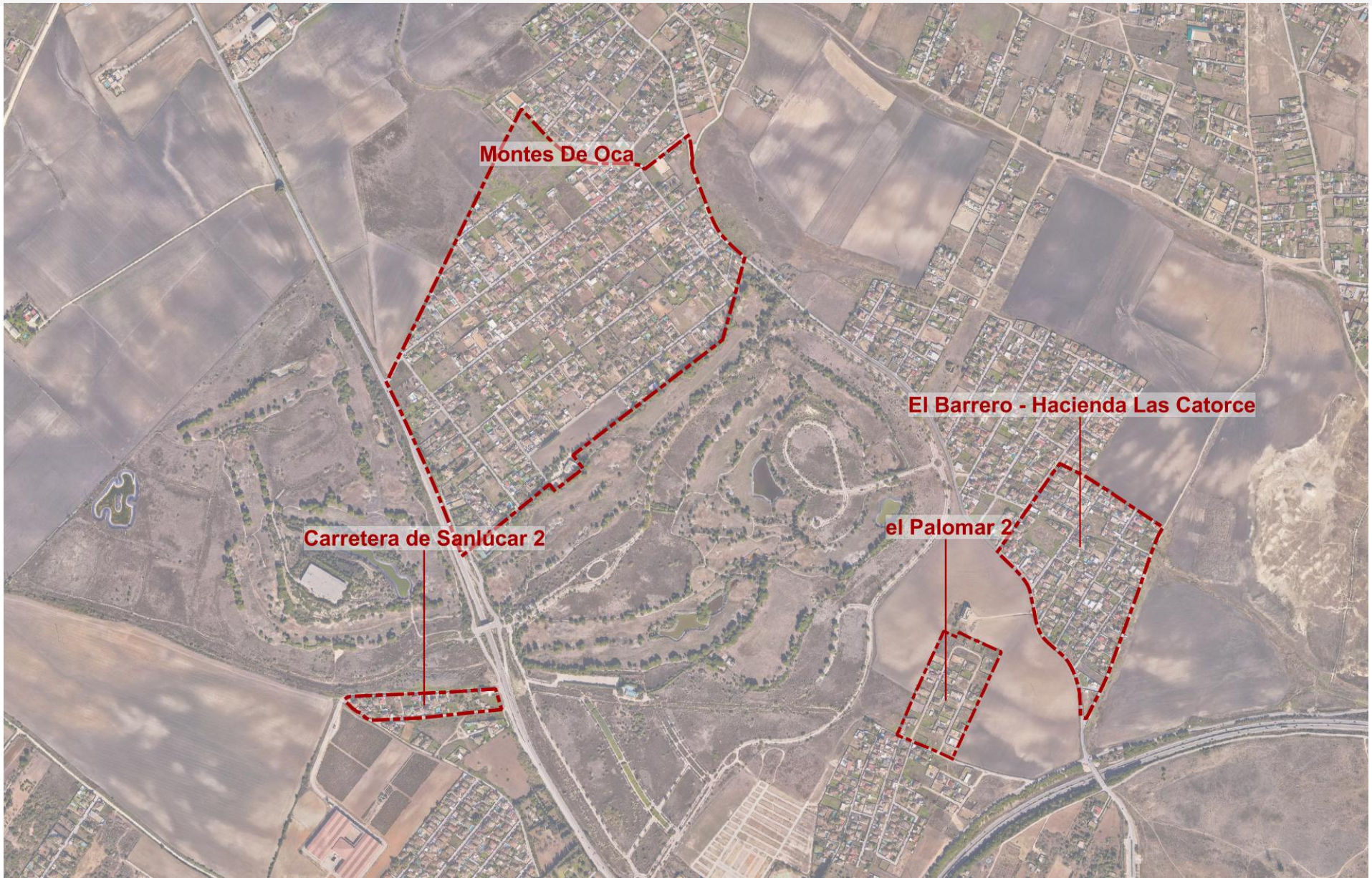
AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SNU DEL PGMO 1992 CUYA COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SE PROPONE POR EL POU (como urbano) CONDICIONADA A LA VERIFICACIÓN DE SU INTEGRACIÓN URBANA POR EL PGOM.

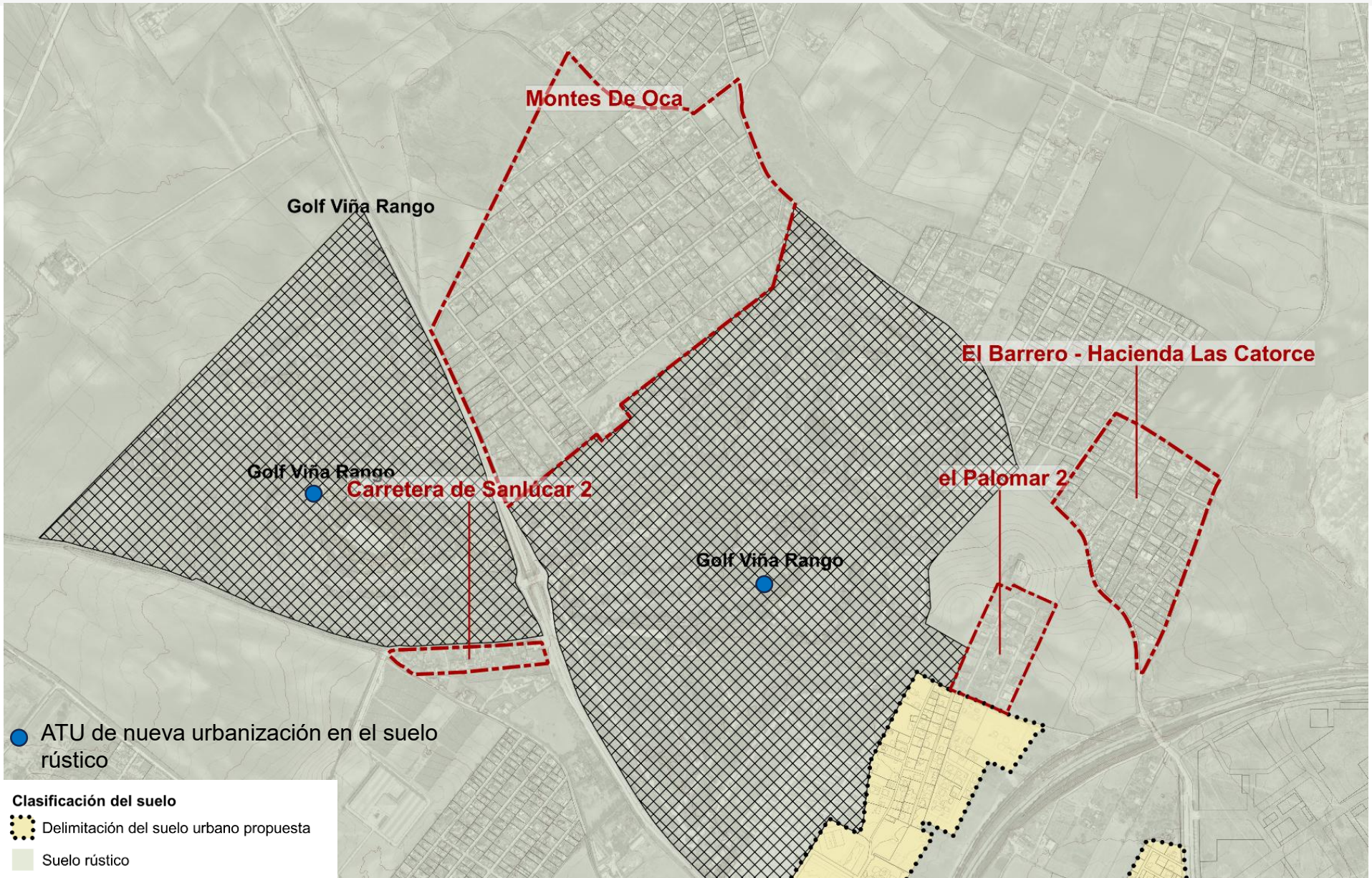
En el caso, de que el PGOM habilite la posibilidad de implementar una actuación de nueva urbanización en "VIÑA RANGO" (suelo rústico común) no cabe duda que la urbanización de ésta permitirá la integración urbana del ámbito de la agrupación El Barrero-La Hacienda 14 y podrá justificarse su clasificación como urbano por aplicación del artículo 13.1.c) LISTA.

- **EL BARREO – HACIENDA LAS CATORCE**
- **MONTES DE OCA**
- **CTRA. DE SANLÚCAR 2**
- **EL PALOMAR 2**

7 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



7 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



8 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

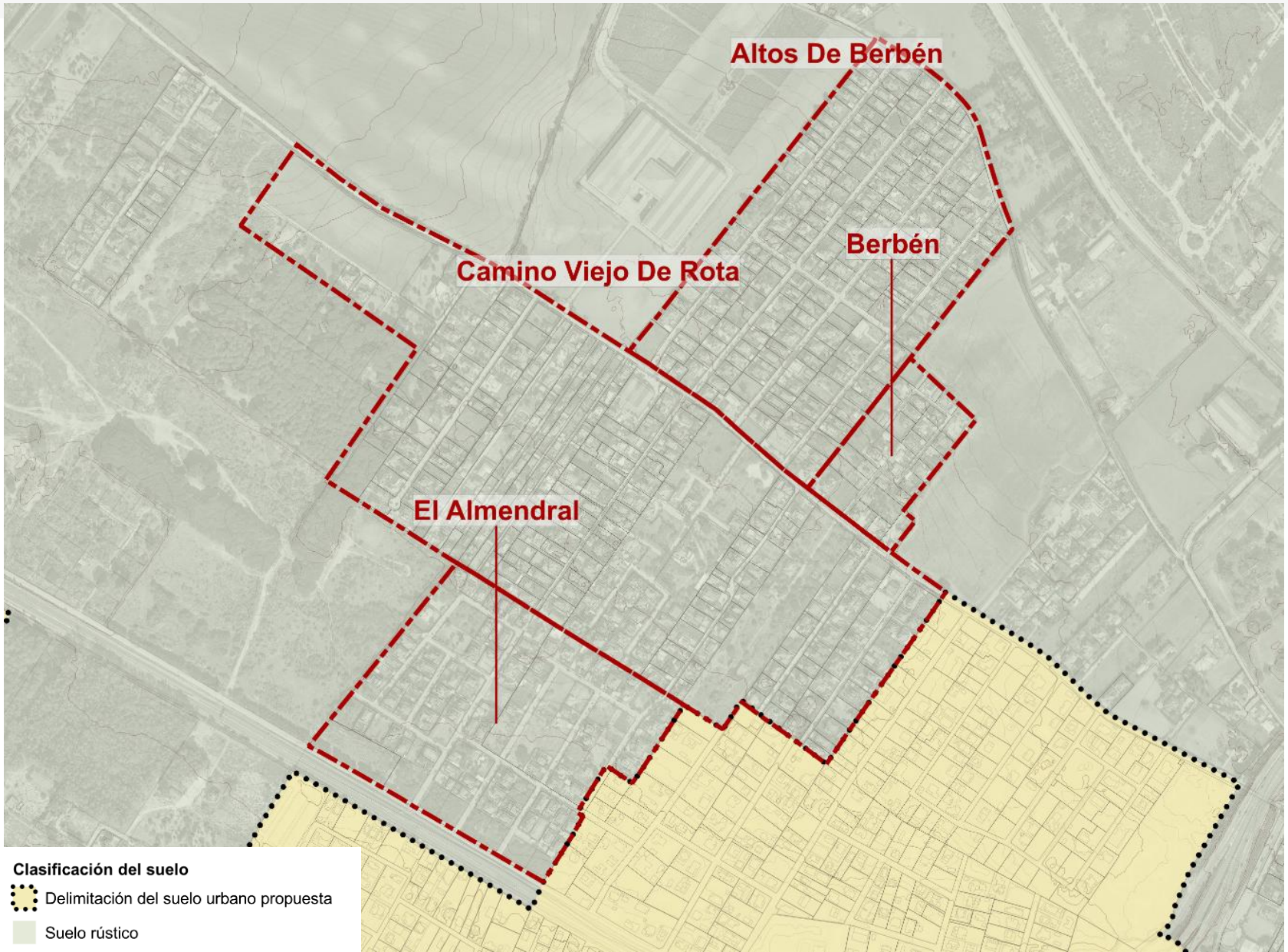
AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SNU DEL PGMO 1992 CUYA COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SE PROPONE POR EL POU (como urbano) CONDICIONADA A LA VERIFICACIÓN DE SU INTEGRACIÓN URBANA POR EL PGOM.

- **EL ALMENDRAL**
- **CAMINO VIEJO ROTA**
- **BERBÉN**
- **ALTOS BERBÉN**
- **HACIENDA DOS PALMERAS**

8 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



8 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



9

OTRAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

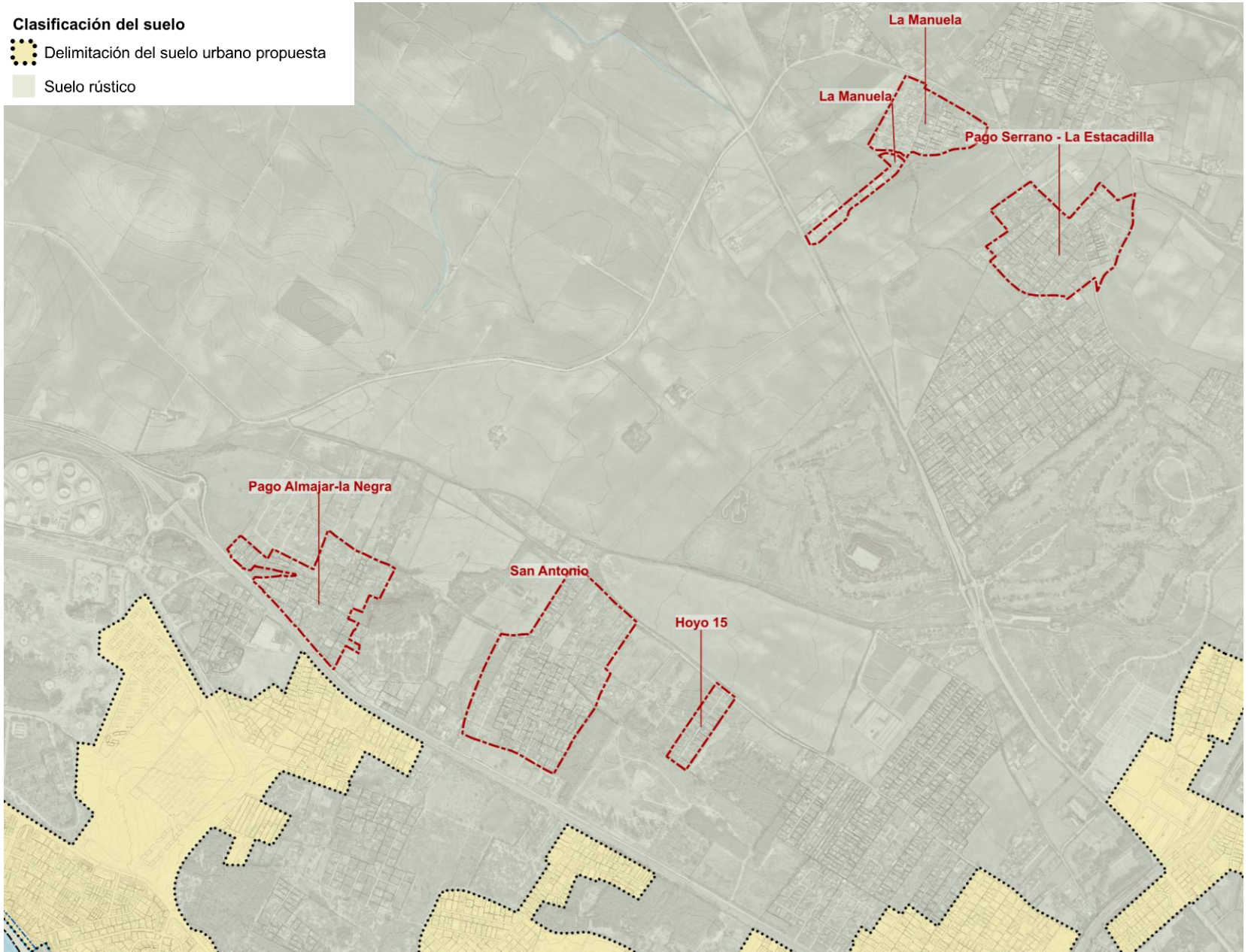
AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SNU DEL PGMO 1992 CUYA COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA A LA VERIFICACIÓN DE SU INTEGRACIÓN EN EL MODELO POR EL PGOM.

- **SAN ANTONIO**
- LA NEGRA
- HOYO 15
- LA ESTACADILLA
- LA MANUELA

9 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



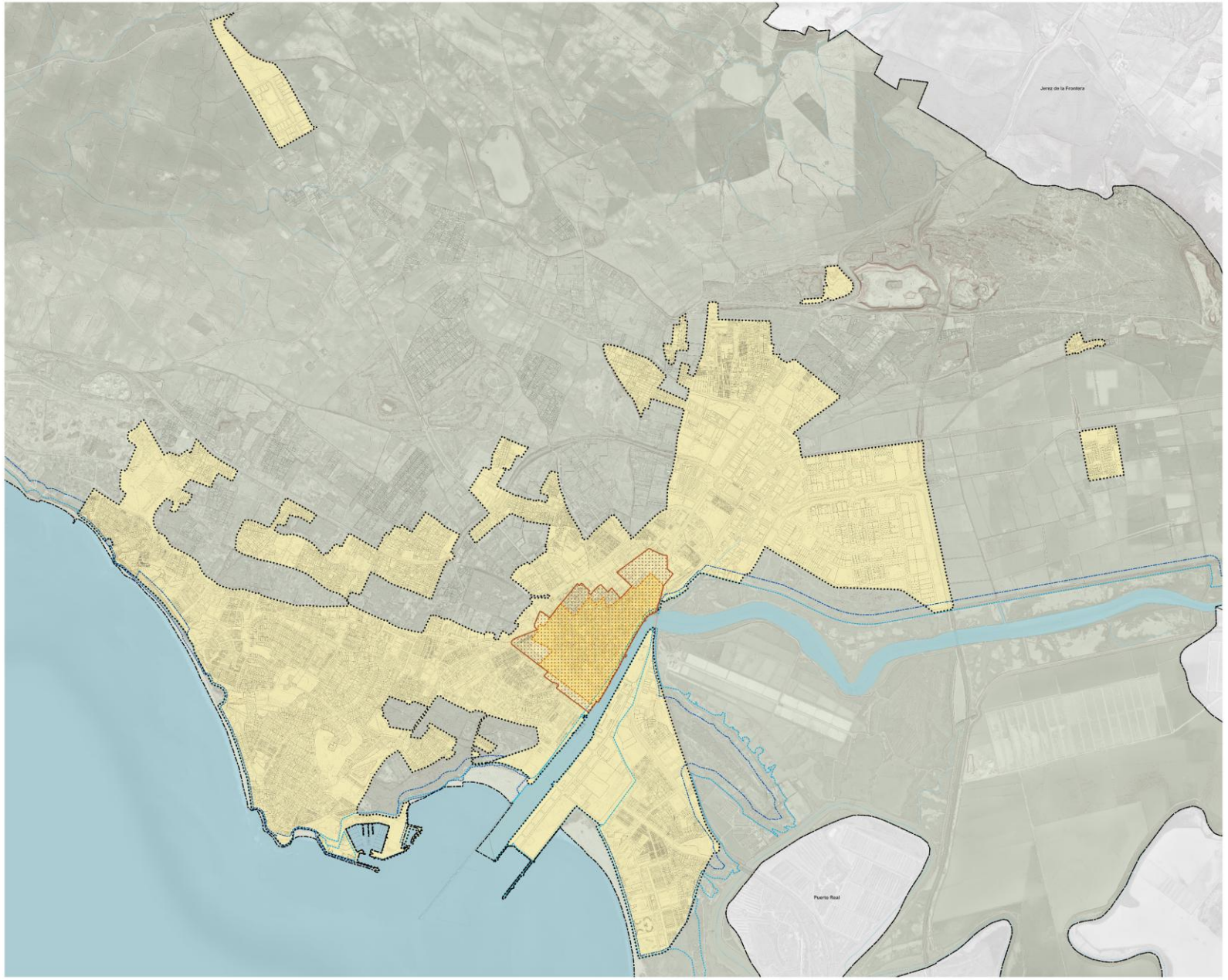
9 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES



10 DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

El Puerto de Santa María

POU



SUELO URBANO

- Delimitación del suelo urbano propuesta
- Límite del conjunto histórico
- Límite del ámbito del PEPRICHyE

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Límite del término municipal
- Suelo rústico
- Dominio público hidráulico cartográfico (DPH)
- Límite dominio público marítimo terrestre
- Límite DPMT provisional o en tramitación
- Límite de la ribera del mar
- Límite servidumbre de protección

10 DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

El Puerto de Santa María POU

ESTRATEGIAS DEL POU

1) Ámbitos con innovación del PGMO 1992:
Se **delimitan, ordenan y programan** para completar urbanización y normalizar el territorio.
Su ejecución será **prioritaria y a corto plazo** tras la aprobación del POU.

2) Resto de ámbitos:
Se **identifican como actuaciones necesarias de transformación**.
Se define la **delimitación, objetivos y criterios de ordenación** en las fichas de **Zonas y Subzonas Urbanas Homogéneas** del POU.

INTEGRACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO (POU)

Se incorporan al planeamiento las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico **con más de 2/3 de consolidación**, **capacidad de conexión a redes** y **fácil integración en la malla urbana**.
Estas áreas se **reconocen como suelo urbano** según art. 13.1.c) LISTA y quedan sujetas a **actuaciones de reforma interior** (art. 176.5 LISTA).

10 ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL SUELO URBANO

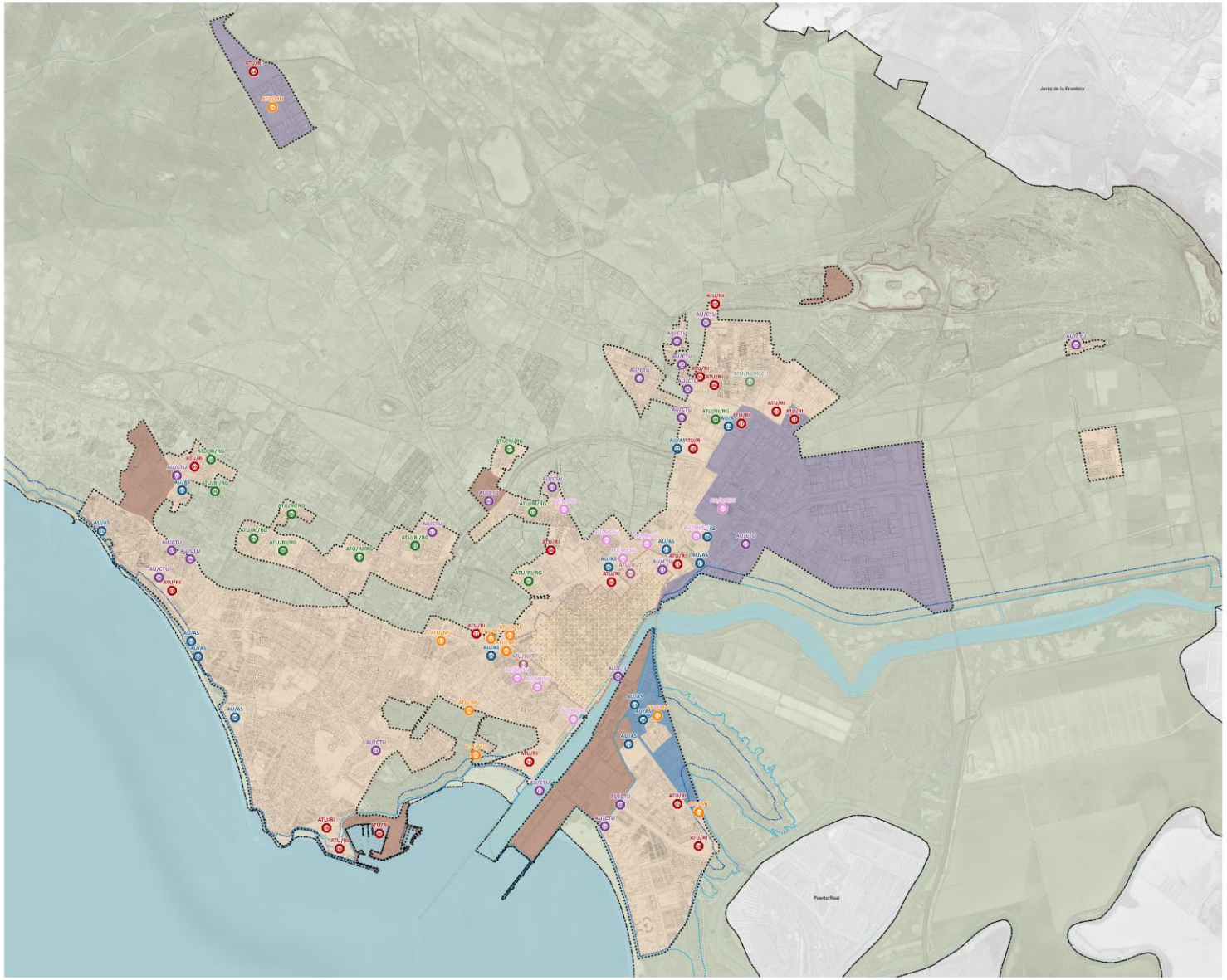
SUELO URBANO

Delimitación del suelo urbano propuesta

Localización de actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (AU/MCSU)
01. Barriada del Tejar-Sericícola
02. Sudamérica
03. Los Frailes
04. Virgen de los Milagros
05. Barriada de la Playa
06. Creville
07. Los Madrileños
08. Cante de los Puertos
09. Barrio de los toreros

Localización de actuaciones de compleción que precisan de gestión a ejecutar asistemáticamente (AU/CTU)
01. Reconfiguración del viario del entorno del Monasterio de la Victoria
02. Equipamiento en C/ Catalina Santos la Guachi
03. Carretera de Rota I
04. Ampliación Ctra. de Sanlúcar
05. Ctra. del Juncal
06. Nuevo enlace C/Popa-Antigua carretera de Rota
07. Nuevo enlace camino de la Bermeja-Antigua carretera de Rota
08. Avda. de Cádiz
09. Nuevo puente de San Alejandro
10. Actuaciones ligadas al nuevo puente colgante transbordador
11. Arenas Cárdenas
12. La Caridad
13. Los Romanos
14. Rompeserones
15. Serones
16. Vega de los Pérez
17. Salinas de San José Bajo
18. Golf Vista Hermosa
19. Bahía Blanca

Localización de actuaciones urbanísticas dirigidas a la adquisición de sistemas no adscritos a actuaciones de transformación (AU/AS)
01. Espacio libre C/ La Mora
02. Parque del Litoral I
03. Parque del Litoral II
04. Conexión C/ Javier Merello-Azucena
05. Equipamiento Avda. La Libertad
06. Ampliación Parque del Cementerio
07. Conexión Ronda Ferrocarril-entorno Monasterio De La Victoria I
08. Conexión Ronda Ferrocarril-entorno Monasterio De La Victoria II
09. Área dotacional Cantarranas
10. Espacio libre C/ Granja San Javier
11. Conexión A-491 con nueva ronda periurbana tramo II
12. Ampliación nudo Camino del Juncal
13. Viario C/ Sarmiento
14. Espacio libre en C/Cepa. Las Viñas
15. El Cuvillo



15. El Cuvillo

Localización de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana (ATU/MU)
01. Camino del Sarmiento
02. Estación de servicio las Palmas
03. El Faro
04. Airbus
05. Parcelas en Ctra. Puerto-Rota, 21 y Avda. del Cisne 2A y 2B
06. Hospital General Santa María del Puerto
07. Parcela en cota de la Isleta
08. Avenida de los Descubrimientos
09. Un alto en el Camino

Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior (ATU/RI)
01. Monasterio de la Victoria
02. Casino
03. Calle Zarza
04. El Caracol
05. El Chinarral I
06. El Chinarral II
07. La Inmaculada UEb
08. La China
09. Cantarranas I
10. Actuación AA-1, del Plan Espacial del Puerto de la Bahía de Cádiz
11. Entorno estación de servicio las Palmas
12. Caño del Molino
13. Cañada del Verdugo
14. La Puntilla
15. Caballo Blanco
16. Pryca Oeste
17. Pryca Norte
18. Ford
19. Camping de Valdelagrana

Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior de regulariazción de agrupaciones de edificaciones de origenes irregulares (ATU/RI/RG)
01. La Belleza
02. Bella Bahía
03. Hijuela del tio Prieto
04. Cantarranas II
05. Los Almendros
06. Valdeazahares
07. Las Banderas
08. El Carmen II
09. Puerto Bajo
10. Cantarranas III
11. La Cerería

Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior transitoria (ATU/RI/T)
01. Jardín de Cano
02. Gaonera

Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior de regulariazción transitorias de agrupaciones de edificaciones de origenes irregulares (ATU/RI/RG/T)
03. La Valenciana

USOS GLOBALES

- Residencial
- Terciario
- Productivo
- Dotacional