

Avance
Plan de Ordenación Urbana
POU
Chiclana de la Frontera

Documentación escrita.

Memoria

Chiclana 



TERRITORIO CIUDAD SLP

ÍNDICE

Introducción y cuestiones preliminares..... 1

1.	INTRODUCCIÓN Y CUESTIONES PRELIMINARES	1
2.	PRINCIPAL ORDENAMIENTO JURÍDICO APLICABLE.	11
3.	EL AVANCE EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU)..	15
4.	CRÉDITOS	19

Memoria de Información 21

1.	SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. EL SUELO URBANO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. .	23
1.1.	EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	24
1.2.	LOS SUELOS QUE, HABIENDO SIDO DESARROLLADOS EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO, ÉSTE DE FORMA SOBREVENIDA HA QUEDADO SIN EFICACIA.....	31
2.	ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. EL PARQUE EDIFICATORIO.	33
2.1.	EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS.	33
2.2.	LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.	44
2.3.	EL PARQUE EDIFICATORIO.....	51
2.3.1.	INTRODUCCIÓN.	51
2.3.2.	ANÁLISIS DEL PARCELARIO CATASTRAL Y SU EDIFICACIÓN.	55
2.3.3.	ANÁLISIS DAFO	77
3.	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	79
3.1.	EL CICLO DEL AGUA	79
3.2.	EL CICLO DE LA ENERGÍA Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN.....	87
3.2.1.	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	87
3.2.2.	GAS NATURAL.	88
3.2.3.	EL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES	88
3.3.	SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO Y RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	90
3.3.1.	ALUMBRADO PÚBLICO	90
3.3.2.	RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	91
4.	ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.....	93
4.1.	DEMOGRAFÍA: ESTRUCTURA, EVOLUCIÓN Y ASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN	93
4.2.	PROYECCIÓN FUTURA Y POTENCIAL DEMANDA DE VIVIENDA.....	97
4.3.	ECONOMÍA, TRABAJO, RENTAS Y VULNERABILIDAD	99
4.3.1.	MODELO PRODUCTIVO Y EMPLEO.....	99
4.3.2.	RENTAS Y FACTORES DE VULNERABILIDAD.	104
5.	AFECCIONES SECTORIALES Y DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL CON MAYOR INCIDENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA.....	115
5.1.	LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS.....	115
5.2.	LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.	118
5.3.	LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS.	120
5.4.	LA INCIDENCIA LA LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES	125
5.5.	LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.....	126
5.6.	EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ	127
5.6.1.	DETERMINACIONES SOBRE LA ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL TERRITORIO.	130
5.6.2.	DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.	131
5.6.3.	DETERMINACIONES SOBRE LA RED DE ESPACIOS LIBRES.	132
5.6.4.	DETERMINACIONES SOBRE LA PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS RECURSOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS.....	132
5.6.5.	DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS, ENERGÍAS Y RESIDUOS SÓLIDOS.....	134

5.7.	EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.....	135
5.7.1.	EL MODELO TERRITORIAL.....	135
5.7.2.	EL MODELO DE CIUDAD INDUCIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.....	137

Memoria de Ordenación..... 139

1.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA	141
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL POU. OBJETIVOS.....	167
2.1.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA.	167
2.2.	OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA Y SU PLASMACIÓN EN ESTRATEGIAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ODENACIÓN.	173
3.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS	193
3.1.	ALTERNATIVA 0. ASUNCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	194
3.2.	ALTERNATIVA 1. ASUNCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y ASIGNACIÓN DE ORDENACIÓN A LOS SUELOS QUE, HABIENDO SIDO DESARROLLADOS EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO, ÉSTE DE FORMA SOBREVENIDA HA QUEDADO SIN EFICACIA.....	199
3.3.	ALTERNATIVA 2. REVISIÓN INTEGRAL DE LA ORDENACIÓN VIGENTE: REGENERACIÓN Y REVITALIZACIÓN ESTRATÉGICA MEDIANTE LA REFORMA DE LOS VACÍOS Y LA MEJORA DEL MEDIO URBANO.	202
3.4.	VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS	207
4.	CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE	209
4.1.	IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO.....	210
4.2.	DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL MEDIO URBANO	220
4.2.1.	TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO SEGÚN LA LISTA.	220
4.2.2.	ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU Y CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU.....	221
4.2.3.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ATU.	225
4.2.4.	CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	226
5.	OTRAS DIRECTRICES COMPLEMENTARIAS. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN	229
5.1.	DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES NO INCORPORADAS AL POU.	229
5.2.	DIRECTRICES GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.	230
5.3.	DIRECTRICES DE PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA	234
5.4.	DIRECTRICES DE PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	234
5.5.	DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.	235
6.	DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEFINEN LA MALLA URBANA	237
6.1.	RED VIARIA. PARCELAS DESTINADAS A MOVILIDAD, SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE	238
6.1.1.	CRITERIOS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.....	238
6.1.2.	DIRECTRICES PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.	241
6.2.	DOTACIONES PÚBLICAS	243
6.2.1.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	243
6.2.2.	EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.....	247
6.3.	PARCELAS DESTINADAS A MOVILIDAD, SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.	250
6.3.3.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.....	250

7.	DELIMITACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO.....	257
7.1.	INTRODUCCIÓN.....	257
7.2.	CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA PROTECCIÓN. MARCO CONCEPTUAL.	258
7.3.	DE LA ESTRUCTURA PRETENDIDA PARA CONCRETAR LA PROTECCIÓN	260
7.3.1.	EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	260
7.3.2.	EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.	264
7.3.3.	EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.	269
8.	LA REGULACIÓN DE LOS USOS. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO.	271
9.	NATURALEZA Y CIUDAD. REHACIENDO VÍNCULOS. UNA PROPUESTA PARA LA RENATURALIZACIÓN DE LO URBANO.....	281
9.1.	LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.....	284
9.2.	LA RENATURALIZACIÓN DEL RÍO IRO.....	288
9.3.	LOS “PATIOS QUE VUELAN”. LAS AZOTEAS VIVAS Y VERDES.	291
9.4.	APROVECHAMIENTO DE LOS PRINCIPALES RECURSOS VISUALES Y PAISAJÍSTICOS.....	295
9.4.1.	LA MARISMA Y LOS ESTEROS.	295
9.4.2.	VISTAS SOBRE LA CIUDAD CENTRAL.	297
9.4.3.	OTRAS VISTAS Y PAISAJES SIGNIFICATIVOS.	300
9.5.	EL ESTABLECIMIENTO DE UNA RED DE MIRADORES.	302
10.	ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL AVANCE A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.	305
10.1.	CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	305
10.2.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y EL ESPACIO VERDE URBANO.	307
10.3.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES.	307
10.4.	RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.	309
10.5.	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.	311
11.	LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN. LA EXIGENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	313
11.1.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL POU.....	314
11.1.1	CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIEROS POR EL DOCUMENTO COMPLETO DEL POU.....	315
11.2.	EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO.	319
11.2.1.	EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	321
11.3.	LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS: RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	324
11.3.1.	RECOMENDACIONES SOBRE LA METODOLOGÍA A EMPLEAR PARA LA ELABORACIÓN DE MVE POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	325
12.	INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN. AVANCE	331
12.1.	DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.	335
13.	VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.	345
13.1.	FACTORES DE RIESGO, HÁBITO Y ESTILOS DE VIDA EN CHICLANA DE LA FRONTERA.....	346
13.2.	PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD, E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINANTES.	349
13.3.	ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.	351
13.4.	LA RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. MÉTODO DE VALORACIÓN.....	352
13.5.	UNA PRIMERA Y PROVISIONAL VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DESDE LAS PROPUESTAS DEL AVANCE.	355

Plan de Ordenación Urbana

POU

Chiclana de la Frontera

Documento
de
Avance

Introducción y cuestiones preliminares

El presente documento de INTRODUCCIÓN Y CUESTIONES PRELIMINARES, que explicita el objeto del Plan de Ordenación Urbana, tal como lo concibe la reciente legislación urbanística andaluza, señala en marco jurídico de referencia y el sentido y finalidad del Avance en el proceso de formulación del POU. Se acompaña con una relación bibliográfica de las publicaciones o estudios más importante que se ha considerado hasta el momento.





OBJETO DEL PRESENTE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA

Promotor del Avance del Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera: este documento de Avance de POU se formula y promueve por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

El proceso de formulación de un nuevo planeamiento urbanístico para el municipio de Chiclana de la Frontera tiene un nuevo marco urbanístico de referencia con la entrada en vigor y desarrollo de la nueva ley de urbanismo andaluza, la LISTA (Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

En el nuevo marco de la ley, los planes urbanísticos se dividen en dos escalas:

- a) una la ordenación general (que define el modelo de ordenación general y la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo) y que, corresponde ejercitarla al Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y
- b) la ordenación detallada, que en suelo urbano corresponde, principalmente, al Plan de Ordenación Urbana (POU).

Debe significarse que el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera ha tomado la iniciativa de acometer un proceso de revisión completa de su actual planeamiento general vigente (las NNSS de 1987). Ahora bien, este proceso de revisión debe realizarse conforme al nuevo sistema de planificación urbanística vigente que se ha expuesto, lo que supone que la sustitución de las NNSS de 1987 no puede realizarse con un solo instrumento, sino que debe realizarse desde la implementación de dos tipos de planeamiento: uno el Plan General de Ordenación Municipal y, otro, el Plan de Ordenación Urbana.

El presente documento constituye el Avance del Plan de Ordenación Urbana (POU) de Chiclana de la Frontera y supone el inicio de la revisión del contenido de la ordenación detallada del suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) por resolución de 18 de septiembre de 1987 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz.

Este documento da cumplimiento al artículo 77.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que establece que será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica, como es el caso del Plan de Ordenación Urbana de acuerdo a lo establecido en la disposición final quinta de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, por la que se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

A efectos de iniciar el procedimiento ambiental estratégico, este Avance del POU tiene la consideración de borrador de plan y debe someterse a consultas pública (artículo 77.2 LISTA).

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), configura el Plan de Ordenación Urbana como instrumento propio de ordenación detallada de la ciudad existente, y de respuesta a las necesidades de mejora, regeneración y rehabilitación de esta.

Así, en su artículo 66 establece que:

1. **Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:**
 - a) *La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.*
 - b) *La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.*
 - c) *Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.*
 - d) *La normativa de edificación y urbanización, en su caso.*
 - e) *Las directrices para la intervención en la ciudad existente.*
 - f) *En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29*
 - g) *La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.*
2. **Todo el suelo urbano deberá ser ordenado, excepto los ámbitos de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior. Al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.**
3. **En cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pueda dividir el suelo urbano, esté aprobado o no el Plan General de Ordenación Municipal.**

Como se puede comprobar **la formulación de un Plan de Ordenación Urbana es posible esté aprobado o no esté aprobado el instrumento de ordenación general, es decir, el Plan General de Ordenación Municipal.**

Es el caso de, al menos, del presente Avance: **Avance de un Plan de Ordenación Urbana que se formula sin que se encuentre aprobado un Plan General de Ordenación Municipal** (es decir, del nuevo instrumento de planeamiento general que ha dispuesto la LISTA).

Ahora bien, debe significarse que **el proceso de revisión de las NNSS de 1987 que se ha iniciado es completo, de modo que también se está procediendo a los primeros estudios tendentes a conformar el Avance del PGOM**, si bien se ha decidido por el Ayuntamiento, tras las reuniones de coordinación con la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, a anticipar la redacción de este documento de Avance del Plan de Ordenación Urbana por las razones que se exponen a continuación.

Como antecedente inmediato (surgido tras el inicio de los primeros trabajos del proceso de revisión) se ha tenido presente que en enero de 2023 entró en vigor el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA). En este reglamento se han disipado algunas dudas sobre el alcance y contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística de carácter general y detallado en la medida que la densidad de regulación de estos aspectos en la LISTA no era elevada.

Este desarrollo reglamentario viene, entre otras cuestiones, a reforzar la capacidad de formulación independiente del POU (sin requerir una aprobación previa o simultánea del PGOM), confirmando al tiempo, la capacidad del POU para declarar qué ámbitos del territorio tienen la consideración de suelo urbano en aplicación del artículo 13 de la LISTA, cuestión de relevante trascendencia para el caso del municipio de Chiclana de la Frontera.

En congruencia con este nuevo esquema legal de planificación urbanística, en las reuniones de coordinación de la Revisión del Plan celebradas en la Mesa de Trabajo creada entre el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y la Dirección General de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, y a la vista de la singular situación urbanística del municipio, que cuenta con un planeamiento general obsoleto (las NNSS de 1987 que siguen vigentes después de dos sucesivos intentos de aprobación de PGOU anulados por motivos formales), se ha considerado oportuno, anticipar la formulación del Plan de Ordenación Urbana, sin que ello suponga retrasar los plazos de finalización del documento del PGOM.

En concreto, dos motivos principales justifican la adopción de este criterio:

- a) **Atribuir, de manera inmediata, la ordenación detallada a todas las zonas del suelo urbano.** Se trata de que todas las zonas del municipio que cumplen los requisitos del artículo 13 de la LISTA para merecer la clasificación de suelo urbano cuenten a la mayor celeridad posible con una ordenación detallada (sin perjuicio de que algunas áreas objeto de transformación urbanística por su complejidad puedan ser remitidas a Plan Especial), eliminando las inseguridades y disfunciones que se presentan en la actualidad entre norma y realidad.
- b) **Evaluar de forma específica las posibilidades que tiene el suelo urbano de acoger nuevas actuaciones edificatorias y de transformación urbanística antes de adoptar decisiones sobre la previsión de suelo de nueva urbanización (que corresponde al PGOM).** En este sentido, se recuerda el mandato establecido en el artículo 3, 4 y 61 de la LISTA de priorizar las intervenciones de mejora, rehabilitación y renovación y, por tanto, reduciendo las necesidades de suelo de nueva urbanización y de expansión urbana a incorporar en el Plan

General de Ordenación Municipal. **Por tanto, resulta oportuno conocer previamente qué capacidades tiene el POU para prever actuaciones de transformación antes de determinar en el PGOM las estrategias sobre el suelo de crecimiento de nueva urbanización.**

En consecuencia, la anticipación de la formulación del Avance del Plan de Ordenación Urbana implica que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 89 del Reglamento General de la LISTA, este Plan de Ordenación Urbana debe:

1º. Justificar expresamente que los suelos que propone ordenar cumplen las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley y el 19 del Reglamento. Es decir, **que cumplen la condición de suelo urbano**, porque estando integrados en la malla urbana, constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplen alguna de las dos siguientes condiciones:

- Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones.
- Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.

2º. Incorporar los criterios para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente, con el establecimiento de las determinaciones del artículo 76 del Reglamento General de la LISTA sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación con relación al suelo urbano. Es decir:

- Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.
- Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.
- Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.

También se trata de un Avance de un POU cuya propuesta de ordenación abarca a todo el suelo urbano, con independencia de que en su proceso de aprobación se puedan plantear la conveniencia de formular planes especiales para zonas concretas, por ejemplo, como el Conjunto Histórico que deben contar con un régimen de preservación y mantenimiento por exigencia de la legislación o, incluso, ámbitos de vacíos urbanos o de áreas en desuso en el que el establecimiento de la ordenación detallada de la actuación de reforma interior precise ser remitida a un Plan de Reforma Interior.

El documento completo de Plan de Ordenación Urbana, como se ha dicho, debe establecer la ordenación urbanística detallada, que se concreta en el artículo 78 del Reglamento General de la LISTA, a través de las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1º- La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros: desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 de Reglamento (hasta un máximo del 20% de la reserva exigida)

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º- Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

- Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.
 - Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentra.
 - Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.
- Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

b) Si así se considera, el establecimiento de los límites concretos de las actuaciones de transformación urbanística ya sean de reforma interior o de mejora urbana,

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende:

1º- El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º- La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º-La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º-La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5º-La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, es decir, **que no se encuentren inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz**, que comprende:

1º-La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

2º-Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones:

1º-Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º-Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

j) Si se establecieran límites concretos de las actuaciones de transformación urbanística ya sean de reforma interior o de mejora urbana (-punto b) anterior), las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las mismas. A tales efectos se definirá:

1º-El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada.

2º-La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización.

3º-La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuya delimitación proponga el Plan de Ordenación Urbana podrá establecerse directamente por el Plan o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En este segundo supuesto, el Plan de Ordenación Urbana debe establecer el plazo para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada, transcurrido el cual determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.





7 CA-3-291-91



PRINCIPAL ORDENAMIENTO JURÍDICO APLICABLE.

El presente Avance del POU de Chiclana de la Frontera se ha redactado teniendo en cuenta el ordenamiento urbanístico de aplicación vigente, integrado fundamentalmente por:

Marco jurídico estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 19 de octubre, que desarrolla la ley del Ruido en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 16 de diciembre, que desarrolla la ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Acuerdo de 22 de febrero de 2019, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba la Agenda Urbana Española 2030.

Marco jurídico autonómico

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- Ley 21/2007 de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.
- Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Acuerdo de 18 de septiembre de 2018, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Agenda Urbana de Andalucía 2030.
- El Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC).

Marco jurídico municipal

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) por resolución de 18 de septiembre de 1987 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz.



EL AVANCE EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU)

El artículo 77 de la Ley 2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el artículo 101 de su Reglamento General, establecen que será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental. Es decir, que como el Plan de Ordenación Urbana debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (Disposición final quinta de la Ley 2021, que modifica el artículo 40 de La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental) debe elaborarse un Avance del POU en que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

Este Avance del Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

No aportan mucho más ni la Ley ni el Reglamento sobre el contenido de los Avances, pero, en general, la legislación urbanística ha venido expresando el sentido de los avances de los planes urbanísticos como el instrumento oportuno para que los ciudadanos puedan conocer el diagnóstico urbano-territorial del ámbito, las grandes alternativas sobre el modelo urbanístico y sus estrategias y participar, mediante la presentación de sugerencias, en las soluciones de la ordenación urbanística del área de ordenación. La trascendencia de los avances de planeamiento radica precisamente en que están orientados a suscitar la participación ciudadana sometiendo a debate las diversas alternativas consideradas, con la finalidad de que el modelo elegido no sólo sea ratificado sino que sea perfeccionado y, en su caso, corregido, sin que pueda restringirse la participación a aspectos puntuales del mismo. Igualmente, el documento de Avance es un instrumento adecuado para posibilitar la coordinación con el resto de Administraciones a partir de esta primera definición del modelo urbano-territorial propuesto.

A partir de esta definición, y una vez contrastada su aceptación por los ciudadanos y las Administraciones podrán seguir desarrollándose los trabajos de redacción del documento completo del Plan de Ordenación Urbana.

El presente Avance se compone de la siguiente documentación:

- El presente documento de **INTRODUCCIÓN Y CUESTIONES PRELIMINARES**, que explicita el objeto del Plan de Ordenación Urbana, tal como lo concibe la reciente legislación urbanística andaluza, señala en marco jurídico de referencia y el sentido y finalidad del Avance en el proceso de formulación del POU. Se acompaña con una relación bibliográfica de las publicaciones o estudios más importante que se ha considerado hasta el momento.
- **MEMORIA DE INFORMACIÓN**, entendida no como una fase autónoma de constitución de un banco de datos descriptivo que, eventualmente, alimente la formulación de un posterior diagnóstico, sino concebida como una interpretación objetiva de la realidad urbana sobre la que intervenir.

En esta Memoria se aborda: el análisis de la estructura urbana actual, así como el estudio del actual parque edificatorio: se realiza un diagnóstico de las infraestructuras urbanas; igualmente se expone el análisis social y económico; los análisis de las determinaciones de la planificación territorial y urbanística vigentes y de las afecciones derivadas de la legislación sectorial. Finalmente, se realiza una Síntesis de problemas, retos y oportunidades.

- **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN**, que contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, y de los procesos de información pública llevados hasta ahora, sus conclusiones y resultados.
- **MEMORIA DE ORDENACIÓN** que incluye la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas (si bien, su desarrollo se expresa en el DIE que acompaña a este Avance) y la definición a nivel de Avance del modelo de ordenación adoptado con la definición de las estrategias de intervención en la ciudad existente. Así, también se aborda la justificación las zonas de suelo urbano y de los principales elementos que definen la malla urbana.

Especialmente se incorpora una delimitación de bienes y espacios que deban contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico. A tal fin, se realiza una propuesta de Pre-catálogo. Finalmente, se exponen, a nivel de avance, los contenidos de los estudios económicos y de programación del POU.

La Cartografía de Avance de Información y de Avance de Ordenación se incluyen y acompañan cada una de las memorias, y pretenden reflejar la representación gráfica de los contenidos de las mismas en el territorio. Los planos han sido elaborados sobre la cartografía catastral del municipio de Chiclana de la Frontera, más actualizada disponible.

A partir de este Avance y para integrar nuevas aportaciones se deben dirigir los esfuerzos a delimitar con la mayor precisión posible el grado de intervención de las distintas instancias públicas, establecer deseables compromisos de colaboración con la iniciativa privada y recoger aspiraciones y derechos no detectados hasta este momento de los agentes sociales afectados. En este sentido hay que tener presente que cada una de las normas, acciones y procedimientos que constituirán la revisión de la ordenación del suelo urbano contenida en el vigente planeamiento general deberán responder a la puesta en práctica de una política municipal adoptada

conscientemente por la Corporación y destinada a ordenar y controlar el desarrollo futuro de la ciudad.

Por último, es necesario señalar que el presente Avance o Borrador del POU de Chiclana de la Frontera desarrolla la Alternativa seleccionada de entre varias consideradas, todas ellas técnica y ambientalmente, en principio, viables, las que brevemente se exponen a continuación. Además de su justificación en el DIE, se incorpora en la Memoria de Ordenación M0.02 de este documento de Avance el **“Análisis de alternativas de ordenación contempladas.”**





Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, en el marco del contrato de consultoría y asistencia técnica este trabajo ha sido realizado por:

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. **TERRITORIO y CIUDAD SLP**

Dirección:

Manuel Ángel González Fustegueras. Arquitecto y Urbanista.
Sebastián Olmedo Pérez. Abogado.

Adjunto a Dirección y coordinación:

Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Grado en Sociología. Máster en Economía y Desarrollo Territorial. Experto Universitario en Derecho Urbanístico.

Miguel González Márquez. Lic. en Historia y Doctor en Antropología Urbana. Coordinador de la Participación Ciudadana.

Equipo técnico base. Territorio y Ciudad:

Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto

Reyes Pata Vila. Arquitecta.

Damián Macías Rodríguez. Licenciado en Geografía. Doctor por la Universidad de Sevilla.

María Gertrudis Márquez Sánchez. Lic. en Historia del Arte

María de la Luz Frías Piñero. Arquitecta.

María Victoria Ruíz Pomar. Economista.

Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, diseño gráfico, maquetación y edición. Óscar

Medina Márquez. Graduado en Geografía y gestión del territorio.

Juan Manuel Benítez Domínguez. Graduado en Geografía y gestión del territorio.

Francisco Javier Flores Aguilar. Sociólogo. Participación ciudadana.

Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en Proyectos de Edificación. Sistemas de Información Geográfica.

Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción. Sistemas de Información Geográfica.

REFERENTES TÉCNICOS MUNICIPALES

Servicio de Urbanismo y Diseminado

Germán Sicre Álvarez Beigbeder. Jefe del Servicio de Urbanismo y Diseminado. Arquitecto.

Magdalena González Mancha. Arquitecta Municipal

Francisco José Roncero Aragón

M. Carmen González Aragón. Técnico de Administración General

Manuel Caramé Rodríguez. Técnico en CAD

Jesús Pérez García-Movellán. Técnico en CAD

Empresa Municipal Chiclana Natural:

Patricia Segovia González

Juan Antonio Caro Olmo.

Jesús Barragán Sánchez.

Bajo la dirección de la delegada de Urbanismo, Ana González Bueno y el **Coordinador** del Plan, Rodolfo Pérez Neira.

Plan de Ordenación Urbana

POU

Chiclana de la Frontera

Documento
de
Avance

Memoria de Información

Entendida no como una fase autónoma de constitución de un banco de datos descriptivo que, eventualmente, alimente la formulación de un posterior diagnóstico, sino concebida como una interpretación objetiva de la realidad urbana sobre la que intervenir.



INMOBILIARIA
REAL ESTATE AGENCY
986493148
93999 417636618

EN
VENTA
973 377 221



SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. EL SUELO URBANO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo de Cádiz en reunión celebrada el día 18 de septiembre del año 1987, su desarrollo y gestión, constituyen el planeamiento urbanístico vigente para el municipio de Chiclana de la Frontera.

Se trata de un planeamiento, que se caracteriza por su antigüedad (más de 35 años) y por su elevado nivel de obsolescencia, no solo por haber agotado su modelo de planeamiento (las actuaciones que restan por desarrollar necesitan en su mayoría de modificaciones en su instrumentación y ordenación para poder desarrollarlas), sino por no estar adaptado a las nuevas necesidades y demandas y al nuevo marco urbanístico y jurídico.

Debe señalarse que este planeamiento, ha sido objeto de revisión en varias ocasiones. Así, desde el año 2003 en el municipio de Chiclana se han aprobado tres Planes Generales de Ordenación Urbanística, con aprobaciones definitivas en los años 2003 (Texto Refundido en 2005), 2007 y 2016, posteriormente declarados nulos por sentencias firmes de Tribunal Superior de Justicia.

Estos planes generales anulados fueron aplicados tras su aprobación y hasta el momento de determinarse la ejecución de las respectivas sentencias declarativas de nulidad. También se aprobaron unas Normas Sustantivas de Ordenación transitorias que también han sido de aplicación durante los tres años de su periodo de vigencia. Efectivamente, El 27 de junio de 2013 entra en vigor el acuerdo de 4 junio de 2013 (BOJA 26-06-2013) del Consejo de Gobierno, por el que se suspenden parcialmente las NNSS aprobadas en 1987 en diversos ámbitos, y el 29 de junio entran en vigor las Normas Sustantivas de Ordenación aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, aplicables de forma transitoria en sustitución de las suspendidas. Por acuerdo de Consejo de Gobierno, de 23 de junio de 2015 se prorroga la suspensión parcial de las NNSS de Chiclana de la Frontera efectuada por Acuerdo de 4 de junio de 2013 del Consejo de Gobierno por plazo de un año. (BOJA núm. 123, de 26.06.2015). Un día después, la Orden de 24 de junio de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, prorrogaron, igualmente, la vigencia de las citadas normas

sustantivas (BOJA núm. 123, de 26.06.2015). Finalizada la prórroga de la suspensión parcial, es decir a partir del día 27 de junio de 2016 vuelven a ser aplicables de manera íntegra las NNSS de 1987 perdiendo eficacia las Normas Sustantivas de Ordenación aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013. Fue en 2016 donde se aprobó definitivamente el PGOU 2016, que como se ha señalado, fue anulado en 2021.

Resulta evidente que la situación urbanística municipal resulta de elevada complejidad y como se ha manifestado, de elevada obsolescencia, a lo que debe sumarse una divergencia evidente entre los contenidos del planeamiento general vigente (NNSS 1987) y la realidad del soporte territorial y urbano.

1.1. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El modelo y determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales 1987, supone la implementación de una serie de objetivos:

- potenciación del medio agrario
- creación de un suelo industrial
- fomento del turismo
- recuperación de los suelos de mayor valor ecológico de titularidad privada
- completar la Ciudad, mediante la ordenación de los vacíos existentes
- protección del patrimonio arquitectónico
- reordenación de las actuaciones urbanísticas en ejecución
- encauzamiento de los usos de carácter residencial en el suelo no urbanizable
- definición de los Sistemas Generales de comunicaciones.

Debe manifestarse que las Normas Subsidiarias se encontraron con una ciudad que consecuencia del planeamiento vigente en ese momento, el Plan Doxiadis evoluciona hacia un núcleo urbano disperso, inconexo y discontinuo, con una grave insuficiencia de dotaciones e infraestructuras y con un alto nivel de degradación del Centro Histórico. Entre éste y las diversas zonas de expansión se localizan problemas de borde que impiden una conexión adecuada con el tejido urbano tradicional.

En la periferia ya aparecían en los primeros años 80 sectores marginales de vivienda autoconstruida de primera residencia que se van extendiendo en el antiguo ruedo del cultivo de la vid. Naturalmente, la práctica inexistencia de infraestructura, la ausencia de equipamiento y la baja calidad de los alojamientos son las principales características de estos barrios ya en el momento de redacción de las normas, problemas que en muchas de las localizaciones del municipio se han agravado con el paso del tiempo. En sectores algo más alejados de la Ciudad, coexisten urbanizaciones planificadas con parcelaciones clandestinas en las que se ubican edificaciones para segunda residencia que han sido construidas, en su mayoría, sin licencia municipal. El medio rural que aún permanecía como rústico se veía amenazado por las parcelaciones ilegales que aparecen continuamente en la extensa red de vías pecuarias del Término Municipal y ocupando muchas veces tierras de interés agrícola. Esta situación se ha ido agravando a lo largo de más de 35 años de vigencia de Normas Subsidiarias.

El Suelo Urbano establecido por las normas y su desarrollo:

Del total del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias, 6.539.000 m² (100%), se delimita una superficie total para su desarrollo a través de Planes Especiales Reforma Interior que asciende a 1.668.045 m² (un 25,50 % del total de suelo urbano clasificado, esto es, una cuarta parte). Y

la superficie total de Unidades de Actuación prevista es de 548.222 m² (08,50 %). El total de Superficie con Planeamiento derivado asciende pues a 2.216.267 m² (34,00 %). Es decir, un tercio del suelo urbano clasificado se ve intervenido y ordenado ya sea directa o indirectamente. Con respecto a los Planes Especiales se caracterizan por abarcar zonas de desarrollos marginales, bien alrededor de la Ciudad tradicional o en las zonas de alto valor turístico, muy consolidados y carentes de todo tipo de infraestructura, así como de zonas con Planes Parciales en su origen y que sin embargo incumplieron la mayor parte de sus previsiones.

En las NNSS el número de viviendas previstas en los Planes Especiales se sitúa en torno a las 3.143 viviendas, sin embargo, como se ha manifestado, la mayor parte de la superficie de los planes especiales se encuentra ya consolidada por la edificación, debiéndose considerar la posibilidad de ser susceptibles de desarrollar en actuaciones urbanísticas destinadas a completar la urbanización, no suponiendo la puesta en carga de nueva vivienda.

En relación a las Unidades de Actuación, a efectos de su clasificación se distinguen entre aquellas situadas en El Lugar y en La Banda, y las situadas en lo que las Normas denominan Suelo Urbano Exterior.

El número de viviendas previstas a desarrollar en las Unidades de Actuación delimitadas en las NNSS era de 3.743 viviendas, estando concentradas mayoritariamente en la Ciudad tradicional, el Lugar y en la zona de La Banda que acumulan un total de 3.567 viviendas previstas frente a las 176 viviendas de la zona del exterior. Quedan tan solo por desarrollar las unidades 3L, 9L, 8B, 10B, 12B,13B,17B,18B,19B, y 20B. El volumen de vivienda previsto en las NNSS en estas unidades se refleja en la tabla siguiente:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	Nº VIVIENDAS PREVISTO	VIVIENDAS EXISTENTES
UA-3L	La Capilla	150	0
UA-9L	Santa Ana	100	2
UA-8B	Los Zalgaones	90	24
UA-10B	Callejón de los Maduros	50	10
UA-12B	Huerto del Fraile	120	0
UA-13B	Costa del Río Iro	78	4
UA-17B	García Lorca	64	29
UA-18B	Carretera de Medina-2	75	4
UA-19B	Carretera de Medina-3	70	1
UA-20B	Callejón de la Rosa	65	2
Total		862	76

No se han desarrollado además algunos Planes especiales con elevada consolidación como el PA-1 La Pandereta, PA-15 Camino de los Frailes, en los que la presencia de nueva vivienda será mínima.

En total se prevén unas 786 nuevas viviendas derivadas de las propuestas de unidades de ejecución de las normas subsidiarias sin desarrollar.

En relación con la calificación y ordenación de los usos.

Las NNSS proponen, de forma mayoritaria, un modelo de Ciudad residencial extensiva, con bajas densidades de ocupación, un modo de asentamiento que se caracteriza por el predominio de la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada, en la que el espacio libre privado adquiere un gran protagonismo. La distribución de usos en la Ciudad produce la especialización de distintas áreas, de modo que se pueden identificar áreas industriales, comerciales, residenciales o turísticas. No obstante, la división entre las mismas no responde a unos límites precisos ni tiene un carácter exclusivo, siendo el caso más extremo el de los polígonos industriales planificados como tales.

En el momento de redacción de las Normas Subsidiarias, la primera residencia se concentraba, de forma mayoritaria, en el núcleo urbano principal, que se extiende a ambos lados del río Iro incluyendo el casco histórico, conviviendo con usos comerciales, oficinas y pequeña industria. La segunda residencia, donde la combinación de usos es escasa, ocupaba los suelos exteriores al núcleo y la costa. Esta situación ha ido evolucionando con el paso del tiempo hacia una división menos diferenciada, en la que la primera residencia se ha ido infiltrando en los suelos exteriores y cuenta con una gran presencia en los mismos. Las áreas industriales especializadas se localizan en el entorno próximo a este núcleo central y vinculadas a las principales vías de comunicación, en el acceso Norte de la Ctra. N-340 se sitúan los polígonos el Torno I y II, y en posición exterior, pero ligado también a esta carretera en su acceso Sur, se encuentra el otro gran polígono industrial, Pelagatos.

Los usos turísticos de carácter específico ocupan la banda litoral, y fundamentalmente la zona Sur del término, englobando además de los usos residenciales y hoteleros una importante dotación recreativa y de ocio.

Ciudad Central

Las densidades de ocupación más altas se producen en la Ciudad central, en la que tiene lugar la convivencia de la mayor diversidad de usos y tipologías edificatorias, siempre presididas por el uso residencial.

Se pueden diferenciar básicamente tres tipologías residenciales: manzana cerrada tradicional construida por agrupación de unidades independientes y en la que se combinan edificaciones unifamiliares y plurifamiliares indistintamente; viviendas unifamiliares entremedianeras formando manzanas cerradas con patios individuales; y viviendas plurifamiliares en bloque abierto.

La tipología de manzana cerrada tradicional se circunscribe básicamente al casco histórico. Con una morfología irregular, este manzanario acoge la mayor diversidad de usos, con edificaciones residenciales plurifamiliares que alternan con viviendas unifamiliares, destinándose las plantas bajas a locales comerciales.

Alrededor del centro histórico se ha desarrollado una corona de viviendas unifamiliares en hilera, de características populares y con una importante presencia de autoconstrucción. Se agrupan en manzanas alargadas y estrechas, loteadas regularmente en parcelas que se ocupan dejando un patio trasero, con altura predominante de dos plantas (bajo más una planta).

Esta tipología se extiende principalmente hacia el Sur, en torno a la ctra. de Fuente Amarga y Santa Ana, y al Este en la zona de La Banda, donde predomina claramente. Se caracterizan por su uso residencial exclusivo, si bien en las fachadas a las calles más transitadas presentan locales comerciales.

Las tipologías de viviendas colectivas en bloque horizontal como resultado de promociones unitarias son menos abundantes.

Ocupando posiciones periféricas al casco histórico se sitúan las agrupaciones de bloques verticales de viviendas plurifamiliares integradas en la trama, alternando con el resto de las tipologías edificatorias. La mayoría de estas construcciones datan de los años setenta, y por tanto son anteriores a la aprobación de las NN.SS. Son edificaciones de altura poco importante, de planta baja más tres o cuatro plantas, incluso dos plantas, con escasas excepciones. Entre ellas se encuentra un importante número de promociones públicas, como las barriadas de San Juan Bautista y María Auxiliadora en Fuente Amarga, El Carmen, Santa Ana y El Pilar, (estas tres

de los años 60), la Barriada de San Sebastián en la carretera de Medina (de los años 80), o de la Carabina.

Completando la diversidad tipológica del área central, en la zona del Mayorazgo y Avenida de Diputación se localizan viviendas unifamiliares aisladas con carácter prácticamente exclusivo, que engloban las promociones de mayor calidad en los enclaves más próximos al casco.

Suponen la transición entre el núcleo principal de la Ciudad tradicional y los desarrollos exteriores de baja densidad residencial vinculados a la carretera de La Barrosa y su prolongación hasta la playa.

Los desarrollos de la costa

Vinculados al litoral se asienta, formando una ancha banda paralela al mismo, un importante desarrollo de carácter eminentemente residencial turístico que responde a un modelo de implantación extensivo con bajas densidades de ocupación, en el que predomina claramente la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Se sitúan en este ámbito, además de promociones destinadas a segundas residencias, los complejos turísticos de Novo Sancti-Petri y Lomas del Puerco, como resultado del desarrollo de los planes parciales de Torrenteras y Lomas del Puerco. Representan la principal oferta de ocio de la Ciudad, ocupando la primera línea de playa con construcciones hoteleras de 4 y 5 estrellas, complementadas con campo de golf y otras dotaciones deportivas privadas, así como agrupaciones residenciales esponjadas en la urbanización.

Además de la tipología característica de vivienda aislada y las tipologías singulares correspondientes a las construcciones hoteleras, se han realizado en esta zona actuaciones de viviendas colectivas en bloque horizontal, que en general ocupan una posición posterior respecto al frente de playa. Puntualmente se registran edificaciones plurifamiliares en altura que responden a tipologías de bloque abierto, en la zona próxima al litoral y de manzana cerrada en localización posterior a la ctra. de La Barrosa, con altura de baja más dos plantas en general.

En este área de costa se localizan las principales dotaciones de la Ciudad (en cuanto a extensión superficial se refiere), no sólo de carácter privado como los referidos campos de golf sino también públicos, en su mayoría espacios libres que engloban además de la playa y el paseo marítimo, los espacios de las torrenteras, el pinar público de la Barrosa, el paseo marítimo y el pinar de Santi-Petri, todos ellos vinculados al litoral costero.

Los desarrollos exteriores

En las áreas exteriores al núcleo urbano principal, se localizan una serie de desarrollos que se extienden en las cuatro direcciones geográficas formando una corona a su alrededor, con una ocupación de baja densidad caracterizada tipológicamente por las edificaciones unifamiliares aisladas con presencia prácticamente exclusiva, salvo algunas excepciones puntuales muy localizadas, de viviendas en bloque horizontal o instalaciones de carácter industrial.

Se trata en definitiva de desarrollos vinculados a la ctra. de la Barrosa, definidos en el modelo de ordenación de las NN.SS. como suelos sometidos a planeamiento de desarrollo, que como se ha puesto de manifiesto con anterioridad responden a PERI que se encuentran prácticamente colmatados por la edificación. También el núcleo de San Andrés Golf, al sureste de la ciudad central, ya en el borde del término municipal, colgando de la Carretera Nacional en sentido a Conil de la Frontera.

Con respecto a la ordenación detallada asignada a cada una de las parcelas de estos ámbitos, las Normas Subsidiarias regulan las tipologías de ordenación a través de ordenanzas distinguiendo entre:

Manzana Cerrada Tradicional (M.T.R.), se define como las manzanas cerradas con tipologías entremedianeras, situadas mayoritariamente en la ciudad tradicional, principalmente en conjunto histórico artístico. SE permiten las tipologías tradicionales entremedianeras, naves entre medianeras y tipologías singulares que se regulan en la normativa de las normas y que se distinguen entre ellas principalmente por los usos permitidos (en naves solo los industriales y terciarios).

Manzana Cerrada de Ensanche (M.C.E.), que se define como las manzanas cerradas con tipologías entremedianeras situadas al exterior del núcleo tradicional, formando los ensanches o zonas de crecimiento reciente de la ciudad. Se permiten las mismas tipologías que en la Manzana Cerrada Tradicional, ajustándose principalmente sus condiciones de edificación y usos.

Manzana de viviendas adosadas de baja densidad (M.B.D.), que se define como manzanas de edificación adosada de baja densidad, con tipologías de viviendas unifamiliares en hilera, adosadas con ordenación flexible y de bloques en edificación abierta.

Parcelas destinadas a industrias exentas (P.I.E.), que se define como parcelas destinadas a la edificación de naves para uso industrial o comercial, situadas de forma exenta o aislada en la parcela, generalmente como edificios escaparates. Se permiten los usos industriales, terciario y vivienda pero solo en las actualmente edificadas. Se presentan en tipologías de naves aisladas, tipologías singulares y de vivienda unifamiliar aislada.

Manzanas de viviendas aisladas (M.A.), que se define como las agrupaciones de edificación abierta destinadas a viviendas unifamiliares, con tipología de viviendas unifamiliares aisladas. Tiene como una subcategoría las viviendas aisladas en costa (M.A.C.)

Huerto Urbano, que se define como aquellas parcelas incluidas dentro del suelo clasificado como urbano, en las que por su situación y características propias, coexisten las edificaciones destinadas a vivienda con los usos tradicionales agrícolas, tales como huertos, cultivos, etcétera. La tipología permitida es la tipología de viviendas unifamiliares aisladas.

Parcelas singulares destinadas a industrias y bodegas (P.I.B.), se definen como las parcelas existentes de edificación entremedianeras, situadas en el casco de la ciudad y destinadas a usos productivos tradicionales tales como bodegas, que se caracterizan por su gran superficie de suelo, su importancia en la trama urbana y porque conforman la imagen tradicional de la ciudad. Se permiten usos típicos asociados al carácter productivo, pero también extraordinarios, principalmente el residencial.

Agrupación básica de industria ene manzana (A.M.I), que se define como las manzanas cerradas de tipología de naves entremedianeras, situadas en polígonos industriales o áreas de uso industrial, con usos permitidos industrial principalmente, y tipologías de naves entremedianeras.

Parcelas destinadas a industrias preponderantemente (P.I.V.), que se definen como las parcelas de edificación entremedianeras situadas en el casco de la ciudad destinadas preponderantemente a usos no residenciales. Se permite la tipología entremedianeras en general, naves entremedianeras y tipologías singulares.

Agrupación de bloques (A.B.), que se define como las agrupaciones de edificación abierta formada por bloques, con tipología de bloques en edificación abierta y tipologías singulares, con usos previstos residenciales y todos aquellos compatibles y complementarios con él.

Parcelas singulares destinadas a equipos y usos terciarios (P.E.T.), que se definen como las parcelas de carácter singular destinadas a edificios de servicio a la comunidad, ya sean de titularidad pública, privada o mixta. Se pueden dar tres tipos de situaciones, parcelas situadas en manzana cerrada (MTR), parcelas situadas en agrupación de edificación abierta y parcelas destinadas a actividades en edificación abierta.

En cuanto a los usos dotacionales en primer lugar, hay que hacer una distinción en cuanto a su titularidad, puesto que existen equipamientos públicos y privados, si bien todos deben tener un uso y acceso público y, en segundo lugar, se establece una segunda diferenciación en base al ámbito espacial al que dan servicio estas dotaciones, que puede ir desde el ámbito local, de barrio, hasta la Ciudad e incluso en un ámbito supramunicipal, determinando su consideración como sistema local o sistema general de equipamiento.

Suelo apto para urbanizar

Se delimitan en las Normas un total de 1.567 Has. divididas en treinta y cuatro Sectores a los que hay que añadir dos áreas sin sectorizar, Las Quintas y Pelagatos, que se remiten a su propio planeamiento parcial. De los treinta y cuatro Sectores residenciales que se proponen, quince de ellos vienen obligados por actuaciones anteriores a las Normas, bien por tratarse de Planes Parciales en ejecución, o bien por tratarse de Planes que, aun estando en un claro caso de incumplimiento, están suficientemente consolidados por edificaciones, de modo que no permitan plantearse su desclasificación. En este segundo caso lo que proponen las Normas es la redacción de nuevos Planes Parciales más acordes con la legalidad urbanística y con el modelo territorial propuesto.

De los sectores delimitados para el desarrollo turístico su mayor número estaban afectados por edificaciones existentes, y sólo los sectores de Pinar de Hierro, Campano, Atlántico, Loma del Puerco, Torrenteras, Playa de Sancti-Petri y Las Quintas estaban libres de parcelaciones; incluso uno de ellos, el denominado Pinar de Hierro tenía en el momento de entrada en vigor de las Normas un Plan Parcial aprobado.

Se ha desarrollado parcialmente el P.P RE-3 La Cucarela, restando por culminar una de sus unidades de ejecución, la UE-9.

No se ha desarrollado el plan parcial RE-8 P.P Las Menuditas, si bien debe señalarse que se trata de un suelo totalmente parcelado, que se encuentra en la práctica totalmente colmatado por la edificación quedando muy pocas parcelas sin edificar. En similares circunstancias se encuentra el Plan Parcial RT-11 -Carboneros, si bien el nivel de ocupación no es tan elevado, aunque se encuentra muy por encima de los 2/3 de consolidación. También restan por desarrollar los P.P. (de uso residencial-turístico) de las Galindas y Mancón, también con elevado nivel de consolidación, al igual que los PP RT-9 Soto del Águila, PP RT-15 Borreguitos, PP RT 18 Pinar del Edén. En cuanto al RT-23 Pinar de Hierro, no presenta consolidación alguna y si una elevada masa arbustiva que da nombre precisamente al ámbito. En el momento de redacción de este documento se encuentra en tramitación el decreto de caducidad de este Plan Parcial. Si se ha desarrollado el RT-26 Pinar de los Franceses.

Tampoco se ha desarrollado el PP RT-25 Campano, La Capilla 3, Coto San José-2, todos de uso turístico y los residenciales aislados de baja densidad RAP Pocillo de la Tierra y Hozanejos.

Estos suelos al no estar ejecutados, aun estando consolidados, no son integrados en esta alternativa 0 ya que no constituyen planeamiento vigente, al no haber culminado aún su desarrollo y ejecución, independientemente de que podrían cumplir en determinados casos con la consideración de suelo urbano según la LISTA y por tanto, formar parte de la delimitación del POU.

El Suelo No Urbanizable

En las Normas Subsidiarias se pretende un tratamiento diferente en el Suelo No Urbanizable dependiendo de las zonas concretas del territorio, así como la combinación de medidas cautelares con medidas de flexibilidad, combinando sus potencialidades. Es necesario insistir que el Municipio de Chiclana contaba ya entonces con una fuerte parcelación ilegal y con más de 5.000 viviendas construidas en el campo (hoy la cifra se sitúa muy por encima de las 16.000).

El Suelo No Urbanizable se divide en las Normas en dos grandes categorías: El Suelo No Urbanizable, No Especializado. Compuesto por aquellas zonas del territorio de bajo potencial agrícola. En este suelo es donde se encontraban la mayor parte de las edificaciones ilegales en el medio rural en aquellos momentos, y que tienen como prototipos el denominado Pago del Humo y, sobre todo, el Marquesado. El Suelo No Urbanizable, Protegido, distinguiendo entre distintas zonas según sus características. En esta zona se ha pretendido proteger especialmente parte del territorio que por su valor sustancial, por su localización, deben preservarse de cualquier proceso que conduzca a su deterioro. Los usos, parcelaciones y condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido, se concretan en exigencias que intentan impedir su división en pequeñas parcelas y la alteración de los usos existentes.



1.2. LOS SUELOS QUE, HABIENDO SIDO DESARROLLADOS EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO, ÉSTE DE FORMA SOBREVENIDA HA QUEDADO SIN EFICACIA.

La anulación de los planeamientos generales aprobados, descritos en este capítulos, que sin embargo fueron aplicados, supuso que aquellos ámbitos desarrollados bajo sus determinaciones y/o instrumentos de desarrollo, quedaran sin ordenación, al haber sido desarrollados en ejecución de planeamiento que con posterioridad quedó sin eficacia.

Se presentan así en la actualidad una serie de ámbitos en los que no se cuenta con ordenación ni regulación urbanística, y que se insertan en suelos urbanizados en mayor o menor medida.

Esta situación constituye una de las problemáticas que presenta la situación urbanística municipal, ya que en estos suelos no podía materializarse el aprovechamiento urbanístico patrimonializado, pese a haber sido tramitados en ejecución de planeamiento, generando pues una situación de grave perjuicio e inseguridad jurídica.

Son los siguientes ámbitos:

Código	Denominación	Nº Viviendas Previsto	Viviendas Existentes
2-UE-10	Cucarela 2	107	0
2-UE-11	Cucarela 3	326	0
3-ARI-TU-09	Los Visos	43	0
3-ARI-TU-11 (3-UE-25)	Camino Molino Viejo 1	67	28
3-ARI-TU-12	Laguna de la Rana	0	0
3-ARI-TU-13	Hijuela de Carboneros	32	0
3-UE-2	Camino del Velero	54	32
3-UE-24	Cóndor	24	24
4-UE-8	El Erizo	39	5
4-UE-9	Pinar de las Quintas	34	2
6-UE-5	Vipren	5	2
APE	Urb. Soto del Águila	116	74
RE-1	Doctoral	194	119
RT-22	Coto San Jose 2A	287	287
S3.3-UE-26	Camino del Molino viejo 3	105	92
S3.3-UE-27	Camino del Molino viejo 2	114	63
S3.3-UE-28	Camino del Molino viejo 4	73	48
SUNC-TU-21	Camino del Lobo 2	43	0
SUO 6 3-UE-30	El Pleito	203	66
Total		1.866	842

Implementar la ordenación de estos ámbitos listados, supondría la puesta en carga de un total de 1.024 nuevas viviendas.



ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. EL PARQUE EDIFICATORIO.

2.1. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

Los orígenes:

La creación del núcleo de Chiclana de la Frontera responde al contexto territorial.

Las últimas investigaciones parece que concretan que los primeros pobladores se asentaron en el territorio chiclanero a partir del periodo Achelense en las terrazas del río Iro -entonces caudaloso y navegable desde un extremo a otro del término- en la zona del litoral de La Barrosa y en el cerro de la Cabeza del Puerco. Esta ocupación tomó visos de continuidad en el Neolítico con la proliferación de pequeñas aldeas y poblados. Así lo atestiguan los importantes yacimientos de La Mesa, La Esparragosa y los silos de La Esparragosilla, además de otras zonas colindantes como El Fontanal y La Nava, donde parece ser que se desarrollaron innovadoras formas de producción agraria.

Durante el transcurso del Neolítico, y hasta su finalización, todos ellos fueron importantes asentamientos permanentes, incrementándose su población hasta el Calcolítico o Edad del Cobre. En dicho período se produjo una dispersión de la población y la formación de nuevas aldeas, además de las anteriormente citadas de La Mesa, Esparragosa, La Nava, El Fontanal y la de la Torre del Puerco. Estos poblados se caracterizaron por ser entidades urbanas de grandes dimensiones que se asentaron en zonas amesetadas. Poblados o aldeas semifortificadas junto a los arroyos colindantes y al río, o cercanas a zonas fértiles para el cultivo y la incipiente producción ganadera. El poblado de La Mesa y Las Lagunetas son dos claros exponentes de ello, junto con el recién descubierto yacimiento del cerro del Castillo del Lirio en el actual centro histórico. Estos primitivos enclaves se prolongarán en el tiempo produciendo un sedimento milenario en

las áreas y zonas mencionadas en las que han aparecido vestigios de utensilios y herramientas agrícolas.

La Mesa es uno de los asentamientos primitivos más importantes del territorio de Chiclana, que tuvo continuidad, al menos, hasta la invasión musulmana. Por su estratégica posición -un montículo prominente junto a dos prehistóricos ríos- el asentamiento ha sido un lugar habitado desde el Paleolítico Inferior por diferentes sociedades preestatales hasta la época medieval. Diversas prospecciones y estudios arqueológicos realizados hace tan sólo unos años, nos han desvelado cómo eran y cómo vivían aquellas primeras comunidades. Son ellas, junto con las que habitaban en el cercano arroyo de la Cueva y en las terrazas del río Iro, las primeras sociedades pobladoras del actual término municipal de Chiclana. Las investigaciones arqueológicas han aportado, además, restos de material lítico: hendedores, raspadores, raederas, así como utensilios domésticos de cerámica del Calcolítico. También vestigios arqueológicos de la época de la dominación romana y del no menos importante período almohade de los siglos XII-XIII, sobre todo en objetos de cerámica y algunos de metal. Entre ellos destaca una interesantísima redoma islámica.

Esta significativa presencia de grupos humanos con distintas organizaciones sociales fue consecuencia de varios factores: la orografía del terreno, la formación del suelo -en un largo proceso evolutivo- y el benigno clima mediterráneo. Todo ello hizo de la plataforma de La Mesa un lugar ideal para la agricultura. Así, las comunidades igualitarias del Neolítico, la ciudadela romana y las primeras organizaciones sociales islámicas cultivaron cereales y leguminosas, además de alimentar y criar a sus ganados. Ello favoreció, desde el principio, que La Mesa fuese una preeminente comunidad de cazadores-recolectores con una fuerte implantación agropecuaria evolucionando, a través de los tiempos; en formas de vida y modos de producción diversos y, en función del período histórico, hasta alcanzar la etapa islámica de la Edad Media.

Por tanto, Chiclana de la Frontera por su situación geográfica y estratégica no ha sido ajena al paso de culturas que hicieron, de este territorio, un espacio de permanencia y pervivencia; culturas y civilizaciones, presuntamente situadas en la amplia depresión del valle del Guadalquivir. Algunas ruinas, enterradas y escondidas durante siglos, nos han dejado interesantes vestigios y restos arqueológicos en el extraordinario yacimiento del Cerro del Castillo del Lirio.



Excavaciones en el Cerro del Castillo

El Cerro del Castillo el lugar elegido por los primeros pobladores venidos desde Oriente allá por el Bronce Final-Hierro I, primero Sancti Petri, sobre un emplazamiento tartésico, en su cabotaje desde Tiro y Cartago. Actualmente la zona constituye el yacimiento arqueológico de mayor trascendencia de la ciudad, pues ha supuesto un vuelco importante en el conocimiento de Chiclana en la Antigüedad. Con su descubrimiento podemos conocer el origen de la presencia del hombre desde la Prehistoria -Edad del Bronce Final-Hierro I- hasta la actualidad. Nos

remontamos al 1200-700 antes de la era cristiana. El yacimiento cuenta con una sólida muralla, elementos de construcción urbana, ajuares domésticos, útiles y herramientas de industrias antiguas que le confiere una categoría de especial interés histórico y patrimonial. Y, dado su magnífico estado de conservación, no cabe la menor duda que contribuirá a aportar datos de la colonización fenicia en la provincia gaditana, además del intercambio sociocultural ocurrido entre los tartesios-turdetanos y fenicios.

La falta de hallazgos arqueológicos y documentos provoca un gran vacío histórico en torno a este primer período de la época medieval en Chiclana. Los únicos restos encontrados son los del poblamiento islámico de La Mesa y los del cerro del Castillo del Lirio.

La Edad Media:

De la invasión de los bárbaros y de la etapa musulmana poco se conoce. La zona debió de pasar a un plano secundario, probablemente una serie de poblados de pescadores.

La decadencia de Gades llevó aparejada la de toda la zona, que quedaría despoblada, siendo este hecho explicable en función de las especiales características de los pueblos invasores, menos dedicados al comercio exterior, sin la vocación cosmopolita de las anteriores civilizaciones, y más volcados en sus relaciones con el norte de África.

La fundación de Chiclana como aldea cristiana no tuvo lugar hasta el siglo XIV. Fue en el año de 1303 durante el período en que transcurrió la Batalla del Estrecho (1291 y 1340). Pero habría de pasar más de media centuria para que fuese poblado el extenso alfoz gaditano en el que se encontraba Chiclana. Unas tierras que pasarían a formar parte, en 1303, de las propiedades de Alonso Pérez de Guzmán, el Bueno, premiado así por sus servicios al rey Fernando IV.

La conquista de las poblaciones que bordean la Bahía de Cádiz debe situarse entre 1257 y 1260 por Fernando III, y en una primera parte tiene características de ocupación. Con Alfonso X tras las revueltas que se produjeron al principio de su reinado, comienza la repoblación de estos territorios conquistados.

A lo largo del siglo XIII y primera mitad del XIV todas estas poblaciones se ven asoladas por sucesivas oleadas de los benimerines; este hecho determinará en primer lugar la fortificación de la costa desde Rota hasta Tarifa, y la donación de las principales poblaciones a las casas de los Pérez de Guzmán, Suazo, Zacarías, Medinaceli y Ponce de León, con el fin de protegerlas de estos ataques y el de permitir asentamientos cristianos más estables.

La situación se consolida militarmente con la Batalla del Salado en 1340, en época de Alfonso XI. En estas fechas los Ponce de León están en Rota, Benedito Zacarías en el Puerto de Santa María, los Pérez de Guzmán en Vejer, Alcalá de los Gazules, Conil, después de una breve ocupación por la Orden de Santiago. En 1303 se produce la carta de donación de Fernando IV a Alfonso Pérez de Guzmán, Duque de Medina Sidonia; en este mismo documento se presenta la creación de Chiclana como ente propio desligado del término de la Puente de Cádiz.

Este mismo, Pérez de Guzmán, fortificaría el despoblado dada la importancia militar y estratégica que el rey le da en la donación, como enclave defensor del río Besilo (actual Iro), entonces navegable y posible lugar de acceso de invasiones enemigas. Estas necesidades defensivas harán que el lugar de emplazamiento se localice en uno de los puntos más elevados del término, en donde construirá el castillo (más bien torreón amurallado) del Lirio.

Más tarde, el Puerto de Santa María pasa a los Medinaceli y la llegada de la Casa de los Trastamaras trae un fortalecimiento del poder de la nobleza y supone nuevas concesiones; así los Ponce de

León se posesionaron de Cádiz y el Sr. de Suazo del sitio de la Puente, que pasará a llamarse Puente de Suazo.

Este es el período más virulento de las luchas entre estas familias por el dominio de la Bahía.

A finales del XIV y principios del XV, comenzaría a formarse el núcleo poblacional en torno a la Colina del Castillo o fortaleza del Lirio. El Archivo Catedralicio de Cádiz en 1430 da fe de la existencia de la villa, incluso de un régimen municipal y existía la iglesia de San Martín, la más antigua del lugar.

Los Reyes Católicos emprenden una política de acercamiento con las poblaciones del Norte de África y conceden el monopolio del comercio con Marruecos a la ciudad de Cádiz en 1493, que pasa a la Casa Real, así como Matagorda. En 1483 fundan, con trazado de damero, Puerto Real, convencidos del interés militar y comercial del fondo de la Bahía.

Con esta operación aumenta el valor estratégico del enclave de Sancti-Petri como acceso al fondo de la Bahía. En 1499 los Reyes Católicos construyen en el islote de Sancti-Petri un fuerte, origen de la fortaleza aún hoy existente. Esta fortaleza permite también garantizar el paso de la barca como salida de Cádiz hacia el Sur-este.

Las especiales características de la península de Sancti Petri explican las diversas actividades que se han desarrollado históricamente en esta parte del término municipal.

La península de Sancti-Petri, se sitúa en la parte más occidental del término municipal de Chiclana de la Frontera. Es una fina lengua de arena ocupada en toda su anchura por el abandonado poblado del mismo nombre, situada enfrente de la Punta Boquerón, flecha litoral y línea de dunas vírgenes muy dinámicas que se destaca en un entorno dominado por caños e islotes formado en el estuario del río Guadalete,

rellenado por la sedimentación. La posición del enclave es estratégica: domina tanto el caño y la barra de Sancti-Petri, entrada trasera a la bahía de Cádiz, como el paso natural a la Isla de León



Detalle
Plano de la Barra de Sancti Petri. Levantado en 1870. Instituto Geográfico Nacional



Mapa Topográfico Nacional, Detalle de las hojas nº 1068 y 1069, Instituto Geográfico y Estadístico, 1917.

y a la ciudad de San Fernando. Estas circunstancias han propiciado la ocupación -el control- del sitio desde la Antigüedad. Frente a sus costas se alza la pequeña isla de Sancti-Petri, un lugar cargado de simbolismo mítico-religioso en tiempos de los fenicios y griegos (Heracles recibió aquí su culto). Posteriormente, en el siglo XVIII, se construyó el Castillo de Sancti-Petri, cuyas estructuras se han conservado y rehabilitado recientemente.

La complicada repoblación no estuvo exenta de obstáculos, de calamidades. No fue fácil alcanzar un número suficiente de vecinos para organizar una población capaz de mantener la aldea y sus tierras. Ante estos problemas la aldea no terminaría de repoblarse hasta los siglos XV y XVI.

El siglo XVI. La primera expansión:

Tras el descubrimiento de América, al socaire del comercio de ultramar que se generó, Chiclana fue creciendo, apoyada en el florecimiento de una economía relacionada con la comercialización del vino, los productos de la huerta y la “grana” (fruto silvestre muy extendida por todo el término y comercialmente muy útil para tinteros). El comercio de la “grana” fue tan importante que, a la villa, por aquel entonces la llamaban popularmente “Chiclana de la Grana”. Sin embargo, fue el vino el producto más demandado para las Indias. No solo se exportaba para el comercio en las nuevas tierras, sino que también era requerido por los marineros que hacían las travesías.

En 1575, el negocio del vino se encontraba en inmejorable situación y los vecinos hicieron nuevas peticiones al Concejo para plantar más viñedos, incluso se solicitó para ello la desecación de las lagunas Grande y Chica de Fuente Amarga.

Este siglo aparece como el período fundamental para el asentamiento de las bases del desarrollo urbano de Chiclana:

- Se nos presenta como un centro de residencia temporal de los obispos de Cádiz y se tiene constancia de la existencia de palacios obispaes en la villa de Chiclana.
- Tiene lugar en 1508 la repoblación, al estructurarse tanto la agricultura como la pesca, otorgando el Duque concesiones para el aprovechamiento de dehesas, pastos y aguas del interior ante la presión de los campesinos y pescadores.
- A finales de este siglo se cifra la población en 3.195 habitantes, que se extendía desde las ruinas del viejo Castillo hasta la Plaza Mayor; aquí es donde entre los años 1510 - 1538 se edifica la primitiva iglesia de San Juan Bautista, siendo este hecho el que aglutine a su alrededor una serie de edificaciones que la convertirán en el lugar de residencia de la oligarquía local y en donde se asentarán las Casas Consistoriales y la Cárcel Pública. Dos fundaciones religiosas constituirán elementos significativos del paisaje urbano: El convento de San Martín, de los agustinos ermitaños, en 1577, en la iglesia del mismo nombre, y el hospital de San Martín, en la calle Corredera (actual colegio del Niño Jesús).
- Fuera del núcleo, se construirán las ermitas de la Vera Cruz, Soledad y San Telmo, futuros focos de expansión urbana.

El siglo XVII. El inicio de la ocupación de La Banda y Las Albinas:

El desarrollo poblacional de Chiclana quedaría ralentizado en la primera mitad del siglo XVII con la terrible epidemia de 1649-51, que mermó considerablemente su población. En la segunda mitad se inicia la recuperación demográfica, alcanzándose a final del siglo una población de 4.844 habitantes.

Tras los períodos de guerra con Portugal (1640-1668), cuando llegaron los años de paz y la villa participó del impulso comercial de Cádiz, se produjo un fenómeno que constituye el primer albor de una tradición que transformará la villa: la llegada de los primeros gaditanos a la población. Chiclana comenzaba a ser, en palabras del viajero Antonio Ponz, en “el quitapesares de los vecinos acomodados de Cádiz”. Mientras tanto, el Concejo ordenaba nuevos repartimientos de tierra baldía para el cultivo de viñas, olivos, huertas y plantación de pinares. Fruto de ello, se produjo el aumento y predominio del minifundio.

La evolución del casco urbano se inicia con una tímida expansión hacia la zona de La Banda y de la Albinas. Otros focos de expansión urbana se formarán alrededor de la ermita del Santo Cristo de la Vera Cruz y de la ermita de Jesús Nazareno. El desarrollo urbano alrededor de esta última estuvo motivado por la fundación en dicha ermita, erigida en 1643, y transformada en un convento del mismo nombre en 1666. La iglesia y convento fueron construidos en breve espacio de tiempo (1667-1675).

Las zonas próximas al desaparecido castillo y los alrededores de la Plaza Mayor, Santo Cristo, Plaza del Obispo y de San Carlos, definirán desde el siglo XIV a mediados del XVII, la totalidad del núcleo urbano. Área en cuyos extremos encontramos el río, la ermita del Santo Cristo de la Vera Cruz, el convento de Jesús Nazareno y Barrio Nuevo.

En La Banda, se construiría a finales del siglo XVI o principios del XVII, la ermita de San Sebastián, que a la larga será el elemento aglutinador en torno al cual surgirá una nueva barriada que tomará este nombre.

La epidemia de 1649-51 nos aporta datos sobre la ocupación poblacional de esta zona, mínima, ya que en ella se ubicaría el hospital de apestados, en unas casas próximas a la ermita. Tras la epidemia comenzaría una lenta ocupación plasmándose en la creación de dos nuevos barrios: el de San Sebastián, en torno a la ermita del mismo nombre, y el de las Albinas de San Telmo, también en torno a dicha ermita.

La comunicación entre ambas zonas del río se llevará a cabo mediante un pontón de madera, del que se tienen noticias en 1640.

El siglo XVIII. La consolidación del núcleo histórico:

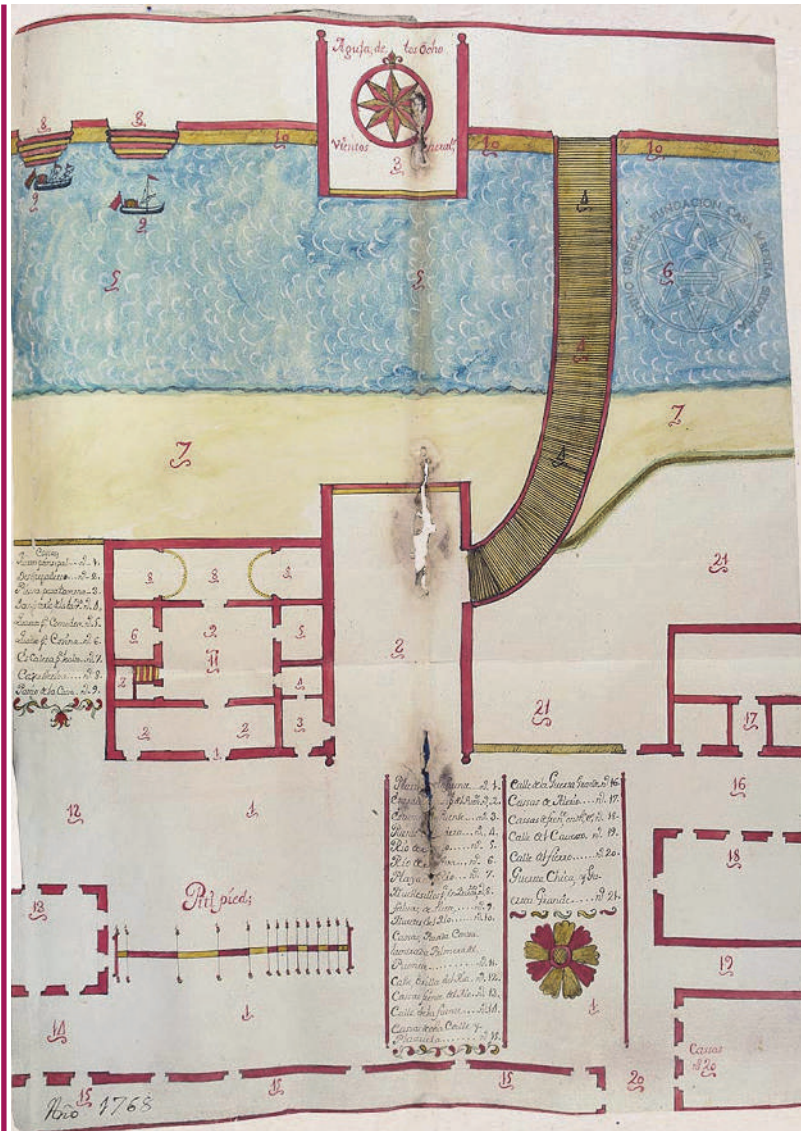
El siglo XVIII será, como en Cádiz, el siglo de mayor esplendor. Felipe V en 1717 decide el traslado de la Casa de la Contratación de Sevilla a Cádiz. Es necesario aclarar que a lo largo de los siglos XVI y XVII no sólo fue Cádiz el puerto beneficiado por el comercio con las Indias, Puerto de Santa María, Puerto Real e indudablemente Jerez de la Frontera, que hasta finales del XVI fue la capital de la Bahía. Puerto Real desde finales del XVI será el gran puerto de embarque de mercancías y lugar de reparaciones y construcciones de barcos. Y a partir de 1655 es La Carraca el lugar de internada de la Armada.

Todos estos acontecimientos van a demandar un perfeccionamiento de las redes terrestres de conexión entre los distintos pueblos de la Bahía.

En 1729 Puente Zuazo y los terrenos donde se ubicará San Fernando pasan a la Corona. En 1751 se decide establecer uno de los Departamentos de Marina en Cádiz y construir un arsenal en La Carraca. Es en esta época donde debe situarse el origen de la ciudad de San Fernando, con cuya implantación se va a mejorar la hasta ese momento torpe comunicación de Chiclana con los pueblos de la Bahía.

En 1728 daba comienzo la construcción de un puente de piedra que sirviera para unir La Banda y El Lugar. Las obras continuaron hasta el año 1734, año en que por el mes de agosto se daba por finalizado, siendo destruido el 9 de enero de 1740 por una riada provocada por las intensas lluvias.

En la segunda mitad del siglo XVIII, Chiclana se había afirmado como lugar de recreo y descanso de las gentes de Cádiz. De este siglo es la zona más homogénea y armónica de la entonces villa. Su esquema viario es predominantemente de calles largas y paralelas al río, sobre algunas calles cortas y sin continuidad que interceptan las anteriores. De ellas, sobresalen varias en la red viaria: Magistral Cabrera, la Vega, Hormaza y Constitución.



Plano de la plaza de la fuente de Chiclana de la Frontera y sus alrededores. 1768. Archivo General Fundación Casa Medina Sidonia.

Entre estas casas destacaban, como señala el conde de Maule, las de don Alejandro Riso, conde de las Cinco Torres, conde del Pinar, Antonio Mosti, diseñada por el marqués de Ureña, la de Rué, Campana, Retortillo.

También de la segunda mitad de siglo serán las obras más significativas de la villa: la Torre del Reloj, la ermita de Santa Ana y la nueva iglesia de San Juan Bautista, obras enmarcadas en el neoclasicismo gaditano, que unen Chiclana a los nombres de Torcuato Cayón y Torcuato Benjumeda. De esta misma época es la iglesia de San Telmo, los arreglos de la ermita del Santo Cristo y las obras de ampliación del hospital de San Martín.

En La Banda se construiría igualmente la ermita del Carmen. Como conclusión, decir que el siglo XVIII definiría el casco histórico de Chiclana, cifrándose el número de habitantes en unos 8.465 (6.037 en El Lugar y 2.428 en La Banda).

El siglo XIX. La bodega como elemento urbano:

Los primeros años del siglo XIX fueron los más negros de la historia de Chiclana; comenzó con la epidemia de cólera y terminó el 25 de Agosto de 1812 con la retirada de las tropas francesas.

Superada la guerra, se inicia la recuperación demográfica, social y económica del municipio. A partir de entonces, Chiclana, por su importante producción fue un municipio agrario donde predominaron dos grandes cultivos: la vid y el olivo. Incluso, al final de esta centuria hubo un intento de fomentar el incipiente tejido industrial. Se proyectó la instalación de una fábrica de cervezas y se abrió una fábrica de estampados o fábrica de Indianas, situada en la calle Rejas Verdes. La fábrica permaneció abierta hasta la ocupación francesa en la villa.

La prosperidad de la villa hizo aumentar la población en la orilla norte. Esa fue una de las causas fundamentales para que se unieran La Banda con El Lugar a través de un puente, sin necesidad de utilizar las antiguas barcas de pasaje.

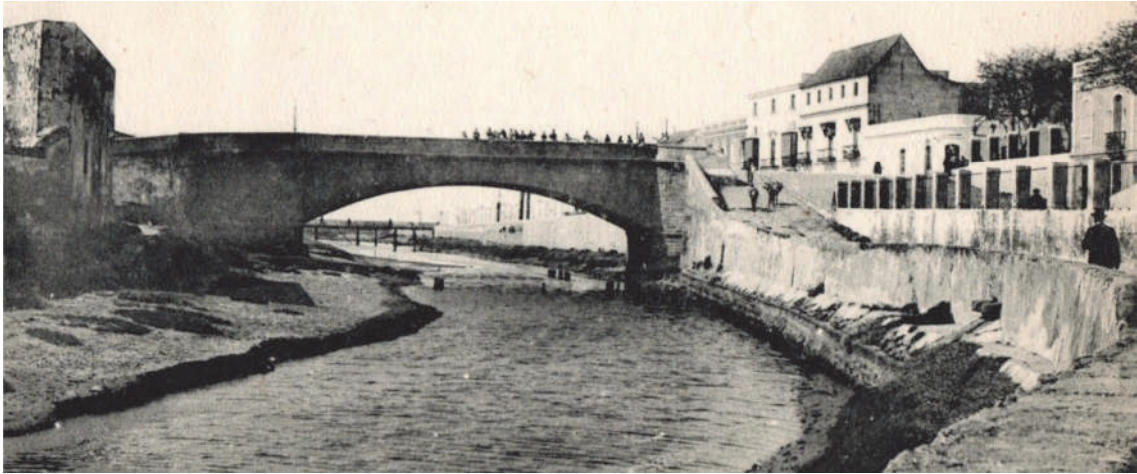
Con la llegada del siglo XIX la economía, de la mano de una enriquecida burguesía gaditana, se empieza a diversificar con nuevos modos de producción que traerían nuevos oficios y mejores expectativas de vida. Es el siglo por excelencia del auge de las salinas y del aprovechamiento de las aguas termales de Fuente Amarga y Brake. A lo largo de toda esta centuria los baños de aguas minero-medicinales van a convertirse, tanto para la villa como para su economía, en los grandes protagonistas. Serían el primer factor dinamizador de afluencia de forasteros, en unos años de nuevas esperanzas ante un naciente siglo que había comenzado mal (Guerra de la Independencia).

En esta época prolifera la vida social y cultural, con una amplia gama de actividades para toda la población: un casino, varias peñas y tertulias, reñideros para peleas de gallos -con gran cantidad de criadores y aficionados-, una gran feria del ganado como puerta de los mercados de Cádiz y San Fernando (se celebraba en la Dehesa Boyal y el Pago del Humo). Como antes se apuntó, Chiclana era punto de atracción para la burguesía de Cádiz, que la elige de lugar de descanso y veraneo, construyéndose residencias en las zonas de huertas al norte de la Ciudad y sobre todo en el Mayorazgo, algunas de cierta calidad.

En esta mitad de siglo, el país estrenará una etapa de progreso a pesar de la permanente crisis política. Los nuevos adelantos e inventos iban a llegar al conjunto de España. Chiclana no iba a ser menos. La prensa se hace un hueco dentro de la penuria cultural y social de la época. Y aparece, en 1849, El Lirio, el primer periódico impreso en la historia de la villa. Otro adelanto fue la instalación, 26 en enero de 1856, de una nueva oficina de correos y la incorporación, doce años más tarde de su invención, del telégrafo.

El ferrocarril, signo y brillo de dinámico progreso, fue solicitado por el Cabildo al Gobierno del Bienio Progresista en 1854. El proyecto fue desarrollado por Salvador J. Sánchez Manzorro, y el Cabildo, aunque lo aprobó, no llevó a cabo ninguna acción concreta. El estudio esperó hasta 1875, año en el que el gobernador civil de la provincia manifestaba: *“Haber autorizado a don Salvador J. Sánchez Manzorro peticionario de la comisión de construcción de un ramal del Ferrocarril desde esta villa o empalmar con la línea general entre San Fernando y Puerto Real para hacer el replanteo de las obras que proyecta”*. Sin embargo, todo quedaría en suspenso, aunque en años sucesivos se insistiera con diversos planes: 1876, 1878, 1886, 1907.

En 1863 se construyó un segundo puente de sillería de conexión de El Lugar y La Banda, que, como era costumbre por aquel entonces, se bautizó con el nombre de la reina: Puente de Isabel II. Por su majestuosidad, pronto se le conoció popularmente como *“Puente Grande”*, pues el segundo que cruzaba la villa era de madera, de uso peatonal, llamado *“Puente Chico”*.



Vista del río Iro y Puente Grande. Edición Guillermo Uhl.- Cádiz.

Durante este siglo se finaliza la construcción de la iglesia mayor de San Juan Bautista, el más claro exponente de la arquitectura neoclásica de la Bahía, y se desarrollan en gran medida las bodegas, elemento urbano que se repartirá por toda la geografía urbana de la ciudad, sobre todo por la parte norte.

La expansión del viñedo y el crecimiento de su industria bodeguera –en la segunda mitad del siglo XIX– alcanzaron, con la aparición de la filoxera en las viñas de Francia, los mejores años de producción y venta, tanto en España como en el país vecino. El viñedo, siempre protagonista y presente en la economía de la ciudad, llegaría a superar las 3.400 hectáreas de viñedo. El número de bodegas alcanzaba la cifra de 52, además de 109 cosecheros de vinos y mostos, 6 fabricantes de aguardientes y 14 almacenistas de vinos. Se iniciaba así, una etapa histórica con un excelente despegue económico gracias al incremento y desarrollo del sector vitivinícola. Al mismo tiempo haría disminuir el paro y mejorar las infraestructuras urbanas y, en consecuencia, aumentó la población.

El viento favorable de la economía adornó a la villa con una distinción honorífica. El 8 de agosto de 1876, Chiclana de la Frontera fue elevada a la condición de ciudad mediante un Real Decreto firmado por el rey Alonso XII en el Real Sitio de la Granja de San Ildefonso.



Casco de Bodega de Chiclana

A principios de la década de los noventa, al margen del núcleo urbano principal, habían surgido en el término otros núcleos poblacionales secundarios, como el de Sancti Petri, unido al desarrollo de la pesca de la almadraba; el de Bartivás, punto de llegada y partida de las embarcaciones; las dehesas del Inglés y de la Concepción; la Guardia, la Glorieta, el Molino de las Hormazas, el Puente del Duque de la Victoria, el Sotillo y ciento cincuenta edificios diseminados por el campo. Son los años de la fundación de la Colonia Vitícola de Campano, al amparo de la Ley de Población Rural de 1868. Lo novedoso del asunto era que se presentaba un proyecto, progresista en lo industrial –utilización de modernos artilugios como arados propulsados por máquinas de vapor– e inédito en lo social, pues eran muchas las ventajas, innovadoras en aquel tiempo, para los nuevos colonos –casa, médico, escuela, iglesia y tierra para trabajarla–. Estas condiciones, y otras ventajas más, atrajo a numerosos colonos que llegaron a superar, unos años más tarde, la cifra de 1.000 personas, cuando la colonia se hallaba en plena producción. Una década después, las vides producían un excelente mosto destinado a la elaboración de dos vinos: el fino *Campano* y el tinto *Rouge Royal*. Este último, en 1895, obtendría una medalla de oro en la XIII Exposición Universal Vitivinícola de Burdeos.



Vista de Chiclana de la Frontera con la Ermita de Santa Ana al fondo. Óleo de la escuela española, S.XIX

En 1877 se aprueban unas nuevas Ordenanzas Municipales para la Ciudad; las anteriores habían estado en funcionamiento desde principios de la Edad Moderna. Dichas Ordenanzas constaban de seis títulos cuyos enunciados son los siguientes: policía de orden, policía de seguridad, policía de salubridad, policía de comodidad, policía de ornato y recreo, y sección rural.

El desastre colonial de 1898 no vino solo, sino acompañado de una catástrofe natural: la epidemia de filoxera. Con ella, la prosperidad de la ciudad se vería truncada y su industria vitivinícola reducida a la más mínima expresión económica a principios del nuevo siglo. Entonces, la huerta, las salinas y, sobre todo, la almadraba y su industria conservera, fueron recursos claves para la economía de la ciudad en aquel tiempo crepuscular. Habría de pasar casi una década para que el viñedo se recuperase de aquella terrible epidemia de filoxera. Aun así, en 1900 aumentó el crecimiento natural demográfico a la vez que disminuía el índice de mortalidad, gracias a las mejoras sociales y sanitarias del progreso que el nuevo siglo proporcionaba.

El siglo XX. La ciudad extensa:

A principios de este siglo el término cuenta con su extensión actual de 20.300 hectáreas. Hay un notable desarrollo urbano, creándose plazas y paseos, pavimentándose y adornándose calles,

y dotando a los elementos de la trama urbana de mobiliario, así como un patrimonio forestal abundante y rico, dentro y fuera del casco, sobre todo en las riberas del Iro, el Cerro de Santa Ana y las carreteras de acceso. Igualmente se construye la iglesia neogótica de San Sebastián, sobre la antigua ermita del mismo nombre.

Se reforma totalmente el paseo de José María de Quecuty, se construye el Ayuntamiento actual, sobre el solar que ocupaba el Hospicio de San Alejandro, y la Plaza del Mercado. En 1959 se le agregará al paseo el Teatro García Gutiérrez.



Ortofoto. 1956.

Sin embargo, a finales del año 1965 tiene lugar una gran inundación debido al desbordamiento del río Iro que produjo cuantiosos daños materiales, destruyendo o dañando seriamente ambos puentes, los paseos junto al río, el alcantarillado de las zonas bajas de la Ciudad y numerosos edificios situados a ambos lados (La Banda y El Lugar, como el Teatro García Gutiérrez y el Casino).

A partir de esta fecha se produce una continua y constante degradación del espacio urbano de Chiclana. Así se remodela la Alameda de Lora (Plaza de Jesús Nazareno), la Plaza de España, la del Santo Cristo, las calles de Hormaza, Jesús Nazareno, Magistral Cabrera y otras, con lo que se pierden prácticamente la totalidad de los solares urbanos, sustituyéndose por calzadas para los vehículos y aparcamientos.

El nuevo trazado de la carretera N-340 y del puente destruye impunemente la Plaza de Castelar, sustituyéndola por una serie de isletas; la Alameda de Solano, al ensanchar la Calzada y

desaparecer el arbolado de sus márgenes, plantado a finales del XVIII, y marginando la Plaza de España.

La industria almadradera de tanta tradición en la zona alcanza su momento de esplendor en el siglo XX, con la creación el 20 de marzo de 1928 del Consorcio Nacional Almadradero. El núcleo central del Consorcio se ubicaría en el poblado de Sancti Petri, que llegaría a ser la principal industria ubicada en el término, con más de dos mil obreros que en los meses de pesca acudían de toda Andalucía.

El poblado, en cuya construcción se volcó el Consorcio, giraba en torno a la calle o avenida principal, llamada del Mar, en donde se ubicaba la plaza, y a cuyo alrededor se localizaban los edificios más singulares y servicios de la población: iglesia, escuelas, plaza de abastos, ayuntamiento,... y de la que salían una serie de calles en esquina: de la Cruz, del Carmen, San Pedro, calleja del Reloj. El poblado se completaba con dos grandes manzanas en los extremos donde se ubicaban los edificios industriales propios de la factoría y el muelle embarcadero. La vida en el poblado finalizaría en 1971, tras la crisis del Consorcio.

Este siglo también ha visto desaparecer otros núcleos singulares del término como el de la Colonia Vitivinícola de Campano, al convertirse en Escuela Agrícola, o el del molino de Bartivás.

Por otra parte, se procede a una despoblación forestal sistemática del núcleo y alrededores, y las remodelaciones “modernas” de los edificios del casco van desvirtuando totalmente los aspectos tipológicos y ornamentales más importantes del caserío tradicional.

Paralelamente se acometen actuaciones de viviendas, en principio de iniciativa pública, en zonas absolutamente desconectadas (Sonagitas, Bda. Nuestro Padre Jesús) y en otras áreas con resultados nada afortunados (alrededores de la Ermita de Santa Ana, ocupando las zonas arboladas; en la zona inundable junto al campo de fútbol), de consecuencias irreparables para la imagen de la Ciudad e incluso para la habitabilidad de las viviendas, como en el casco de los pisos del campo de fútbol.

Las promociones privadas se realizan apoyándose en las infraestructuras existentes, carreteras a Medina Sidonia, a Fuente Amarga y la N-340, sin planeamiento o con un planeamiento aprobado la mayoría de las veces en contra de las determinaciones del Plan General, y en todas ellas sin una eficaz gestión posterior, por lo que de estos desarrollos inconexos y faltos de control se originaron barriadas mal urbanizadas, sin espacios libres ni equipamientos y dejando grandes vacíos entre sí, que fueron rellenándose con viviendas autoconstruidas sobre suelo procedente de parcelaciones, sin el más mínimo control municipal, dándose casos de hacinamiento y falta de las mínimas condiciones de habitabilidad.

A partir de los años 60, se produce una tremenda dinámica del desarrollo urbano, pasando el casco de tener unas 110 hectáreas en 1964 a 654 hectáreas en 1987, y de 21.947 habitantes a los más de 87.000 de la actualidad.

2.2. LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

Las estructura urbana actual viene condicionada por un desarrollo urbano disperso apoyado en las carreteras de índole supralocal y en una tupida red de caminos y vías pecuarias que, partiendo del núcleo, se dirige hacia el resto del término; y por una división en cuatro áreas edificadas: dos de ellas (La Banda y El Lugar) situadas una frente a otra a ambos lados del río Iro, con seculares dificultades de conexión, y donde se produce una concentración de los servicios administrativos y comerciales; otra, un crecimiento sobre la playa y a lo largo del corredor de La

Barrosa, caracterizada por los usos turísticos y de segunda residencia en su origen, y en tercer lugar las áreas exteriores al núcleo urbano principal, con desarrollos reglados vinculados a la carretera de la Barrosa o surgidos en relación con el viario intermunicipal.

Chiclana responde a un modelo de ciudad residencial extensiva, con bajas densidades de ocupación, que ha superado los límites planteados por el primer planeamiento democrático de la ciudad, de forma que los usos urbanos se extienden a lo largo de todo el tercio central del término, de Norte a Sur. Este modo de asentamiento se caracteriza por el predominio de la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada, en la que el espacio libre privado adquiere un gran protagonismo en detrimento del espacio libre público, generando estas bajas densidades edificatorias una importante demanda de infraestructuras y una extensa red de comunicaciones.

La distribución de usos en la ciudad produce la especialización de distintas áreas, de modo que se pueden identificar áreas industriales, comerciales, residenciales o turísticas. No obstante, la división entre las mismas no responde a unos límites precisos ni tiene un carácter exclusivo, siendo el caso más extremo el de los polígonos industriales planificados como tales y cuya normativa urbanística es restrictiva en este sentido, si bien se permite y de hecho se produce la convivencia de actividades comerciales. Cada uno de estos usos se relaciona con unas determinadas características edificatorias.

La primera residencia se concentra en el núcleo urbano principal, que se extiende a ambos lados del río Iro, incluyendo el Conjunto Histórico, conviviendo con usos comerciales, oficinas y pequeña industria. La segunda residencia, donde la combinación de usos es escasa, ocupa los suelos exteriores al núcleo y la costa. Las áreas industriales especializadas se localizan en el entorno próximo a este núcleo central y vinculadas a las principales vías de comunicación, en el acceso Norte de la carretera N-340 se sitúan los polígonos el Torno I y II, y en posición exterior, pero ligado también a esta carretera, en su acceso Sur, se encuentra el otro gran polígono industrial, Pelagatos.

Los usos turísticos de carácter específico ocupan la banda litoral, y fundamentalmente la zona Sur del término, englobando además de los usos residenciales y hoteleros una importante dotación recreativa y de ocio de carácter privado.

En consecuencia, se puede entender que la ciudad se estructura básicamente en tres grandes áreas: un núcleo central que incluye el Conjunto Histórico y la periferia del mismo; la zona de la costa como desarrollo ligado a la playa, y los asentamientos que rodean al núcleo central y que se pueden diferenciar en área Norte (Marquesado), área Sur (entre la ciudad central y la zona costera), área Este, (apoyada en el viario exterior principal), y área Oeste, (extensión del núcleo principal hacia la marisma).

La ciudad central.

Se emplaza prácticamente en el centro del término municipal, aunque ligeramente desplazado hacia el Oeste, extendiéndose a ambos márgenes del río Iro, que cruza Chiclana en dirección Sureste-Noroeste. Es éste el emplazamiento de mayor antigüedad, ya que hasta los años treinta no comenzaría a ser habitado el Poblado de Sancti Petri, Posteriormente, el casco urbano ha ido ampliándose y se ha consolidado a raíz de la construcción de numerosas urbanizaciones. Las más próximas al casco urbano son: El Mayorazgo, Santa Rita, Recreo Villa Elisa, Residencial La Fuente, Residencial El Jardín, La Marisma, La Pedrera, El Campito, o Huerta Alta

Las densidades de ocupación más altas se producen en la ciudad central, en la que tienen lugar la convivencia de la mayor diversidad de usos y tipologías edificatorias, siempre presididas por el uso residencial.

Se pueden diferenciar básicamente tres tipologías residenciales: manzana cerrada tradicional construida por agrupación de unidades independientes y en la que se combinan edificaciones unifamiliares y plurifamiliares indistintamente; viviendas unifamiliares entre medianeras formando manzanas cerradas con patios individuales; y viviendas plurifamiliares en bloque abierto. Coexisten además usos industriales, básicamente concentrados en su extremo Noroeste, entre los que se conservan algunas naves bodegueras, en proceso de degradación que, en general, no mantienen el uso y han sufrido intervenciones parciales de transformación.

La tipología de manzana cerrada tradicional se circunscribe básicamente al casco histórico. Con una morfología irregular, este manzanario acoge la mayor diversidad de usos, con edificaciones residenciales plurifamiliares que alternan con viviendas unifamiliares, destinándose las plantas bajas a locales comerciales. Si bien la ocupación del solar por la edificación es importante, la altura predominante de las mismas es de planta baja más una o dos plantas, existiendo puntualmente alturas mayores como en parte de la Alameda del Río y la Alameda de Solano.

En el ámbito del Conjunto Histórico (declarado Bien de Interés Cultural) se conservan una serie de valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y etnográficos que justifican su protección. El ámbito incluye la agrupación de inmuebles con unas características constructivas homogéneas que mantienen la pervivencia de unas tipologías arquitectónicas fiel reflejo de la evolución y desarrollo urbano de la ciudad a lo largo de su historia.

Como referencias dimensionales apuntaremos que estamos ante un territorio de unas 37 hectáreas de superficie, con unas 58 manzanas, que representa alrededor del 1% del suelo urbano del municipio.

Morfológicamente hablando se pueden distinguir las zonas homogéneas que se describen a continuación.

La primera sería la zona más alta del Conjunto Histórico, próxima al desaparecido Castillo, posiblemente donde hoy se asienta el colegio público del mismo nombre, puede considerarse como la más antigua en cuanto a trama urbana, ya que data del primitivo asentamiento del siglo XIV. Esta zona comprendería el núcleo definido entre la calle La Rosa e Iglesia de San Juan Bautista al sur, la calle Arquillo del Reloj con continuación por la calle Huerta Chica al Oeste, la Plaza de España y el escarpe sobre la N-340 al Norte y la calle Animas y el propio colegio al este. Su estructura viaria sigue manteniendo cierta forma medieval, con manzanas sumamente irregulares definidas por calles de escasa anchura y trazados sinuosos que coinciden con las líneas de pendiente del terreno originario. El parcelario, como corresponde a la época es sumamente irregular e intrincado, con parcelas en ocasiones importantes en superficie, (más de 400 m²), no bajando salvo excepciones de los 250-300 m². Se trata de la zona más depauperada del Conjunto Histórico en todos los sentidos, partiendo esta situación del asentamiento en ella de las clases sociales más desfavorecidas, lo que conlleva una mala conservación de la edificación, existencia de infraviviendas, fincas abandonadas etc.

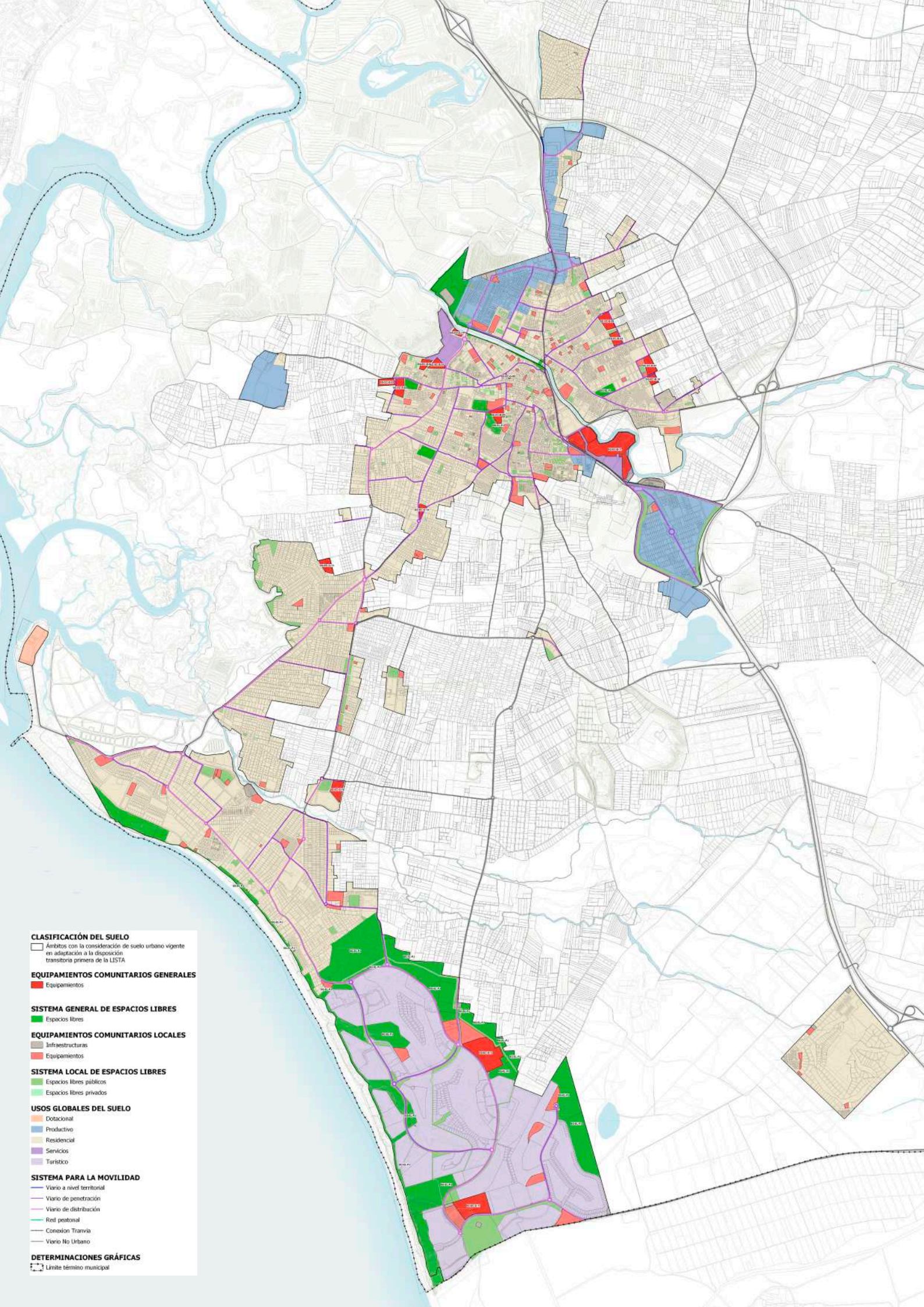
Dentro de esta zona advertimos un núcleo de crecimiento posterior, correspondiente al siglo XVII, situado tras las calles Santísima Trinidad y San Valentín de viviendas autoconstruidas con un entramado viario caótico y de sección escasísima, (2 metros y menos), en el que conviven fincas en muy mal estado con otras adecentadas por los propietarios, esta zona tiene sus traseras con frente al escarpe sobre el que se asentaba el primitivo núcleo, con la consiguiente degradación de ese borde urbano.

Alrededor de esta zona advertimos que la trama urbana y la bibliografía historiográfica nos muestran un primer "crecimiento" del núcleo inicial, datable según esas fuentes en el siglo XVI, y articulado en torno a la Iglesia Mayor (que existía previamente a la construcción de la actual en el siglo XVIII) y la Plaza Mayor que se ubicaba a sus pies, hasta la Plaza de España. Este núcleo

central de la ciudad, que salta las probables murallas primitivas, se extendía hacia el Norte hasta la Plaza de España entre las calles Arquillo del Reloj (al Este) y Fierro, antes Cayetano del Toro, (al Oeste). Así mismo, posteriormente, en el siglo XVII, parece extenderse hacia el Sur buscando la Ermita del Santo Cristo, ya construida en estas fechas, y alrededor de la cual es probable que existiera un cierto asentamiento. Morfológicamente se trata de una zona claramente diferenciada de la anterior, con manzanas de mayores dimensiones apareciendo algunas de formas regulares, producto de un reparto de tierras a partir de “tiras de cuerda”, (como las dos manzanas existentes entre las calles de la Rosa y del Molino, antes Méndez Núñez, una de las cuales alberga la Iglesia Mayor, o las manzanas situadas entre las calles Arquillo del reloj y Padre Aneto-Fierro). El parcelario, así mismo, presenta formas más regulares, apreciándose signos de “loteo” en las manzanas rectangulares. Las parcelas siguen manteniendo dimensiones superiores a los 250-300 metros cuadrados, aunque es preciso apuntar que aparecen parcelas mucho mayores en los alrededores de la ermita del Santo Cristo, donde encontramos ya algunos restos de industrias bodegueras (zona de las calles Santísima Trinidad y Castillo y manzana entre las calles Nuestra Señora de los Santos y Santo Cristo.) Tipológicamente es quizás la zona más rica, ya que en ella aparecen múltiples ejemplos de implantaciones, tanto de vivienda, (corrales y casas de vecinos, casas palacio barrocas, casas burguesas neoclásicas, casas de vecinos por plantas, etc.) como de bodegas, (naves de bodega entre medianeras, implantaciones de gran superficie con naves exentas, pequeñas bodegas ligadas a viviendas).

La tercera zona que advertimos, ligada al proceso histórico y la propia morfología que de él resulta, abarcaría prácticamente el resto del Conjunto Histórico, es decir, desde los límites oeste de la antes descrita, (calles Fierro, Padre Aneto, San José y Obispo Rancés), hasta las calles de La Plaza, Mendaro y Plaza del Retortillo, correspondiendo este crecimiento a la consolidación histórica de Chiclana durante el siglo XVIII, conformándose los bordes del delimitado como Conjunto Histórico en el siglo XIX. Esta zona presenta un crecimiento en continuidad con el anterior, en cuanto a que se apoya en calles que siguen las trazas de las ya iniciadas en la zona de la Plaza Mayor, y siempre aprovechando las líneas de mínima pendiente. Incorpora en su trama los crecimientos existentes surgidos en torno a la iglesia de San Telmo. Advertimos en esta zona un nuevo elemento determinante en el Conjunto Histórico: el río, al cual el crecimiento de Chiclana se acerca ya claramente trazando la llamada “Alameda del Río”, que conforma su orilla izquierda. Desde el río y perpendicular a él se trazan las dos vías fundamentales en la vida urbana de la ciudad: la calle de La Vega, (con continuidad en la calle García Gutiérrez), y la calle de La Plaza, paralelas en su inicio en la Alameda y unidas al final de su trazado en la Plaza del Retortillo. Las manzanas de esta zona tienen tamaños ligeramente mayores que las de las anteriores, con formas irregulares adaptadas a los viarios, las parcelas son regulares con dimensiones medias de 15 metros de frente por 25 metros de fondo. Actualmente, esta zona se corresponde con lo que podemos denominar como “centro administrativo y comercial” de la ciudad, ubicándose en ella la mayoría de los equipamientos públicos existentes en el Conjunto Histórico y viéndose ocupadas en gran número las plantas bajas de las edificaciones por usos comerciales. Así mismo, existen en esta zona implantaciones bodegueras, sobre todo en las manzanas situadas al Sur y al Oeste, de gran importancia por su implantación superficial, (algunas ocupan la práctica totalidad de la manzana) y sus soluciones tipológicas.

La cuarta zona que distinguiremos morfológicamente tiene su origen coincidente con la anteriormente descrita, aunque presenta características diferenciadoras: La Banda, que es el núcleo surgido en la orilla derecha del río y se articula en torno a la Plaza de Andalucía. Su traza se organiza en torno a la mencionada Plaza, verdadero ámbito de acceso al centro urbano por su condición de cruce entre el camino de Medina Sidonia, paralelo al río, y la carretera N-340; el resto de las vías que definen la trama urbana toman direcciones paralelas, (calles Virgen del Carmen, Carmen Picazo, San Sebastián) y perpendiculares al río, (calle Rejas Verdes), lo que produce manzanas regulares con especial incidencia de las implantaciones bodegueras en lo



- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
 □ Ámbitos con la consideración de suelo urbano vigente en adaptación o la disposición transitoria primera de la LUISA
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS GENERALES**
 ■ Equipamientos
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
 ■ Espacios libres
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS LOCALES**
 ■ Infraestructuras
 ■ Equipamientos
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES**
 ■ Espacios libres públicos
 ■ Espacios libres privados
- USOS GLOBALES DEL SUELO**
 ■ Dotacional
 ■ Productivo
 ■ Residencial
 ■ Servicios
 ■ Turístico
- SISTEMA PARA LA MOVILIDAD**
 — Vialio a nivel territorial
 — Vialio de penetración
 — Vialio de distribución
 — Red peatonal
 — Conexión Tranvía
 — Vialio No Urbano
- DETERMINACIONES GRÁFICAS**
 - - Límite término municipal

que durante mucho tiempo fue el límite Norte de la ciudad, (entre las calles Virgen del Carmen y San Antonio).

Debemos mencionar por último una zona que, si bien no se encuentra propiamente en el Conjunto Histórico, si se relaciona con él de forma directa y determinante en su organización espacial y morfológica: se trata de la zona denominada de “Las Albinas” que se corresponde con el área situada entre la calle de La Plaza y La Longuera, con manzanas regulares de grandes dimensiones ocupadas fundamentalmente por parcelas de gran tamaño con usos ligados al almacenamiento o pequeñas industrias, y que en los últimos años experimenta un cambio de uso al residencial, lo que provoca una frecuente e incómoda colindancia de esos usos. Su importancia respecto al Conjunto Histórico reside, no solo en su proximidad, sino en la continuidad que presenta su trama viaria respecto a la de aquel y el papel que juega de acceso desde la vía perimetral más importante que en este momento posee la ciudad a partir del cruce de La Longuera.

Alrededor del Conjunto Histórico se ha desarrollado una corona de viviendas unifamiliares en hilera, de características populares y con una importante presencia de autoconstrucción. Se agrupan en manzanas alargadas y estrechas, loteadas regularmente en parcelas que se ocupan dejando un patio trasero, con altura predominante de dos plantas (bajo más una planta).

Esta tipología se extiende principalmente hacia el Sur, en torno a la carretera de Fuente Amarga y Santa Ana, y al Este en la zona de La Banda, donde predomina claramente. Se caracterizan por su uso residencial exclusivo, si bien en las fachadas a las calles más transitadas presentan locales comerciales, de venta del sector de alimentación y productos de primera necesidad, básicamente.

Las tipologías de viviendas colectivas en bloque horizontal como resultado de promociones unitarias son menos abundantes, localizándose en áreas sometidas a planeamiento de desarrollo, tanto planes parciales como unidades de actuación en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987.

Ocupando posiciones periféricas al casco histórico se sitúan las agrupaciones de bloques verticales de viviendas plurifamiliares integradas en la trama, alternando con el resto de tipologías edificatorias. La mayoría de estas construcciones datan de los años setenta, y por tanto son anteriores a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987. Son edificaciones de altura poco importante, de planta baja más tres o cuatro plantas, incluso dos plantas, con escasas excepciones. Entre ellas se encuentra un importante número de promociones públicas, como las barriadas de San Juan Bautista y María Auxiliadora en Fuente Amarga, El Carmen, Santa Ana y El Pilar, (estas tres de los años 60), la Barriada de San Sebastián en la carretera de Medina (de los años 80), o las más recientes de la Carabina.

Completando la diversidad tipológica del área central, en la zona del Mayorazgo y Avenida de Diputación se localizan viviendas unifamiliares aisladas con carácter prácticamente exclusivo, que engloban las promociones de mayor calidad en los enclaves más próximos al casco. Suponen la transición entre el núcleo principal de la Ciudad tradicional y los desarrollos exteriores de baja densidad residencial vinculados a la carretera de La Barrosa y su prolongación hasta la playa.

Los desarrollos de la costa.

Vinculados al litoral se asienta, formando una ancha banda paralela al mismo, un importante desarrollo de carácter eminentemente residencial turístico que responde a un modelo de implantación extensivo con bajas densidades de ocupación, en el que predomina claramente la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Se sitúan en este ámbito, además de promociones destinadas a segundas residencias, los complejos turísticos de Novo Sancti-Petri y Lomas del Puerco, como resultado del desarrollo de los planes parciales de Torrenteras y Lomas del Puerco. Representan la principal oferta de ocio de la Ciudad, ocupando la primera línea de playa con construcciones hoteleras de 4 y 5 estrellas, complementadas con campo de golf y otras dotaciones deportivas privadas, así como agrupaciones residenciales esponjadas en la urbanización.

Además de la tipología característica de vivienda aislada y las tipologías singulares correspondientes a las construcciones hoteleras, se han realizado en esta zona actuaciones de viviendas colectivas en bloque horizontal, que en general ocupan una posición posterior respecto al frente de playa. Puntualmente se registran edificaciones plurifamiliares en altura que responden a tipologías de bloque abierto, en la zona próxima al litoral y de manzana cerrada en localización posterior a la carretera de La Barrosa, con altura de baja más dos plantas en general.

En esta área de costa se localizan las principales dotaciones de la ciudad, no sólo de carácter privado como los referidos campos de golf sino también públicos, en su mayoría espacios libres que engloban además de la playa y el paseo marítimo, los espacios de las torrenteras, el pinar público de la Barrosa, el paseo marítimo y el pinar de Sancti-Petri, todos ellos vinculados al litoral costero.



Los desarrollos exteriores reglados.

En las áreas exteriores al núcleo urbano principal, se localizan una serie de desarrollos que se extienden en las cuatro direcciones geográficas formando una corona a su alrededor, con una ocupación de baja densidad caracterizada tipológicamente por las edificaciones unifamiliares aisladas con presencia prácticamente exclusiva, salvo algunas excepciones puntuales muy localizadas, de viviendas en bloque horizontal o instalaciones de carácter industrial.

En esta gran área hay que diferenciar entre las actuaciones apoyadas en la carretera de La Barrosa y los núcleos aislados exteriores.

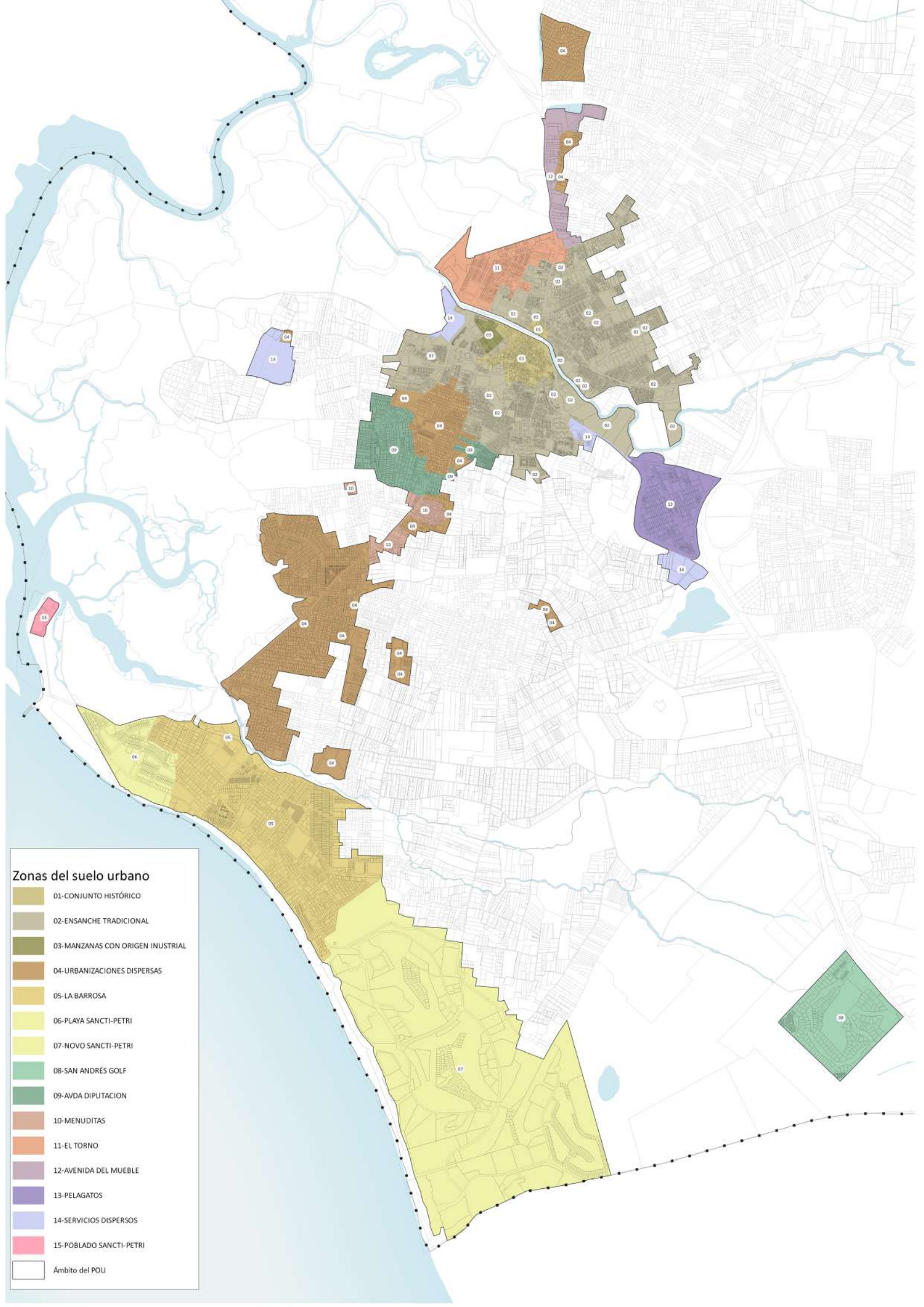
- Desarrollos vinculados a la carretera de la Barrosa. Definidos en el modelo de ordenación de las NNSS integran suelos sometidos a planeamiento de desarrollos, tanto urbanos como aptos para urbanizar, que proceden de figuras de planeamiento que iniciaron su desarrollo con anterioridad a las Normas Subsidiarias o de un intento de regularizar situaciones con un avanzado desarrollo. Presentan un grado muy elevado de colmatación por la edificación, si bien las condiciones de la urbanización no son todo lo adecuada que debieran, como consecuencia de no haberse realizado las figuras urbanísticas establecidas para el desarrollo de un importante porcentaje de estos ámbitos.
- Núcleos aislados exteriores, que han surgido en relación con el viario intermunicipal. Este es el caso de San Andrés Golf, actuación residencial de carácter unifamiliar aislado o en hilera, en torno a la instalación del campo de golf, desvinculada de la estructura de la Ciudad. Además, existen otros desarrollos de las Normas Subsidiarias, como es Pinar de los Franceses, que por su ubicación se relaciona más con las áreas de diseminado del Marquesado, si bien su situación urbanística es conforme al planeamiento.

2.3. EL PARQUE EDIFICATORIO.

2.3.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento tiene como objetivo realizar un análisis detallado del parque edificatorio en Chiclana de la Frontera. La metodología de análisis ha consistido en la descripción de la representación gráfica y numérica del volcado de datos de una serie de caracterizaciones integradas en las bases de datos catastrales, utilizando para ello una triple configuración para su análisis, la de la parcela individual, la de la zona en la que se encuentra integrada dicha parcela y la del ámbito del POU. La división del ámbito del POU en los distintos ámbitos se ha hecho atendiendo principalmente a la tipología e intensidad edificatoria del parcelario, así como a la existencia de límites físicos reconocibles además de tenerse en cuenta la presencia de barrios o ámbitos ya consolidados del núcleo y desarrollos de planes urbanísticos ya urbanizados y ejecutados.

Esta división permite establecer comparativas entre las diferentes zonas, a través de los indicadores de cada nivel de análisis, expresándose al sombreado en diferentes tonos de intensidad el indicador en las tablas de dicho análisis, indicando una intensidad de color mayor para indicadores que superen la media de las zonas y una intensidad menor para aquellos indicadores que se sitúen por debajo de la media.



Zonas del suelo urbano

- 01-CONJUNTO HISTÓRICO
- 02-ENSANCHE TRADICIONAL
- 03-MANZANAS CON ORIGEN INDUSTRIAL
- 04-URBANIZACIONES DISPERSAS
- 05-LA BARROSA
- 06-PLAYA SANCTI-PETRI
- 07-NOVO SANCTI-PETRI
- 08-SAN ANDRÉS GOLF
- 09-AVDA DIPUTACION
- 10-MENUUDITAS
- 11-EL TORNO
- 12-AVENIDA DEL MUEBLE
- 13-PELAGATOS
- 14-SERVICIOS DISPERSOS
- 15-POBLADO SANCTI-PETRI
- Ámbito del POU


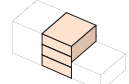
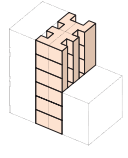

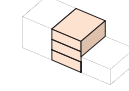
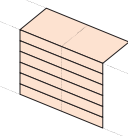

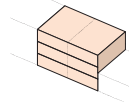
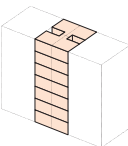

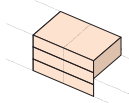
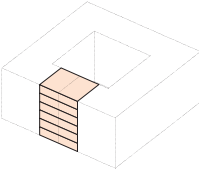

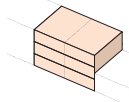
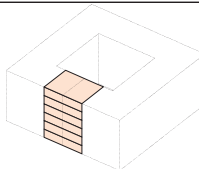
Las fuentes de datos utilizadas han sido diversas, siendo la principal el propio parcelario y construcciones disponibles de la sede electrónica del Catastro, así como el fichero CAT, en el que se encuentra integrada la caracterización de cada parcela y construcción (alturas, superficies construidas, edad de la edificación, uso, número de viviendas, comercios...) y el proyecto Urban3

“Plataforma de Datos Abiertos para impulsar la regeneración urbana”, así como los datos poblacionales el Instituto de estadística de Andalucía.

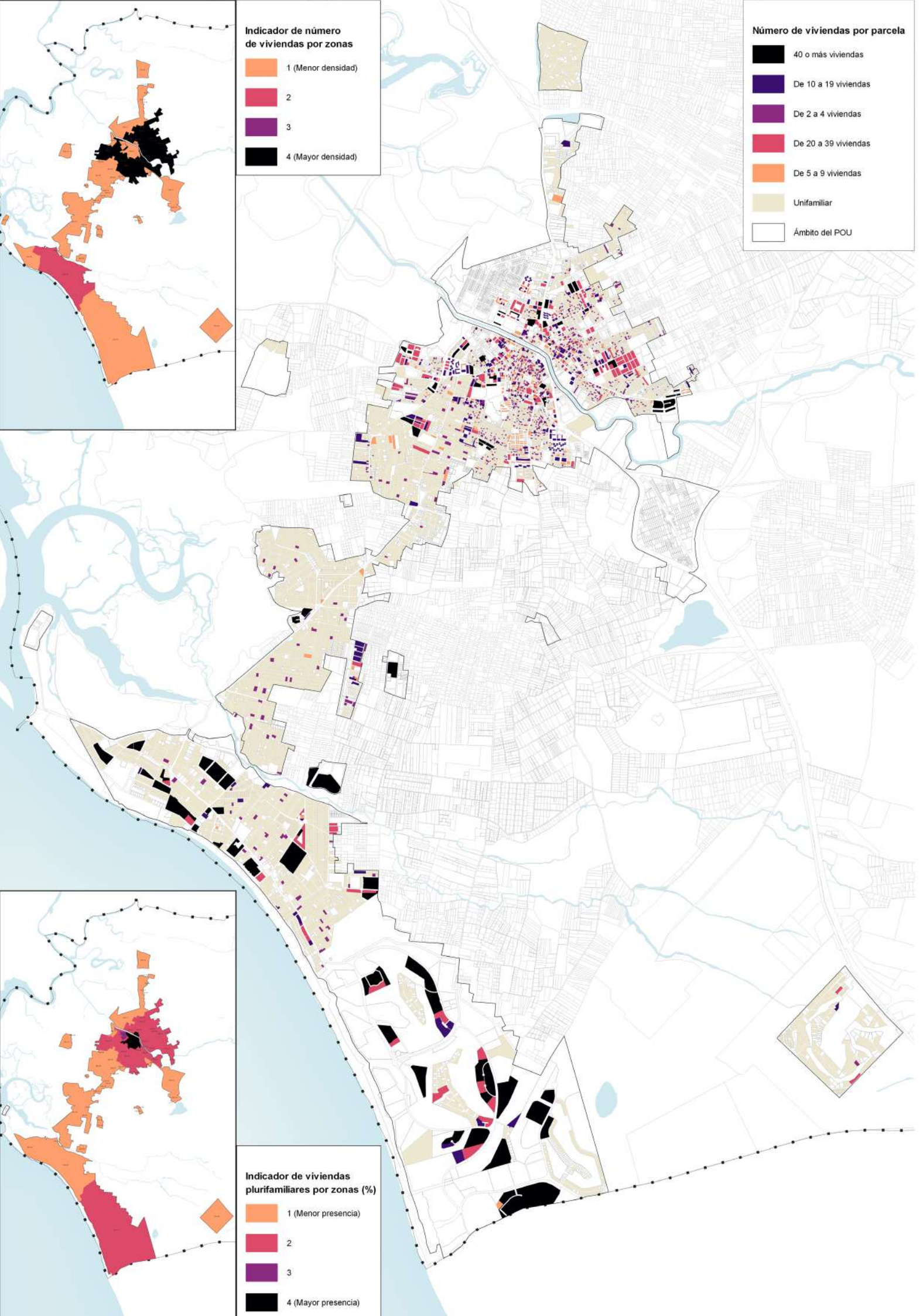
También se ha utilizado la información del proyecto URBAN3R, una Plataforma de Datos Abiertos para impulsar la regeneración urbana en España, una herramienta enfocada para ayudar a la toma de decisiones para el diseño de planes y estrategias de regeneración a escala urbana alineada con la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España ERESEE 2020 adscrita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En este caso, la información permite analizar una serie de indicadores relevantes como la **edad de la edificación, la calificación energética o la tipología edificatoria** del parcelario catastral, con el fin de realizar un estudio pormenorizado del nivel de demanda energética derivado de cada parcela y su capacidad para mejorar la eficiencia por medio de rehabilitación edificatoria, integrándose para ello un estudio de Segmentación del parque residencial del ámbito del POU en clústeres tipológicos, (e integrando en el análisis la tipología, el número de plantas y el año de construcción, y la zona climática en la que se encuentre).

Se ha utilizado además la malla estadística poblacional disponible en el Instituto de estadística y Cartografía de Andalucía que permite integrar un estudio de la población geolocalizada en el ámbito del POU.

Con esta información se pretende obtener una visión detallada del núcleo urbano de Chiclana que permita alcanzar un entendimiento global de su estado, facilitándose así la identificación de problemas y las posibilidades de mejora y regeneración a plantear.

	Unifamiliar	Plurifamiliar	
		< 3 plantas	≥ 4 plantas
≤ 1940			
1941-1960			
1961-1980			
1981-2007			
2008-2011			

https://cdn.mitma.gob.es/portal-web-drupal/planes_estategicos/1_2020_segmentacion_parque_residencial_clusteres.pdf






2.3.2. ANÁLISIS DEL PARCELARIO CATASTRAL Y SU EDIFICACIÓN.

Indicador de viviendas por zonas y número de viviendas por parcelas

En primer lugar, respecto al indicador global por zonas, se aprecia como las **zonas con un mayor volumen de viviendas plurifamiliares integradas, corresponden al Ensanche Tradicional con 18.260**, seguido de **La Barrosa** (nivel 3 de presencia zonal) con 4.828 viviendas. En el primer caso es lógico, debido al crecimiento común que tiene lugar las zonas colindantes al casco histórico, y a la tipología de vivienda plurifamiliar que se desarrolla en mayor medida en esta zona. En el caso de La Barrosa, la incidencia que supone el destino turístico de esta franja litoral ha supuesto el desarrollo de operaciones que, aun no siendo numerosas en extensión superficial, si tienen un alto nivel de intensidad de viviendas, lo que ha supuesto un mayor número de vivienda de tipología plurifamiliar que de unifamiliar en la zona. Este reparto se invierte en el caso del parcelario en cuanto a la tipología residencial, ya que se presenta una clara dominancia de la parcela en la que se integra la vivienda unifamiliar, casi el 97% frente a solo el 3% de parcelas con tipología plurifamiliar. Se trata pues del caso paradigmático expresivo del gran consumo de suelo que supone la implantación de vivienda unifamiliar aislada en parcela media de 1.000 m², ya que solo el 3% de las parcelas pueden albergar más de la mitad del número total de viviendas de la zona. Si se atiende a la superficie que ello supone

El resto de las zonas dispone de un grado bastante menor de viviendas de tipología plurifamiliar, clarificando la **notoria diferencia** de densidad edificatoria entre los barrios del **Ensanche Tradicional, La Barrosa y el resto del municipio** caracterizado por la presencia mayoritaria y casi monofuncional de la vivienda unifamiliar aislada.

Valor muy alejado de la media	
Valor alejado de la media	
Valor cercano o dentro de la media	

ZONAS	Número de viviendas	% de viviendas unifamiliares	% de viviendas plurifamiliares	Número de parcelas (Residencial)	% de parcelas unifamiliares	% de parcelas plurifamiliares
1- Conjunto Histórico	2.055	18,93	81,07	682	57,04	42,96
2- Ensanche Tradicional	18.260	33,25	66,75	7.476	81,22	18,74
3- Manzanas con Origen Industrial	175	16,00	84,00	40	70,00	30,00
4- Urbanizaciones Dispersas	4.351	67,73	32,27	3.039	96,97	3,03
5- La Barrosa	4.828	47,04	52,96	2.348	96,72	3,28
6- Playa Sancti-Petri	891	42,20	57,80	384	97,92	2,08
7- Novo Sancti-Petri	2.631	9,77	90,23	300	85,67	14,33
8- San Andrés Golf	482	87,14	12,86	424	99,06	0,94
9- Avenida Diputación	733	80,22	19,78	625	94,08	5,92
10- Menuditas	142	97,18	2,82	140	98,57	1,43
11- El Torno	3	100	0	3	100	0
12- Avenida del Mueble	21	100	0	21	100	0
13- Pelagatos	-	-	-	-	-	-
14- Servicios Dispersos	3	100	0	3	100	0
15- Poblado Sancti-Petri	-	-	-	-	-	-
Total general	34.575	-	-	15.485	-	-
Ámbito del POU de Chiclana	2.660	61	39	1.191	91	9
Núcleo (1,2 y 3)	6.830	23	77	2.733	69	31

En relación al número de viviendas por parcela, cabe destacar a primera vista la gran cantidad de viviendas en la zona de Novo Sancti-Petri, así como de La Barrosa y Playa Sancti-Petri con una alta concentración de parcelas en las que se incluyen medias de 40 viviendas por parcela. En este sentido, el **Novo Sancti-Petri** es la zona **con mayor porcentaje de número de viviendas plurifamiliares por parcela, con un 90,23%**, que, si bien no alcanza en número a las de la zona de ensanche, si supera la del resto de zonas en proporción. Estas viviendas tienen una clara función turística, es decir, poseen un marcado carácter estacional, siendo en su gran mayoría viviendas secundarias. Este suceso provoca entre otras cuestiones que de las 87.493 personas en 2022 (INE, 2022), en época estival se sobrepase la cifra de los 100.000 habitantes debido a la población flotante.

Las otras zonas de mayor porcentaje de viviendas plurifamiliares por parcela corresponden al **Conjunto Histórico y Manzanas con Origen industrial con 81,07% y 84%** respectivamente.

La tipología de vivienda dominante es la **unifamiliar**, la cual se encuentra **distribuida por todo el ámbito del POU, en una proporción del 61% frente al 39% de la tipología plurifamiliar. Ahora bien, si se atiende a la proporción de parcelas en las que se integra cada tipología residencial, las diferencias son extremas, correspondiendo un 90% a la unifamiliar y solo un 10% a la plurifamiliar.** Las zonas con mayor índice de dichas viviendas respecto a su total son **las Menuditas y San Andrés Golf con un 97,18% y 87,14%** respectivamente.

El Conjunto Histórico la zona con menor presencia de parcelas de tipología de vivienda unifamiliar con un 57,04%.

De esta manera, el ámbito del POU dispone de **diversidad del número de viviendas por tipología y zona bastante desigual, pero no de tipología parcelaria, ya que se aprecia un evidente dominio de la parcela con vivienda unifamiliar.**

Edad de la edificación

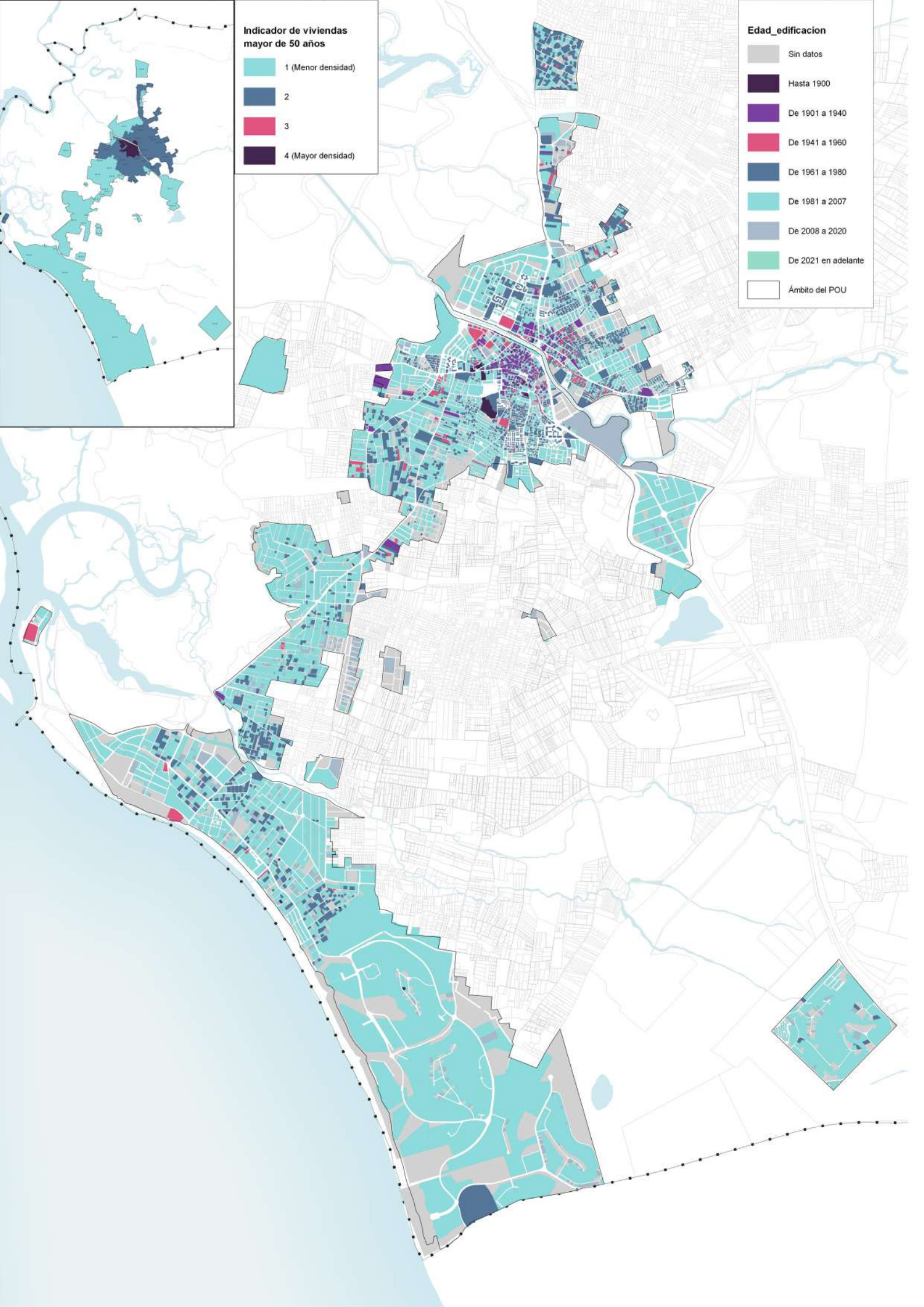
En cuanto a la edad de las edificaciones presente en el ámbito del POU, vemos como el plano mayormente se tiñe de color turquesa y gris, es decir, **fundamentalmente existen edificaciones que se han construido entre 1961 y 2007** coincidente con la fundación del ministerio de vivienda en 1957, y el fin de la burbuja inmobiliaria en 2008.

Existen **poquísimas parcelas** que fueron construidas de forma **previa al año 1900**, las cuales sobre todo tienen función religiosa o cultural (Capilla del Santo Cristo de la Veracruz, Ermita de Santa Ana, Bodegas Miguel Guerra, Palacete del Conde de las Torres).

Entre **1901 y 1940** se sitúan de forma mayoritaria los **edificios del Conjunto Histórico** del municipio donde se identifican un total de 293 edificios.

Más adelante entre **1941-1960 apenas ha habido construcciones** como motivo del final de la guerra civil española (1936-1939), de manera que estos años se utilizaron para proponer ideas de construcción, así como la **creación del primer ministerio de vivienda en España (1957)** pero sin llevar a cabo grandes actuaciones urbanísticas. Pese a esta situación, se implementaron más construcciones que el rango anterior con 522.

Posteriormente ya entre **1961 y 1980** se representa el **segundo mayor número de edificios del municipio (3.608)**, correspondiente al primer boom inmobiliario. Este se reparte especialmente en la **mitad septentrional del municipio**, siendo el **Ensanche Tradicional la zona predominante.**



Indicador de viviendas mayor de 50 años

- 1 (Menor densidad)
- 2
- 3
- 4 (Mayor densidad)

Edad_edificacion

- Sin datos
- Hasta 1900
- De 1901 a 1940
- De 1941 a 1960
- De 1961 a 1980
- De 1981 a 2007
- De 2008 a 2020
- De 2021 en adelante
- Ámbito del POU

ZONAS	Mayor de 50 años	Menor de 50 años	Sin datos	Mayor de 50 años %	Menor de 50 años %	Sin datos %
1- Conjunto Histórico	465	317	37	57	39	5
2- Ensanche Tradicional	2.305	5.787	572	27	67	7
3- Manzanas con Origen Industrial	74	28	12	65	25	11
4- Urbanizaciones Dispersas	148	3.007	429	4	84	12
5- La Barrosa	58	2.381	176	2	91	7
6- Playa Sancti-Petri	1	395	38	0	91	9
7- Novo Sancti-Petri	1	345	159	0	68	31
8- San Andrés Golf	1	435	53	0	89	11
9- Avenida Diputación	86	579	127	11	73	16
10- Menuditas	16	133	66	7	62	31
11- El Torno	33	491	97	5	79	16
12- Avenida del Mueble	20	42	13	27	56	17
13- Pelagatos	-	383	19	0	95	5
14- Servicios Dispersos	-	40	6	0	87	13
15- Poblado Sancti-Petri	3	5	5	23	38	38
Total general	3.211	14.368	1.809	-	-	-
Ámbito del POU de Chiclana	247	958	121	15	70	15
Núcleo (1,2 y 3)	948	2.044	207	49	43	7

De **1981 a 2007** corresponde al rango con **mayor número de construcciones** creado en el municipio. Al contrario del periodo anterior, estos edificios se sitúan en la **mitad meridional de Chiclana**, incluido la zona **San Andrés Golf** alcanzando los **10.492** inmuebles.

El gran aumento de viviendas de las dos últimas horquillas fue **causado por el auge inmobiliario** mencionado, teniendo su **fin en 2008** tras el estallido de la burbuja. De esta manera desde **2008 hasta 2020** (pandemia COVID-19) se han construido viviendas de una **forma más cauta (1.124)**. También se han construido edificios nuevos en **La Barrosa y sureste de Urbanizaciones Dispersas**.

Chiclana de la Frontera dispone mayormente de viviendas situados entre 1961 y 2007 siendo la **mayoría de ellas construidas con posterioridad a 1973**, es decir, tienen **menos de 50 años** de antigüedad (14.368 viviendas), siendo el periodo **1981-2007** la etapa con más construcciones del municipio con **10.492 viviendas**.

En la representación gráfica en el ámbito del POU de esta caracterización constructiva, se puede apreciar con gran claridad como la zona del **Ensanche Tradicional** es el lugar con **edificios más antiguos** como consecuencia de la primera etapa de gran crecimiento urbanístico comprendido entre 1961-1980. En cambio, puede resultar engañoso ya que **en esta zona no predominan este tipo de edificaciones**, son 5.787 edificios (67%) los presentes con menos de 50 años por los 2.305 (27%) que sí son antiguos. Esto sucede por la **alta cantidad de edificios en términos globales y por tanto la proporcionalidad de la cuestión**.

Por otro lado, las zonas del **Conjunto Histórico y Manzanas con Origen Industrial son las únicas que presentan un mayor porcentaje de edificios con más de 50 años** respecto a su zona. Son lugares de gran tradición donde se construyeron las primeras viviendas y naves industriales del municipio.

Por el contrario, el **resto de las zonas del municipio se corresponden a la época 1981-2007**, es decir, con edificios que no alcanzan los 50 años de edad, puesto que presentan un aspecto mucho más seguro con mejores infraestructuras y con materiales más nuevos.

Se podría catalogar al parque construido edificatorio de **Chiclana de la Frontera** de relativamente **joven**, ya que predominan aquellos edificios que tienen menos de 50 años de edad, aunque esto no significa que no sea relevante el número de edificaciones que precisan ya de intervenciones de rehabilitación urbanística.

ZONAS	2006 a 2010	2011 a 2015	2016 a 2020	Posterior a 2020	Total general
1- Conjunto Histórico	2.208	569	474	119	3.370
2- Ensanche Tradicional	24.908	2.647	2.469	517	30.541
3- Manzanas con Origen Industrial	174	93	63		330
4- Urbanizaciones Dispersas	8.781	2.118	5.012	526	16.437
5- La Barrosa	8.387	1.266	3.146	676	13.475
6- Playa Sancti-Petri	1.952	42	656	139	2.789
7- Novo Sancti-Petri	4.740	974	1.455	1.133	8.302
8- San Andrés Golf	1.571	51	317	78	2.017
9- Avenida Diputación	1.761	311	882	147	3.101
10- Menuditas	434	47	218	11	710
11- El Torno	768	106	131	44	1.049
12- Avenida del Mueble	109	57	118	65	349
13- Pelagatos	851	140	159	14	1.164
14- Servicios Dispersos	43	20	51	33	147
15- Poblado Sancti-Petri	3		25		28
Total general	56.690	8.441	15.176	3.502	83.809

Las anteriores cifras se han obtenido en función del año de construcción del edificio, es decir, desde su primer levantamiento, de manera que es posible que durante el transcurso de las décadas algunas edificaciones integradas en las parcelas hayan sido sometidos a reformas de carácter parcial o integral, en terminología catastral. La dirección general de catastro ofrece información acerca de estas edificaciones que han sufrido transformaciones (si bien el marco temporal de dicha información solo está disponible a partir del año 2006).

Pues bien, teniendo en cuenta ese marco temporal, el periodo en el que las construcciones han tenido más rehabilitaciones fue durante el periodo en 2006-2011 con un total de 56.690 transformaciones de construcciones, siendo la zona del Ensanche Tradicional la más modificada debido también principalmente por ser la zona con mayor número de edificios.

Posteriormente entre **2011 a 2020** (uniendo los dos siguientes rangos) cabe destacar como la cifra es **muy inferior** respecto a la anterior con 23.617 construcciones en edificios rehabilitados. Gran culpa de este suceso es por la explosión de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias, entre las que se encuentran el freno de muchas actuaciones urbanísticas.

Por último, desde **2020 hasta la actualidad, el ritmo de reformas sigue siendo muy inferior** al del primer periodo cuantificando actualmente con 3.502 rehabilitaciones.

Finalmente, en el **cómputo global de número de construcciones en edificios rehabilitados suman un total de 83.809 transformaciones por las 19.388 parcelas totales**, es decir, se habrían producido **más de cuatro transformaciones por cada parcela**.

Si nos centramos en las zonas con mayor porcentaje de edificios envejecidos como son el **Conjunto Histórico y Manzanas con Origen Industrial** donde se han producido más rehabilitaciones que parcelas existentes podríamos decir que estas dos zonas **también predominarían las edificaciones inferiores a 50 años**. En el caso del Conjunto Histórico contabilizan 3.370 construcciones en las 782 parcelas en las que se ha practicado algún tipo de rehabilitación, mientras que en Manzanas con Origen Industrial han sido 330 construcciones en las 102 parcelas que integran el ámbito. De ello se deriva la profunda rehabilitación parcial en su mayoría a la que se ha sometido estas dos últimas zonas.

Usos globales de suelo

En el ámbito del POU se localizan mayoritariamente **parcelas con usos residenciales** presentes prácticamente por **todas las zonas del ámbito del POU**, exceptuando **Pelagatos, El Torno, Novo Sancti-Petri, y Servicios Dispersos**, los cuales corresponden a los usos productivos, fundamentalmente **industriales**.

En cuanto a las **dotaciones** destacan los **centros deportivos** situados en el sureste del Ensanche Tradicional y norte de Pelagatos (**Huerta Mata**); las infraestructuras de playa, donde destaca por su dotación superficial los **hoteles** ya implantados como el Valentín Sancti-Petri en **la zona de Novo Sancti-Petri**; los **campos de golf** y sus infraestructuras en la zona de **San Andrés Golf**; **Finalmente, en Urbanizaciones Dispersas** predomina los **equipamientos** correspondientes a la delegación municipal de deportes (polideportivo municipal) y colegios públicos como “Federico García Lorca”.

En relación a los **servicios**, ya en menor medida, se sitúan en **El Torno**, con empresas que cooperan con las naves industriales de la zona; en la **parte más septentrional de la Avenida del Mueble** donde se encuentran supermercados, centro veterinario o taller de automóviles; y por último en **Novo Sancti-Petri** equivalente a hoteles y apartamentos para el desarrollo turístico.

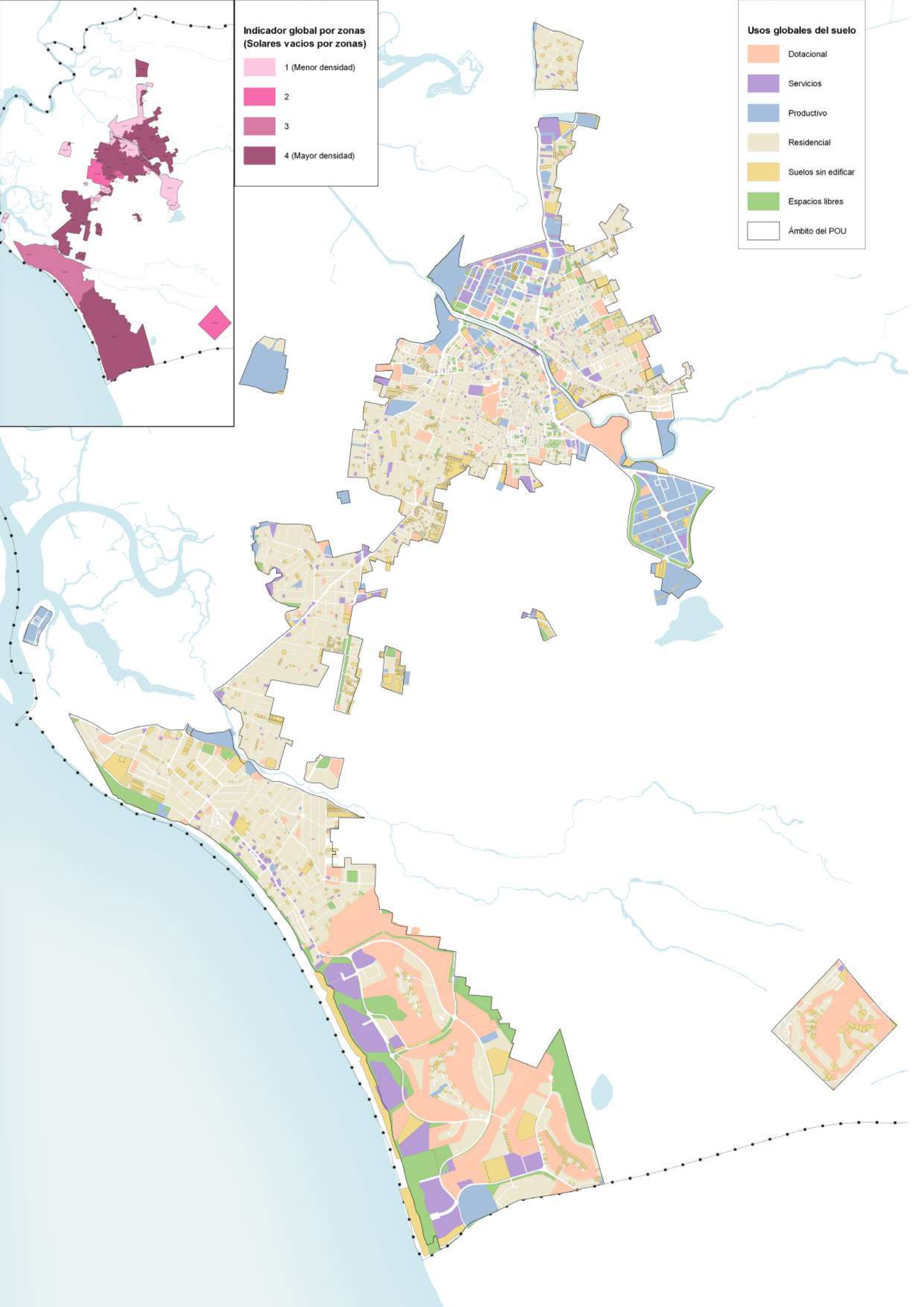
Por otro lado, en relación a la tipología de los usos de suelo, es decir, desde una escala más detallada, en Chiclana de la Frontera existen **19.388 parcelas**, de las cuales hay un **claro tipo de uso, el residencial con 15.486 parcelas**. Estas parcelas de residencia de distinta tipología, se distribuyen en cada una de las quince zonas de ordenación. **La zona con más parcelas residenciales corresponde al Ensanche Tradicional**, mientras que Pelagatos la menor.

**Indicador global por zonas
(Solares vacíos por zonas)**

- 1 (Menor densidad)
- 2
- 3
- 4 (Mayor densidad)

Usos globales del suelo

- Dotacional
- Servicios
- Productivo
- Residencial
- Suelos sin edificar
- Espacios libres
- Ámbito del POU



Los suelos sin edificar que se encuentran principalmente en las zonas del **Ensanche Tradicional y Urbanizaciones Dispersas** con 417 y 333 parcelas respectivamente de suelo vacante con un total de 1.488 solares en el municipio. Hay que señalar que **la dirección general de catastro no tipifica las parcelas sin urbanizar o inedicadas, por lo que se ha distinguido en el conteo precisado entre suelo sin edificar, en el que se incluyen también, por ejemplo, los espacios libres públicos o equipamientos, de aquellas parcelas privadas sin edificar, y que suponen por tanto una capacidad vacante edificatoria para el ámbito del POU.**

En el **tercer lugar** en relación a la cantidad de parcelas se encuentra el **uso industrial** alcanzando las 985 parcelas. Estos usos industriales poseen una clara distribución por su extensa superficie, siendo Pelagatos, y El Torno las zonas con mayor incidencia (325 y 329 parcelas respectivamente), seguido de Servicios Dispersos y Avenida del Mueble con menor importancia.

ZONAS	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 20%;"> <p>Valor muy alejado de la media</p> <p>Valor alejado de la media</p> <p>Valor cercano o dentro de la media</p> </div> <div style="width: 80%;"> </div> </div>														
	Agrario	Superficie de Agrario	Almacén-estacionamiento	Superficie Almacén-estacionamiento	Comercial	Superficie Comercial	Cultural	Superficie Cultural	Deportivo	Superficie Deportivo Edificio singular	Superficie Edificio singular Espectáculos	Superficie espectáculos	Industrial		
1- Conjunto Histórico	-	-	18	5.656	19	3.538	7	7.721	1	195	3	1.457	3	10.039	25
2- Ensanche Tradicional	11	84.798	252	110.149	121	35.350	32	183.666	15	215.456	3	3.792	-	-	132
3- Manzanas con Origen Industrial	-	-	5	3.220	3	1.883	-	-	-	-	-	-	-	-	46
4- Urbanizaciones Dispersas	5	37.173	27	41.746	11	25.170	7	45.451	27	28.483	-	-	-	-	23
5- La Barrosa	6	68.999	21	24.154	24	23.101	-	-	12	45.806	-	-	-	-	15
6- Playa Sancti-Petri	-	-	2	853	1	2.039	-	-	3	8.350	-	-	-	-	6
7- Novo Sancti-Petri	-	-	3	41.024	6	109.466	-	-	13	2.185.011	-	-	-	-	8
8- San Andrés Golf	-	-	1	984	-	-	-	-	5	406.083	-	-	-	-	5
9- Avenida Diputación	-	-	13	17.036	7	2.032	2	7.072	3	2.246	-	-	-	-	14
10- Menuditas	7	14.798	2	1.450	2	8.382	-	-	3	1.433	-	-	-	-	1
11- El Torno	3	135.771	54	18.865	106	89.315	1	425	4	3.606	1	3.281	1	1.927	329
12- Avenida del Mueble	-	-	2	3.641	11	77.754	-	-	-	-	-	-	-	-	26
13- Pelagatos	-	-	3	2.248	22	25.892	-	-	-	-	1	4.334	-	-	325
14- Servicios Dispersos	-	-	-	-	5	9.222	-	-	-	-	-	-	-	-	30
15- Poblado Sancti-Petri	10	48.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total general	42	390.167	403	271.026	338	413.144	49	244.335	86	2.896.669	8	12.864	4	11.966	985
Ámbito del POU de Chiclana	7	65.028	31	20.848	26	31.780	10	48.867	9	289.667	2	3.216	2	5.983	70
Núcleo (1,2 y 3)	11	84.798	92	39.675	48	13.590	20	95.694	8	107.826	3	2.625	3	10.039	68

Los **almacenes-estacionamientos** cuentan con un total de 403 parcelas, seguido de las superficies **comerciales** con 338. El **primer uso** tiene lugar en los **Ensanches Tradicionales**, mientras que el **comercio se reparte entre dicha zona y El Torno**, es decir, se ubican en la mitad norte del municipio. Se ubican en esta zona debido al primer gran crecimiento urbano del municipio, y, por ende, de la población.

La zona del **Ensanche Tradicional reúne todas las tipologías del ámbito del POU**, siendo una zona de bastante influencia para la población local. La tipología más **predominante es la residencial**, que, al mismo tiempo, coinciden con las zonas donde existe también una mayor cantidad de suelo vacante (Ensanche Tradicional y Urbanizaciones Dispersas); Las zonas costeras (**Sancti-Petri y La Barrosa**) tiene también importancia en el aspecto **residencial** donde prevalece las viviendas plurifamiliares, además del **ocio y hostelería** debido al turismo de sol y playa con 29 parcelas; Por último, en las zonas situadas en las **periferias** del municipio destaca el **uso industrial**, aunque también se aprecia cierta presencia de **otras tipologías** pero de forma puntual como el deportivo como En San Andrés Golf con 5 parcelas el agrario en Sancti Petri con 10.

Superficie Industrial	Industrial agrario	Superficie industrial-Agrario	Ocio y hostelería	Superficie Ocio - Hostelería	Oficinas	Superficie Oficinas	Religioso	Superficie Religioso	Residencial	Superficie residencial	Sanidad y beneficencia	Superficie Sanidad y beneficencia	Parcelas sin edificar	Superficie de solares vacantes	Total general	Superficie Total General
17.523	-	-	8	2.573	10	2.657	2	2.843	682	187.391	2	4.397	23	5.380	803	260.010
117.146	-	-	26	11.958	14	21.444	9	38.344	7.476	1.710.412	8	7.774	417	253.129	8.516	2.899.770
27.102	-	-	1	246	2	1.494	-	-	40	10.282	4	7.067	9	6.406	110	61.292
35.610	1	9.775	13	22.111	-	-	-	-	3.039	2.141.685	4	12.446	333	326.088	3.490	2.847.812
12.790	-	-	16	22.639	2	5.039	1	490	2.348	1.747.597	1	214	149	187.576	2.595	2.225.190
237	-	-	-	-	-	-	-	-	384	239.789	-	-	56	202.786	452	471.509
163.746	-	-	13	598.494	1	1.114	1	3.740	300	1.034.476	2	17.432	135	305.226	482	5.758.774
129	-	-	1	2.293	-	-	-	-	424	354.003	-	-	50	114.179	486	881.723
10.103	-	-	-	-	-	-	1	130	625	473.183	-	-	141	140.116	806	601.993
696	-	-	1	527	-	-	-	-	140	99.580	-	-	59	46.419	215	173.285
138.842	-	-	9	4.232	13	14.532	1	495	3	3.127	-	-	88	45.027	613	485.085
61.614	-	-	1	272	2	30.708	-	-	21	38.760	-	-	10	46.322	73	261.956
377.668	-	-	8	3.350	23	29.506	-	-	-	-	-	-	18	25.425	400	474.247
428.712	-	-	-	-	-	-	1	509	3	19.339	1	242	-	-	40	485.757
-	1	1.973	1	331	-	-	-	-	1	363	-	-	-	-	13	51.295
1.391.918	2	11.748	98	669.026	67	106.494	16	46.551	15.486	8.059.987	22	49.572	1.488	1.704.079	19.094	17.939.698
99.423	1	5.874	8	55.752	8	13.312	2	6.650	1.106	575.713	3	7.082	114	131.083	1.273	1.195.980
53.924	0	0	12	4.926	9	8.532	6	20.594	2.733	636.028	5	6.413	150	88.305	3.143	1.073.691

Número de comercios por parcela

Los comercios se dividen en dos principales sectores de la ciudad:

1. Sector Norte:

- **Ensanche tradicional y El Torno:**

En este sector tiene lugar la mayor presencia de comercios del ámbito del POU (Ensanche tradicional: 1.059, y El Torno: 408) con **1.467 comercios**. En estas zonas se ha implementado este tipo de comercio como consecuencia de la presencia de un **mayor número de habitantes originado por el primer gran crecimiento urbanístico entre 1961-1980**. Aquí tienen lugar los principales **negocios locales** del municipio donde la población realiza sus actividades/compras cotidianas.

- **Conjunto Histórico:** en un

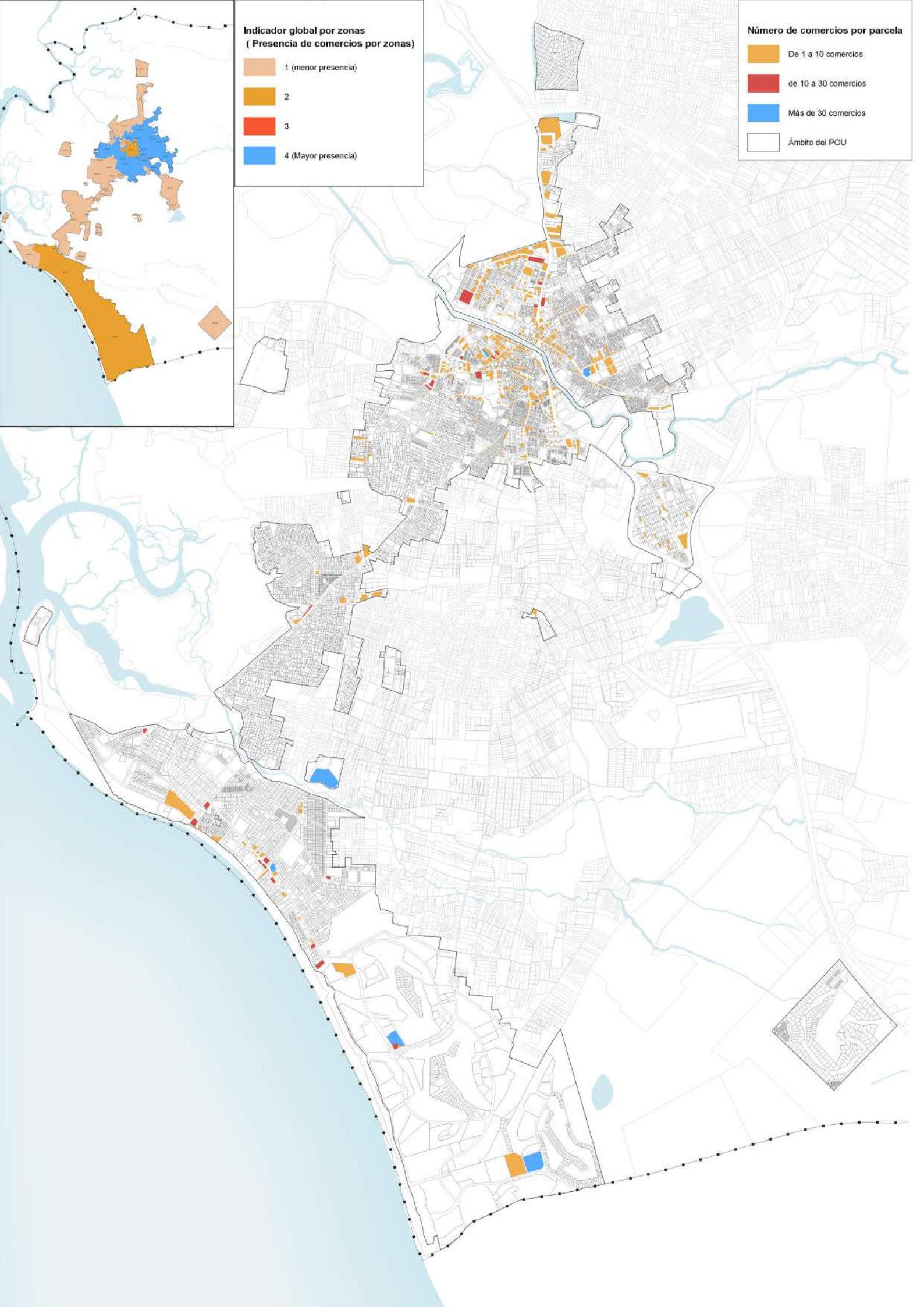
escalón inferior, se encuentra el **comercio entre las viviendas más antiguas del municipio**. Este tipo de comercio es aún si cabe más local, con **tiendas de primera necesidad** (supermercados, farmacias, puestos de fruta, etc). Estos comercios antes de esta primera crecida poblacional disponían de una mayor presencia, pero que, tras dicho suceso, se trasladaron hacia el Ensanche Tradicional.

ZONAS	Número de comercios	% de comercio
1- Conjunto Histórico	315	12,3
2- Ensanche Tradicional	1.059	41,3
3- Manzanas con Origen Industrial	97	3,8
4- Urbanizaciones Dispersas	116	4,5
5- La Barrosa	304	11,9
6- Playa Sancti-Petri	22	0,9
7- Novo Sancti-Petri	408	15,9
8- San Andrés Golf	-	-
9- Avenida Diputación	18	0,7
10- Menuditas	2	0,1
11- El Torno	171	6,7
12- Avenida del Mueble	18	0,7
13- Pelagatos	26	1,0
14- Servicios Dispersos	7	0,3
15- Poblado Sancti-Petri	-	-
Total general	2.563	100
Ámbito del POU de Chiclana	197	8
Núcleo (1,2 y 3)	490	19

2. Sector Sur:

- **La Barrosa y Novo Sancti-Petri:** En esta ocasión no son tantas las parcelas que se enfocan en el comercio, pero es como consecuencia de la gran superficie de estas, es decir, en cada parcela se encuentran las diversas actividades comerciales. Dentro de estas parcelas se encuentran **712 comercios**, es decir, aproximadamente la mitad que en la zona tradicional de Chiclana.

En el resto del ámbito del POU, el **comercio no tiene un papel importante** como así se demuestra en el plano con un grado de intensidad bajo (1). Además, cabe añadir la problemática de zonas como Pelagatos, o Avenida del Mueble con escasa presencia residencial, las cuales además se encuentran en la periferia de Chiclana (obviando la costa), con poca población y alejadas del núcleo poblacional.



Alturas de la edificación residencial

Prácticamente todo el plano se tiñe de azul/verdoso haciendo referencia a que **el municipio consta de edificios de 2 plantas o menos**, es decir, no existe una presencia importante de tipología de viviendas con muchas alturas.

En el **Novo Sancti-Petri**, pese a ser la zona con mayor número de viviendas plurifamiliares por parcela, **sus edificios no superan las dos plantas de altura**, es decir, las viviendas plurifamiliares de dicha zona no presentan, de forma mayoritaria y media una altura superior a los dos pisos. Igualmente, las otras zonas de la costa incluyendo toda la zona de **Sancti-Petri y especialmente La Barrosa presentan la misma tipología de altura** con edificios inferiores a dos plantas. El total de edificaciones con esta distinción de altura en las tres zonas indicadas suma 3.084 edificios.

Por contra, **únicamente el Conjunto Histórico y Ensanche Tradicional** son las zonas en donde tiene presencia los **edificios de mayor altura (más de dos plantas)** con un total de **477 edificios**. En estas zonas se alternan con los edificios de menor altura, destacando el Ensanche Tradicional.

Uno de los ejemplos de viviendas plurifamiliares puede ser la hilera de edificios continuado entre las calles Cristo Humildad Paciencia y calle Dr Calle Vélez, o la situada entre la Avenida Juan Carlos I y Callejón de los Frailes. Asimismo, esta población que habita en viviendas plurifamiliares se corresponde con personas/hogares con un nivel de renta superior a la media.

Retornando a las viviendas unifamiliares, nuevamente el **Ensanche Tradicional, seguido de las Urbanizaciones Dispersas** son las zonas con **mayor presencia de esta tipología residencial** con 7.326 y 3.265 construcciones, coincidiendo con ser dos de las tres zonas con mayor número de viviendas.

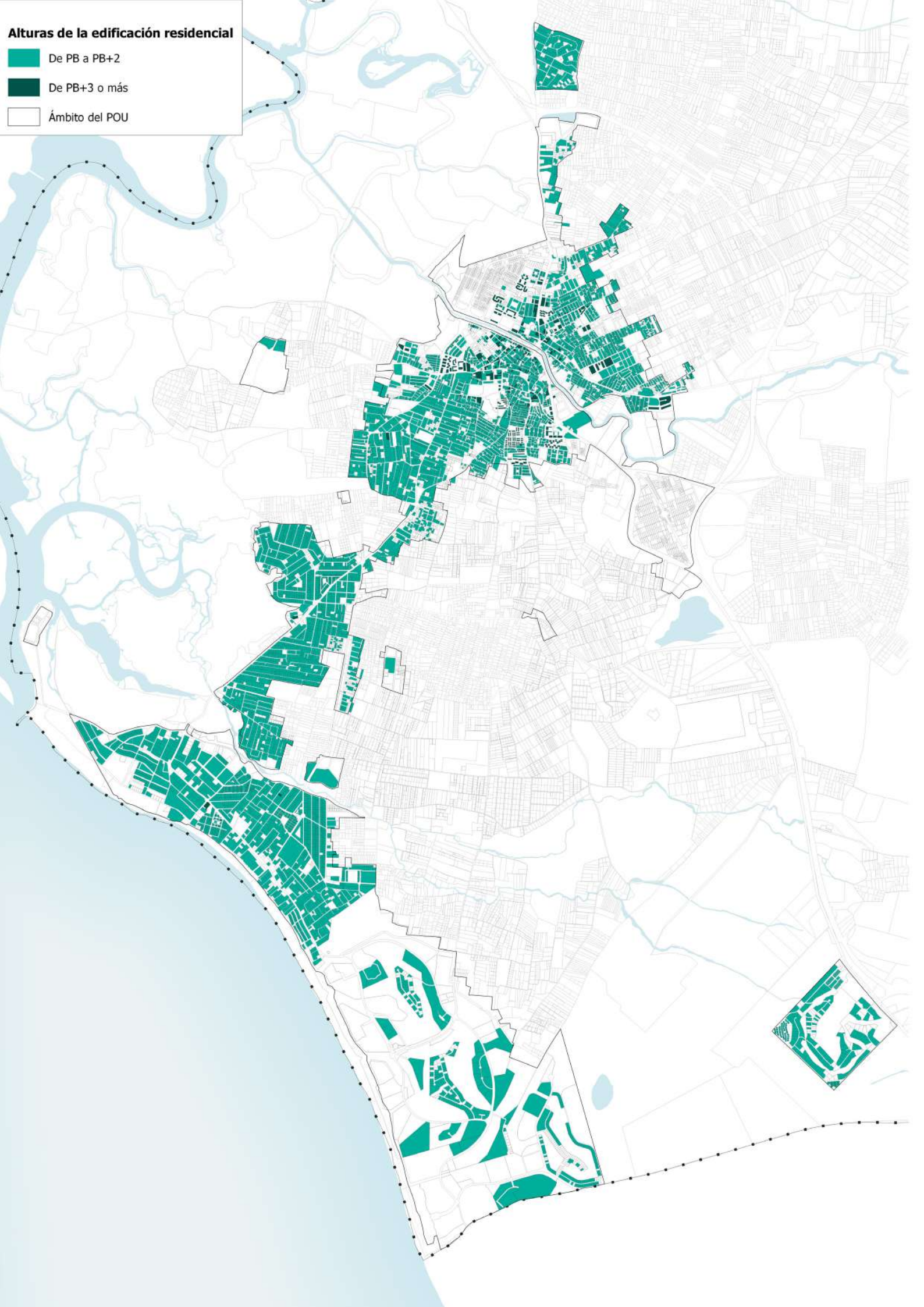
En el resto de las zonas también predominan las viviendas de planta baja, así como en los lugares más dispersos como San Andrés Golf, Servicios Dispersos o Urbanizaciones Dispersos donde nos encontramos con viviendas unifamiliares.

De esta manera, podemos llegar a la conclusión de que **Chiclana presenta una distribución de edificios de baja altura con 15.614 edificios de dos plantas o inferior** frente a los 488 que poseen más de dos plantas en el ámbito del POU.

ZONAS	Planta baja más dos pisos en altura	Planta baja más 3 pisos o más en altura
1- Conjunto Histórico	607	97
2- Ensanche Tradicional	7.326	380
3- Manzanas con Origen Industrial	39	5
4- Urbanizaciones Dispersas	3.265	-
5- La Barrosa	2.422	5
6- Playa Sancti-Petri	403	-
7- Novo Sancti-Petri	259	-
8- San Andrés Golf	393	-
9- Avenida Diputación	683	1
10- Menuditas	185	-
11- El Torno	2	-
12- Avenida del Mueble	26	-
13- Pelagatos	-	-
14- Servicios Dispersos	4	-
15- Poblado Sancti-Petri	-	-
Total general	15.614	488
Ámbito del POU de Chiclana	1.201	98
Núcleo (1,2 y 3)	2.657	161

Alturas de la edificación residencial

- De PB a PB+2
- De PB+3 o más
- Ámbito del POU



Segmentación del parque residencial del ámbito del POU en clústeres tipológicos

El análisis efectuado se basa en la metodología del *Estudio (01) para la ERESEE 2020 “Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España* elaborado por la Subdirección General de Políticas Urbanas de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo Ministerio de Fomento. Se trata de una metodología que tiene como inputs de entrada principales la tipología edificatoria, la altura, la intensidad residencial y la zona climática en la que se realiza el análisis: tipología (unifamiliar y plurifamiliar), número de plantas (1-3 plantas, 4 o más plantas) y periodo de construcción (antes de 1940, 1941-1960, 1961-1980, 1981-2007 y 2008-2020). A partir de estas variables se generan 15 clústeres, los cuales se irán desarrollando, dependiendo de su presencia en el ámbito del POU.

La distribución de los clústeres tiene, si se analiza la expresión gráfica resultante para el ámbito del POU, una clara disposición alineada a la **distribución residencial unifamiliar**, característica del ámbito. También es notoria la similitud con la expresión de la distribución de alturas de la edificación, caracterizadas en el ámbito del POU por la dominación de **baja altura** (inferior a dos plantas), siendo la zona del ensanche y Conjunto Histórico las que presentan más altura.

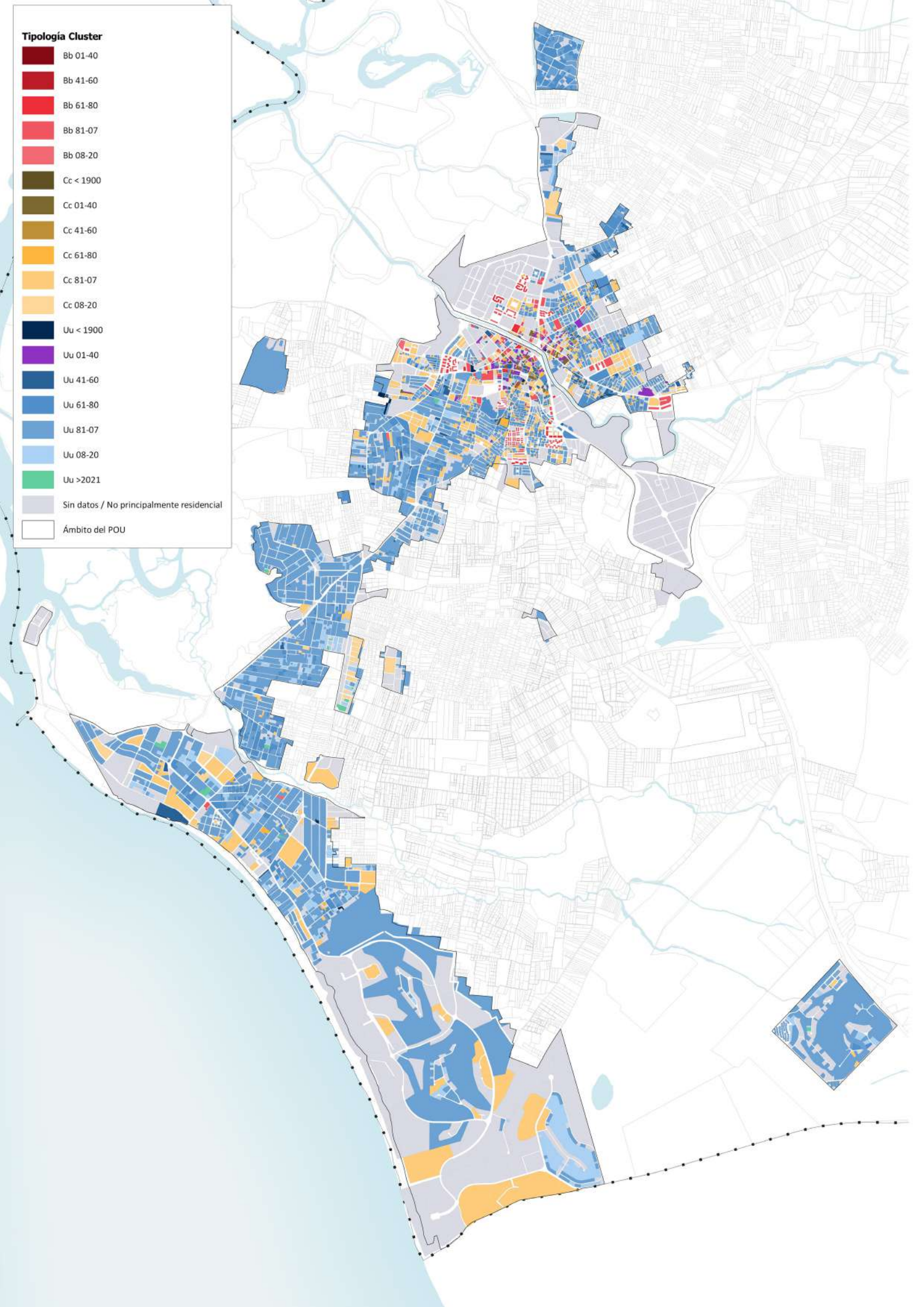
Teniendo en cuenta que la vivienda predominante en el ámbito del POU es la unifamiliar construidas entre los años 1961-1980 y 1981-2007, **esa es la distribución dominante de clústeres asociada** (Uu 61-80 y Uu 81-07). El Ensanche Tradicional corresponde a la zona de mayor actividad constructiva con un total de 2.310 viviendas en el primer periodo y 3.240 en el segundo. En este **segundo periodo las construcciones son mayores** como consecuencia de la ley de suelo de 1998, entre otros factores. Prueba de ello están en zonas como La Barrosa o Urbanizaciones Dispersas también con cifras importantes (2.440 y 1.868 viviendas respectivamente).

De las 18.841 viviendas actuales, 12.295 se han construido en los dos periodos comentadas, es decir, el **65,25% del total**, situación similar que sucede en el resto de los municipios españoles con motivo del auge inmobiliario.

En un **segundo rango** se encuentran nuevamente las **viviendas unifamiliares, los construidos entre 2008-2020** (Uu 08-20), y las **viviendas plurifamiliares** con 2 o más viviendas y **3 o menos plantas** en el periodo **1981-2007** (Cc 81-07). Con este primer caso, ya se confirma como la vivienda unifamiliar es la más marcada del territorio, incluso en el periodo post-burbuja inmobiliaria, donde se tuvo un crecimiento más cauto con **840 viviendas**. Sin embargo, en la mencionada tipología de vivienda plurifamiliar, esta tuvo lugar en la época de mayor construcción de viviendas, ubicadas principalmente en el **ensanche** y en el **Conjunto Histórico con un total de 906 viviendas**, aunque también y en menor medida en la zona litoral donde destaca la Barrosa con **57 viviendas**. **La cifra total de viviendas plurifamiliares de este tipo desde 1981-2007 es de 1.100 viviendas.**

Tipología Cluster

- Bb 01-40
- Bb 41-60
- Bb 61-80
- Bb 81-07
- Bb 08-20
- Cc < 1900
- Cc 01-40
- Cc 41-60
- Cc 61-80
- Cc 81-07
- Cc 08-20
- Uu < 1900
- Uu 01-40
- Uu 41-60
- Uu 61-80
- Uu 81-07
- Uu 08-20
- Uu > 2021
- Sin datos / No principalmente residencial
- Ámbito del POU



ZONAS	Bb 01-40	Bb 41-60	Bb 61-80	Bb 81-07	Bb 08-20	Cc < 1900	Cc 01-40	Cc 41-60	Cc 61-80
1- Conjunto Histórico	1	2	22	45	8	4	57	26	32
2- Ensanche Tradicional	-	-	181	177	11	-	21	43	225
3- Manzanas con Origen Industrial	-	-	-	5	-	-	1	2	-
4- Urbanizaciones Dispersas	-	-	-	-	-	-	1	-	-
5- La Barrosa	-	-	-	2	3	-	-	-	12
6- Playa Sancti-Petri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7- Novo Sancti-Petri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8- San Andrés Golf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9- Avenida Diputación	-	-	-	-	1	-	-	-	3
10- Menuditas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11- El Torno	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12- Avenida del Mueble	-	-	-	-	-	-	-	-	1
13- Pelagatos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14- Servicios Dispersos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15- Poblado Sancti-Petri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total general	1	2	203	229	23	4	80	71	273
Ámbito del POU de Chiclana	1	2	102	57	6	4	20	24	55
Núcleo (1,2 y 3)	1	2	102	76	10	4	26	24	129

	Vivienda unifamiliar	Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y 3 o menos plantas	Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y más de 3 plantas
Antes de 1900	Uu <1900	Cc <1900	Bb <1900
1901-1940	Uu 01-40	Cc 01-40	Bb 01-40
1941-1960	Uu 41-60	Cc 41-60	Bb 41-60
1961-1980	Uu 61-80	Cc 61-80	Bb 61-80
1981-2007	Uu 81-07	Cc 81-07	Bb 81-07
2008-2020	Uu 08-20	Cc 08-20	Bb 08-20

Posteriormente se situarían las **viviendas plurifamiliares** con 2 o más viviendas y **más de 3 plantas** entre los periodos **1961-1980 y 1981-2007** (Bb 61-80 y Bb 81-07) teniendo presencia únicamente en el Ensanche Tradicional con **358 viviendas en su total**, así como **las viviendas plurifamiliares con menos de dos plantas** entre los rangos de años **1961-1980 y 2008-2020 con 534 viviendas** (Cc 61-80 y Cc 08-20), teniendo nuevamente presencia en el ensanche. De este modo, se conoce la cierta importancia de las viviendas plurifamiliares en el municipio, los cuales mantuvieron un ritmo de crecimiento constante durante el auge inmobiliario pero inferior al de las viviendas unifamiliares.

Cabe destacar, la construcción de **viviendas unifamiliares durante los años 1901-1940** (Uu 01-40) con destino en este caso en el **Conjunto Histórico con un total de 212 viviendas**.

Si se realiza la comparativa con las zonas de la mitad norte del municipio (Conjunto Histórico, Ensanche Tradicional y Manzanas con Origen Industrial) con el resto del ámbito del POU, en donde se refleja las zonas donde mayoritariamente reside la población, es el **ensanche la zona más relevante con un total de 3.145 viviendas construidas por las 1.346 del resto del ámbito**.

Cc 81-07	Cc 08-20	Uu < 1900	Uu 01-40	Uu 41-60	Uu 61-80	Uu 81-07	Uu 08-20	Uu > 2021	Sin datos / No principalmente residencial	Total
104	18	5	121	95	83	66	15	-	113	817
802	164	4	82	315	2.310	3.240	130	1	799	8.505
1	5	-	9	7	11	3	-	-	69	113
57	40	2	-	14	341	2.440	342	28	178	3.443
67	27	7	-	5	213	1.868	213	10	138	2.565
15	1	-	-	1	-	372	14	-	11	414
26	-	-	-	-	-	177	56	-	211	470
3	-	-	-	-	3	374	11	2	88	481
23	4	-	-	10	142	455	46	-	75	759
2	-	-	-	1	13	156	13	-	8	193
-	-	-	-	-	1	1	-	-	562	564
-	2	-	-	1	13	9	-	-	48	74
-	-	-	-	-	-	-	-	-	399	399
-	-	-	-	-	2	2	-	-	40	44
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.100	261	18	212	449	3.132	9.163	840	41	2.739	18.841
110	33	5	71	50	285	705	93	10	196	1.346
302	62	5	71	139	801	1.103	73	1	327	3.145

Calificación de demanda de calefacción energética actual

Este plano está realizado a través de los 15 clusters correspondientes a las viviendas de Chiclana.

Chiclana al tener en su **gran mayoría viviendas unifamiliares, y de poca altura** (inferior a 3 plantas) tipología dominante en el ámbito del POU, la **calificación es negativa**, como así se demuestra en prácticamente todo el plano con el tono amarillo correspondiente a la letra (d) con 12.148 parcelas.

La zona del **Ensanche Tradicional es en la que se produce una mayor demanda de calefacción**, seguido de La Barrosa, mientras que en el resto de las zonas existe una menor cifra de demandas. En el ensanche se produce la mayor concentración de viviendas unifamiliares, las cuales suelen necesitar altas demandas de calefacción (mayor cantidad de energía para su confort térmico).

La totalidad de la demanda del ensanche alcanza los **18.260 demandantes**, siendo la que más datos ofrece, de los cuales 7.729 la califican como positiva, ya que presentan calificaciones superiores o igual a la C. En cambio, **9.535 parcelas se califican como negativa**.

Con respecto al **primer clúster en referencia las viviendas plurifamiliares** destacan las **inferiores a 3 plantas situados entre los años 1981-2007** ubicados también principalmente en el **ensanche**. En este caso al no ser unifamiliares, y no envejecidas, la **demandas de calefacción es menor**, como así se aprecia con las zonas verdes del ensanche de calificación **"b" y "c"** con 7.556 parcelas. También existen parcelas plurifamiliares de más de tres pisos, pero con cifras muy menores a las mencionadas, por lo que no tiene repercusión en el plano.

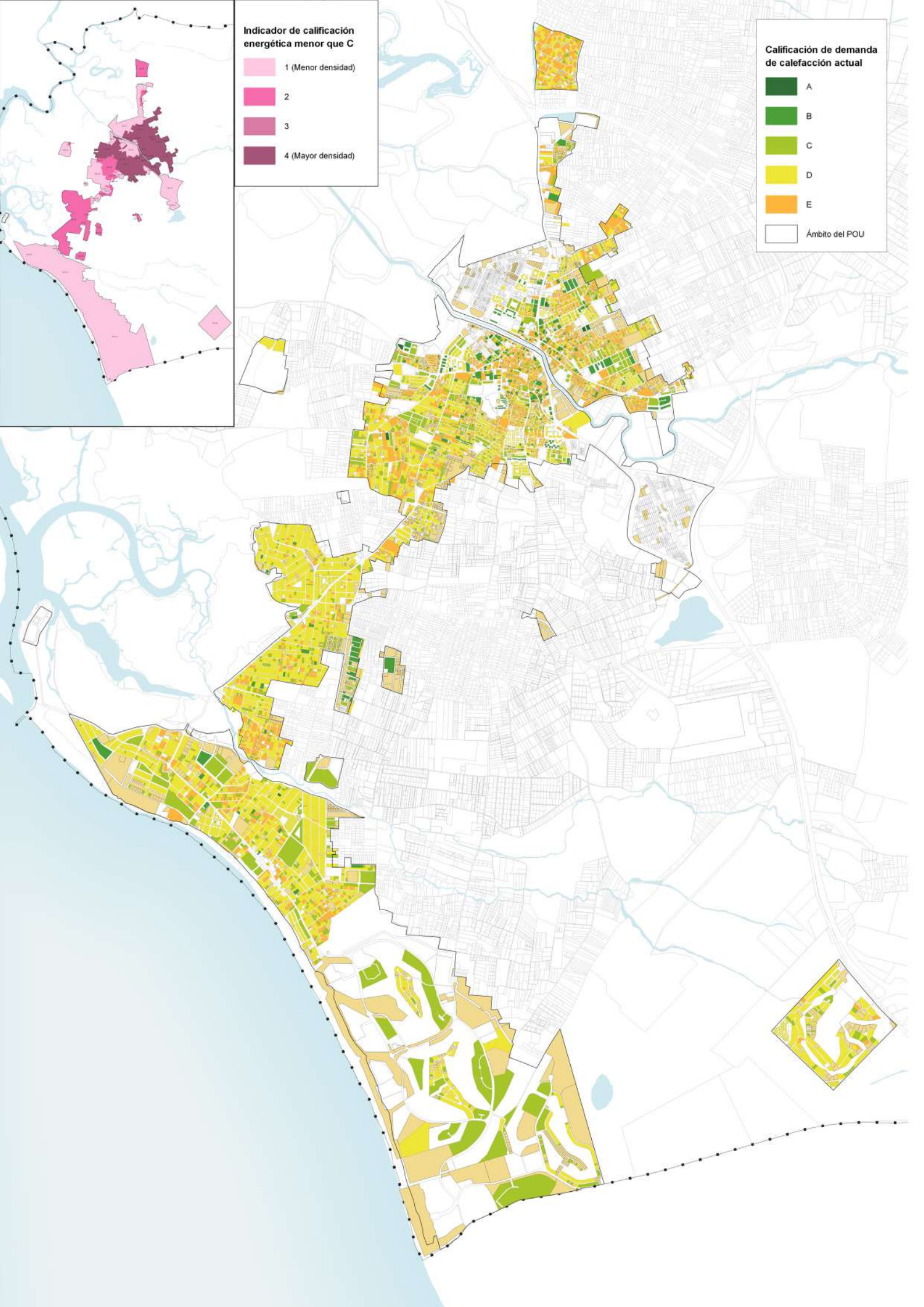
ZONAS	A	%A	B	%B	C	%C	D	%D	E	%E	Sin calificación	Total general
1- Conjunto Histórico	86	4	286	14	432	21	243	12	772	38	236	2.055
2- Ensanche Tradicional	173	1	3.670	20	3.886	21	6.245	34	3.290	18	996	18.260
3- Manzanas con Origen Industrial	-	-	32	18	-	-	3	2	27	15	113	175
4- Urbanizaciones Dispersas	-	-	253	6	1.186	27	2.347	54	326	7	239	4.351
5- La Barrosa	3	0	188	4	2.026	42	1.841	38	250	5	520	4.828
6- Playa Sancti-Petri	-	-	149	17	354	40	385	43	1	0	2	891
7- Novo Sancti-Petri	-	-	-	-	1.339	51	156	6	0	0	1.136	2.631
8- San Andrés Golf	-	-	-	-	35	7	380	79	2	0	65	482
9- Avenida Diputación	5	1	9	1	98	13	425	58	136	19	60	733
10- Menuditas	-	-	-	-	11	8	118	83	9	6	4	142
11- El Torno	-	-	-	-	-	-	0	0	1	33	2	3
12- Avenida del Mueble	-	-	1	5	-	-	4	19	9	43	7	21
13- Pelagatos	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-
14- Servicios Dispersos	-	-	-	-	-	-	1	33	1	33	1	3
15- Poblado Sancti-Petri	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-
Total general	267	6	4.588	85	9.367	231	12.148	461	4.824	219	3.381	34.575
Ámbito del POU de Chiclana	67	1	574	11	1.041	26	810	35	322	17	260	2.660
Núcleo (1,2 y 3)	130	3	1.329	17	2.159	21	2.164	16	1.363	24	448	6.830

En el siguiente eslabón nos encontramos con **Urbanizaciones Dispersas y La Barrosa**. Ambas tienen una cifra de calificación cercana a las 5.000 parcelas, pero con diferente resultado, ya que Urbanizaciones Dispersas necesita también una **mejora de la calefacción** concretamente **(d)** con 2.347 parcelas, mientras que en **La Barrosa** la calificación obtenida como motivo de la mayormente presencia de parcelas plurifamiliares con **viviendas escasamente envejecidas**, el resultado es más favorable **(c)**.

Si nos enfocamos a aquellas **zonas en la que se aprecian de una forma predominante el buen estado** (a, b, ó c), únicamente corresponden a la zona de **Novo Sancti-Petri** que destacan por poseer pocas parcelas, pero las cuales son plurifamiliares y con un gran número de viviendas distribuidas en 1.359 parcelas, y la zona de **Urbanizaciones Dispersas**, específicamente en el **Pleito** con 253 parcelas que reciben una calificación (b).

Posteriormente, únicamente las **zonas del conjunto Histórico y Ensanche Tradicional** tienen **calificación (a) con 86 y 173 parcelas respectivamente**, las cuales no destacan al haber tales cantidades de viviendas que tienen una calificación principalmente "c" y "d".

Finalmente, si reunimos las parcelas del **conjunto Histórico y su entorno** (Ensanche Tradicional y Manzanas con Origen Industrial, donde se encuentran la mayoría de las viviendas) suman un total de 6.830 parcelas, de las cuales 3.527 tienen una calificación energética **"d" y "e"**, es decir, el **51,63%** del total, demostrando la necesidad de una mejora de calefacción.



Indicador de calificación energética menor que C

- 1 (Menor densidad)
- 2
- 3
- 4 (Mayor densidad)

Calificación de demanda de calefacción actual

- A
- B
- C
- D
- E
- Ámbito del POU

Distribución de la población (2021), equipamientos y zonas verdes

En el ámbito del POU se integra una población de 66.210 habitantes (extrapolando los datos de la malla del año 2021 del Instituto de Estadística de Andalucía), de los cuales 40.377 corresponden al Ensanche Tradicional, es decir, el 67,02% del total. Esto significa que la población del ámbito se localiza principalmente en una zona en concreto, causando que en las demás zonas la población sea muy inferior.

Si agrupamos las zonas del Conjunto Histórico y sus colindantes (Ensanche Tradicional y Manzanas con Origen Industrial) suman un total de 45.966 habitantes, es decir, una media de 15.322 habitantes. En cambio, si sumamos la población del resto de las zonas dan como resultado un promedio de 4.414 personas, dejando en evidencia las zonas donde se concentra la población chiclanera ámbito del POU.

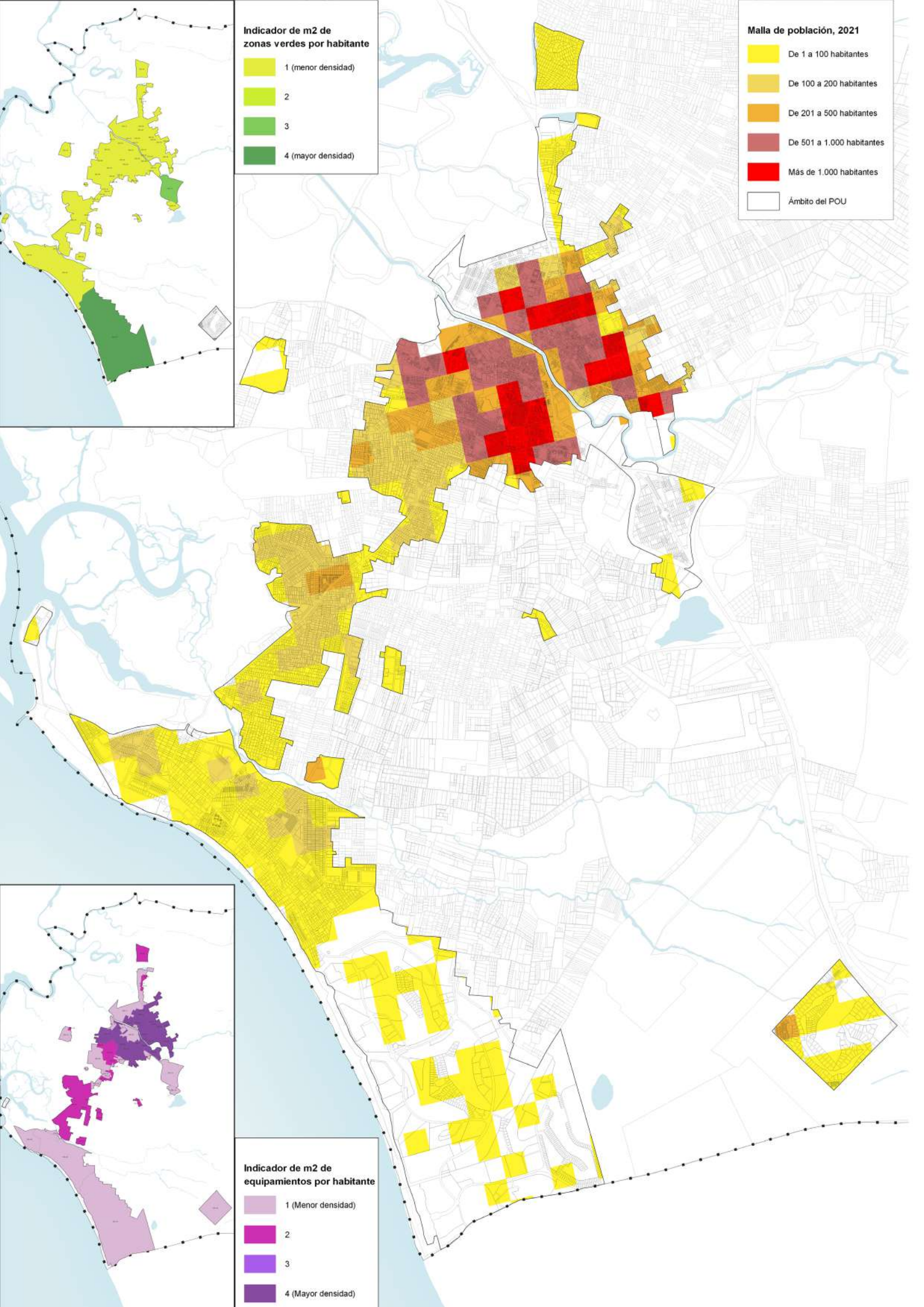
En cambio, zonas como Pelagatos y Poblado de Sancti Petri no alcanzan las 100 personas. La primera zona por su actividad industrial, mientras que, en el poblado por ser la zona del antiguo puerto pesquero, enfocado actualmente a actividades turísticas.

Si se analiza el grado de zonas verdes en metros² por habitantes en el ámbito, se podrá apreciar cómo aquellas zonas donde existe una gran cantidad de espacios verdes y de poca edificabilidad, y en donde las cifras de población disminuyen, zonas como Novo Sancti Petri o Pelagatos (uso turístico e industrial productivo respectivamente) cuentan con los registros más altos (2.260 y 1.647 metros²) de zonas libres por habitante. Novo Sancti-Petri se caracteriza por grandes zonas de espacios verdes que rodean a las 300 parcelas existentes de carácter en su mayoría plurifamiliar.

Si unimos nuevamente las tres zonas mencionadas del sector norte del ámbito (muy edificado), en este aspecto tienen poca relevancia, obteniendo un promedio de 4 metros² de zonas libres por habitante, mientras que en las zonas restantes se alcanzan los 420 metros² de zonas libres por habitante, muy lejos no obstante de las cifras de Pelagatos y Novo Sancti-Petri.

En relación a los indicadores de equipamientos por metro² por habitante, destacan las zonas del Ensanche Tradicional con 695.507 m², y Novo Sancti-Petri 523.067 m². Nuevamente la zona del ensanche toma protagonismo con unos valores muy por encima del resto, solo seguido de Novo Sancti-Petri, certificando la dependencia de la población respecto a esta zona (centros sanitarios, centros deportivos, colegios, entre otros), en detrimento de las demás. En el ámbito del POU se localizan una suma de 1.565.817 m² de superficie destinada equipamientos, de los cuales el 44,42% pertenecen al Ensanche Tradicional, mientras que en Novo Sancti-Petri un 33,4%, destacando el Servicio de interés público de Loma del Puerco, así como el centro educativo Torrenteras entre otros múltiples sistemas locales de equipamiento.

Sin embargo, en relación a la superficie por habitante, Novo Sancti-Petri también continúa cobrando importancia en la lista con 831,58 m² dando como resultado a una presencia excesiva de equipamientos respecto a la cifra de habitantes, y Pelagatos con 757,9 m², pero con diferente razón, ya que en este lugar se encuentra en la periferia del ámbito con la marcada existencia del polígono industrial. En cambio, el Ensanche Tradicional se aleja de estos valores con tan solo 17m² de equipamientos por habitante, demostrando ser una zona puramente residencial, y con un promedio de 9m² si se considera de forma conjunta las tres zonas mencionadas.



Indicador de m2 de zonas verdes por habitante

- 1 (menor densidad)
- 2
- 3
- 4 (mayor densidad)

Malla de población, 2021

- De 1 a 100 habitantes
- De 100 a 200 habitantes
- De 201 a 500 habitantes
- De 501 a 1.000 habitantes
- Más de 1.000 habitantes
- Ámbito del POU

Indicador de m2 de equipamientos por habitante

- 1 (Menor densidad)
- 2
- 3
- 4 (Mayor densidad)

Como Conclusión, el ámbito del POU presenta una alta dependencia con la zona del Ensanche Tradicional en cuanto a la ubicación de la población, así como de sus equipamientos, mientras que, por otro lado, la presencia de zonas verdes brilla por su ausencia. Por el contrario, las zonas turísticas como Novo Sancti-Petri se aprecia una descompensación entre equipamientos y zonas verdes existentes con la cifra de población actual, la cual es baja. Y por último, las zonas más periféricas de los municipios destacan con ser poco pobladas pero ricas en zonas verdes o equipamientos como en Pelagatos.

ZONAS	Población total	Metros cuadrados de zonas libres	Metros de zonas libres por hab	Metros cuadrados de Equipamientos	Metros cuadrados de equipamientos por Hab
1- Conjunto Histórico	4.441	12.379	2,79	26.864	6,05
2- Ensanche Tradicional	40.377	215.736	5,34	695.507	17,23
3- Manzanas con Origen Industrial	1.148	-	-	4.769	4,15
4- Urbanizaciones Dispersas	9.979	131.957	13,22	116.914	11,72
5- La Barrosa	3.197	531.749	166,33	71.960	22,51
6- Playa Sancti-Petri	336	2.370	7,05	24.083	71,68
7- Novo Sancti-Petri	629	1.422.110	2.260,91	523.067	831,58
8- San Andrés Golf	458	-	-	15.951	34,83
9- Avenida Diputación	3.296	913	0,28	6.833	2,07
10- Menuditas	401	-	-	-	-
11- El Torno	1.288	120.889	93,86	37.853	29,39
12- Avenida del Mueble	369	1.474	3,99	140	0,38
13- Pelagatos	45	74.130	1.647,34	34.106	757,90
14- Servicios Dispersos	242	-	-	7.770	32,11
15- Poblado Sancti-Petri	4	-	-	-	-
Total general	66.210	2.513.708	420,11	1.565.817	140,12
<hr/>					
Ámbito del POU de Chiclana	4.414	251.371	420	120.447	140
Núcleo (1,2 y 3)	15.322	114.058	4	242.380	9

2.3.3. ANÁLISIS DAFO

<p>Alta cantidad de viviendas antiguas no solo en el casco histórico sino también en el ensanche.</p> <p>Alta dependencia del ensanche urbano con respecto a comercio y dotaciones.</p> <p>Alta concentración de uso turístico en franja litoral</p> <p>Descompensación entre equipamientos y espacios verdes en las zonas litorales.</p> <p>Escasa presencia de viviendas plurifamiliares por parcelas en todo el ámbito.</p> <p>Mala calidad general de la calefacción energética, como consecuencia de la gran cantidad de viviendas unifamiliares y de baja planta.</p> <p>Población mayormente concentrada en el Ensanche Tradicional. Desequilibrio zonal.</p> <p>Reparto desigual del número de viviendas por zonas.</p> <p>Separación notoria entre las edificaciones según su edad (norte y sur).</p> <p style="text-align: center;">DEBILIDADES</p>	<p>Buena distribución del uso comercial en el ámbito entre el sector norte y sur.</p> <p>Cifra notable de construcciones rehabilitadas (83.809) a los edificios con construcciones de más de 50 años.</p> <p>Dominio de las viviendas de baja altura (2 alturas o menos) causando pocas alteraciones en el paisaje.</p> <p>Importancia del sector industrial en el ámbito con 985 parcelas.</p> <p>Mantenimiento de la relevancia cultural/funcional del casco histórico/ensanche.</p> <p>Número notable de solares sin edificar que permiten primeros levantamientos (1.782) y por tanto minimizar el consumo de suelo ante poses demandas de crecimiento.</p> <p>Predominancia de viviendas inferiores a los 50 de edad, es decir, no envejecidas.</p> <p>Separación notoria entre las zonas de usos residenciales e industriales.</p> <p style="text-align: center;">FORTALEZAS</p>
<p style="text-align: center;">AMENAZAS</p> <p>Abandono de la población local por dificultades para acceder a vivienda, ante la poca variedad de oferta residencial.</p> <p>Carencia de edificios de tipología plurifamiliar, donde se facilita la diversidad de uso y la inserción de vivienda accesible.</p> <p>Incapacidad para abastecer los recursos de primera necesidad (redes de agua y saneamiento) a la población flotante, riesgos por turistificación.</p>	<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <p>Capacidad de acoger a la población turística en las zonas litorales mediante la posibilidad de crear mayoritariamente vivienda de tipología plurifamiliar.</p> <p>Creación de nuevos equipamientos que sean compatibles con las zonas verdes en zonas periféricas del ámbito del POU.</p> <p>Mantener la tradición de las actividades locales del ámbito, así como su reconocimiento e identidad</p>



3.1. EL CICLO DEL AGUA

En cuanto al **abastecimiento de agua potable**, los recursos hidráulicos para abastecimiento en Chiclana de la Frontera proceden del sistema de abastecimiento de la Zona Gaditana, desde donde se suministra a la Bahía de Cádiz y al litoral occidental de la provincia de Cádiz, desde los embalses de cabecera de cuenca del Guadalete y trasvase del río Majaceite: Hurones y Guadalcaçin.

La conducción general de suministro al litoral gaditano tiene cabecera en las Estaciones Potabilizadoras de Montañeses y Cuartillos, desde donde se extiende hacia la Bahía de Cádiz y el litoral de la costa oriental, hasta Chiclana de la Frontera y posteriormente a Conil, Barbate, llegando finalmente hasta Zahara de los Atunes. El esquema de la red de Zona Gaditana en la costa oriental consta de dos ramales generales, (800 mm. y 600 mm.), con derivaciones de alimentación a los depósitos municipales, formando una configuración del tipo arborescente y ramificada partiendo de y desde ellas hacia los depósitos de distribución general de los municipios.

Dentro del término de Chiclana de la Frontera, el trazado de la tubería general de Zona Gaditana tiene dos ramales principales:

- a) La conducción general original del suministro a la zona sur de la Bahía de Cádiz, en 600mm, procedente de la Estación de Potabilización de El Montañés, corresponde a la antigua tubería de alimentación a San Fernando, Cádiz y Chiclana, pasando por el nudo de Tres Caminos. Dicha conducción atraviesa el núcleo urbano de Chiclana sobre la travesía de la antigua carretera general, a través de la Alameda de Solano, y la Avenida Reyes Católicos, y suministra a los depósitos de distribución municipal de La Pedrera y Espartosa.

- b) Una segunda canalización general posterior de 800 mm en fibra de vidrio, para reforzar el suministro a los municipios costeros entre Chiclana y Barbate, actuando como by-pass de refuerzo de suministro para la zona costera oriental. Dicha tubería comienza en las proximidades de la ETAP de El Montañés, (cortijo de Guerra) y tiene un trazado en paralelo con la autovía A-48 a su paso por la variante de Chiclana, en su margen oeste, continuando hasta Conil.

Además de los dos ramales principales que alimentan los depósitos, existen una serie de tomas directas que suministran directamente a determinados ámbitos urbanos de Chiclana, sin pasar por los depósitos de distribución.

El agua ya depurada pasa a cuatro subsistemas con los que Chiclana Natural gestiona el suministro de agua a sus abonados, con unos consumos medios diarios que pueden dividirse por zonas (para el año 2019) Casco urbano: 5.415 m³, Zona litoral: 9.473 m³, Ramal Sur (Pinar de los Franceses-Pelagatos): 2.544 m³, Arteria II (Polanco-San Andrés Golf): 202 m³.

En Chiclana de la Frontera, el ciclo integral del agua es gestionado por la Empresa Municipal pública Chiclana Natural S.A. Esta empresa, en una primera etapa de funcionamiento (desde 1987), se dedicaba a la gestión del abastecimiento de agua a la población, incorporando más tarde el alcantarillado y la depuración de aguas residuales, para, ya en el año 2001, asumir la gestión de los residuos urbanos, la limpieza viaria y de zonas verdes, así como la práctica totalidad de las competencias medioambientales de la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento.

Se cuenta con los depósitos de La Espartosa (18.000 m³ de capacidad), y Naveritos (6.500 m³), lo que supone una capacidad media de regulación de 1,5 días y suministran agua a casi la totalidad de la población municipal (88,41% de la población censada). En La Espartosa, el consumo medio es de 17.100 m³/día en periodo estival (consumo estacional _punta del año). En el caso del depósito de Naveritos el consumo medio (estable en el año) es de 5.622 m³/día. Las capacidades de los depósitos existentes cubren sólo un periodo de 24 horas de suministro.

Para un correcto servicio, son necesarios cinco grupos de presión: Naveritos, Polideportivo Municipal de Santa Ana, Calle Alcalá, Loma del Puerco y Novo Sancti Petri.

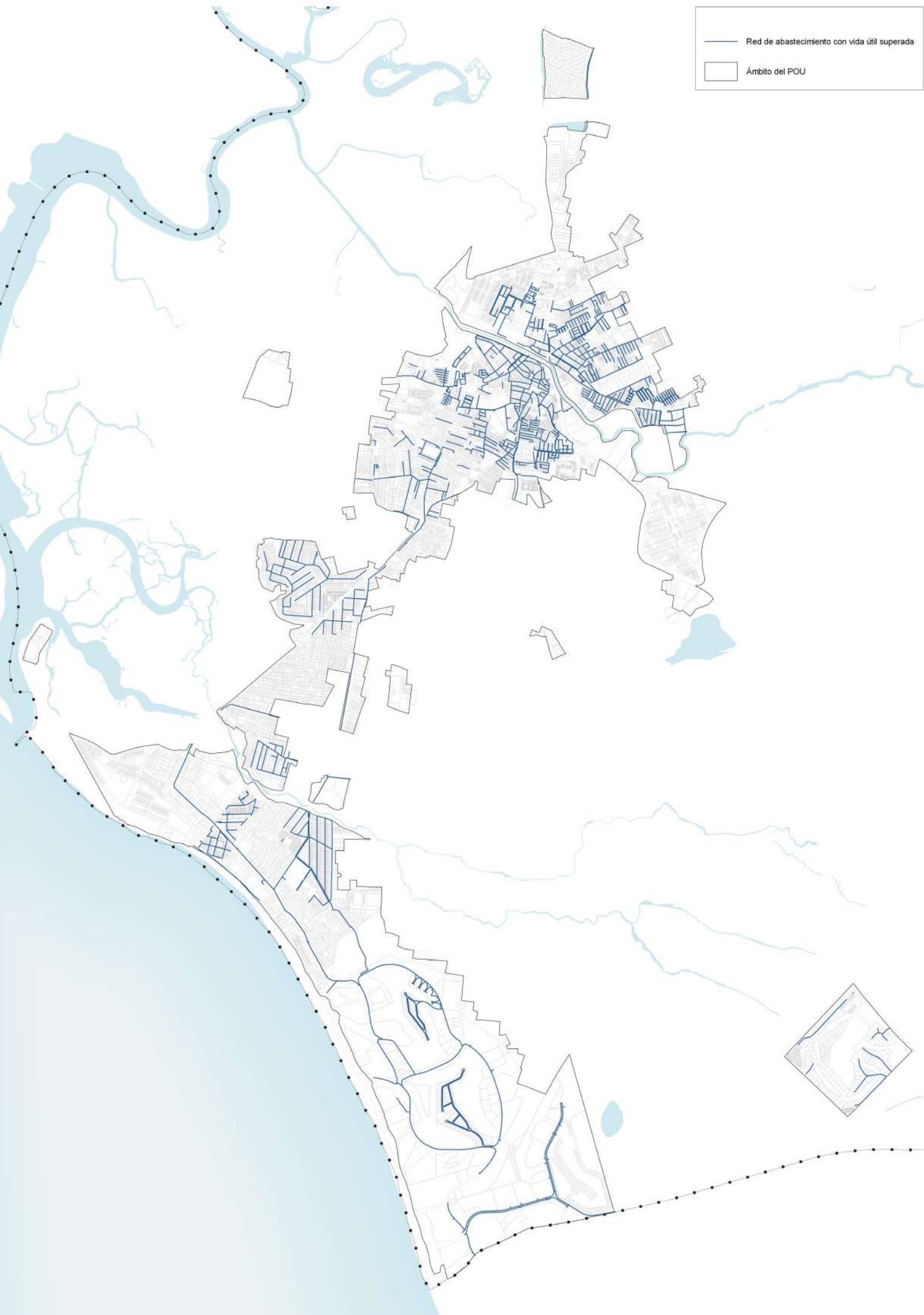
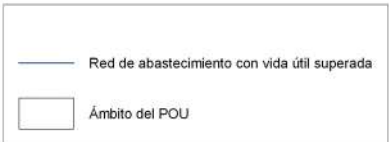
Se cuenta con cuatro pozos (para situaciones exclusivamente de emergencias, y que cuentan con capacidad de aportación conjunta de 4.625 m³ diarios, por lo que pueden aliviar levemente la presión sobre las reservas de los depósitos en dichas situaciones. En 2019 existían en Chiclana 36.192 abonados. No se presta servicio reglado al conjunto de entre 13.000 y 16.000 viviendas no regladas localizadas en las áreas suburbanizadas.

En 2019 se suministraron 7,08 millones de m³, que supone un índice de explotación en el entorno de los 116,81 litros por habitante y día. Este índice se sitúa muy por debajo de la media de población con más de 50.000 habitantes en España (según los datos arrojados por la Encuesta de AEAS 2018) que asciende a 151 l/hab/día, en línea con la media nacional, que es de 132 l/hab/día).

Con respecto a la Depuración, el municipio cuenta con dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (E.D.A.R.), El Torno y La Espartosa.

En el caso de EDAR El Torno asume en la actualidad, un caudal medio de 8.367 m³/ día, con una capacidad máxima de 11.400 m³ /día, capacidad por tanto suficiente para el volumen actual.





En el caso de la EDAR La Barrosa (estacionalidad en Q vertido), asume en la actualidad, un caudal medio en el mes punta de Agosto de 12.062 m³ /día, con una capacidad máxima de 12.500 m³ / día.

La situación actual de las dos EDAR en cuanto a capacidad de eliminación de carga orgánica y sólidos en suspensión, todavía existe cierto margen o capacidad en las infraestructuras existentes en cuanto al dimensionamiento de las mismas, aunque a fecha de hoy es insuficiente, lo que al parámetro nitrógeno se refiere.

En este sentido cabe destacar que es necesario acometer actuaciones encaminadas a reforzar y mejorar las infraestructuras de depuración existentes. Actualmente se están redactando los proyectos de ampliación y mejora de las EDAR El Torno y la Barrosa en coordinación con la Junta de Andalucía, que supondrán una mejora del servicio y un aumento de su capacidad para atender nuevas demandas. SE incluye además en estos proyectos la mejora de redes ante su inminente o ya producido fin de vida útil.

Obsolescencia (Vida Útil) y Renovación de Infraestructuras :

Se ha realizado un análisis, según inventario de instalaciones con las que cuenta Chiclana Natural, en base al año de puesta en servicio del tramo de red o infraestructura en cuestión. De acuerdo con las tablas de amortización lineal que la Agencia Tributaria acepta establece unos intervalos de valores máximos y mínimos para los elementos de la “obra civil”, se considera que dadas las características de la del depósito de La Espartosa adoptar el valor 75 años valor intermedio, que adoptaremos para este y otras instalaciones fijas equivalentes.

Para las instalaciones de bombeo y EBAR no aparecen expresamente reflejadas en las tablas de Hacienda, siendo lo más aproximado entre las categorías disponibles la correspondiente a “Instalaciones” se asimilan a las “subestaciones” adoptando el valor medio de 30 años. Esta asimilación resulta coherente por la combinación de elementos electromecánicos y de obra civil de ambos tipos de instalaciones, además las obras civiles de estas instalaciones al servicio del ciclo integral del agua están asociadas al diseño funcional de los equipos que albergan y las condiciones normativas de instalación originales, por tanto, su vida útil está asociada a la vida útil de los equipos que albergan en su interior.

Para las EDAR nos encontramos que las instalaciones de obra civil tienen una importancia mayor que estimamos en 70% del valor de la inversión y el 30% estrictamente a equipamiento cuyos periodos de amortización de acuerdo con lo previsto en el epígrafe “restos de Instalaciones” de las tablas de hacienda se adopta como 15 años como valor medio. Por lo que es necesario la mejora y renovación de infraestructuras existentes de Depuración. Encontrándose los Depósitos Espartosa dentro del periodo de vida útil.

En lo referente a conducciones, al igual que en apartado anterior, para el análisis de las conducciones se parte de los inventarios de las redes inventariadas en el sistema de información geográfica con el que cuenta Chiclana Natural, S.A. para la explotación de sus servicios.

Se toma como en el caso de las instalaciones las tablas de amortización lineal que la Agencia Tributaria. En dichas tablas aparece un concepto dentro de la obra civil denominados “infraestructuras” este concepto se la asigna una amortización mínima de 15 años y una máxima de 30, hemos estimado la renovación de las redes de servicios también asociadas a una renovación urbana con un tiempo de amortización de las infraestructuras de 30 años.

En cuanto al estado de las conducciones, debe señalarse su gran obsolescencia por envejecimiento, ya que en torno al 40% de las conducciones necesitan renovación. Se deben

seguir realizando labores para la mejora de la eficiencia hídrica y la mejora del rendimiento técnico hidráulico con la aplicación de medidas de reducción de fugas para el control de agua no registrada y macrosectorización de redes. El rendimiento de la red se sitúa en el 80%, reflejando un porcentaje de Agua No Registrada del 20%.

Con respecto a las conducciones o redes de abastecimiento: respecto a la tipología de materiales existentes en las conducciones de abastecimiento de Chiclana de la Frontera destaca el fibrocemento como el material más presente, con un 35,41 %, lo que suponen casi 147 kilómetros. El polietileno y polivinilos representan el 58,5% de la red.

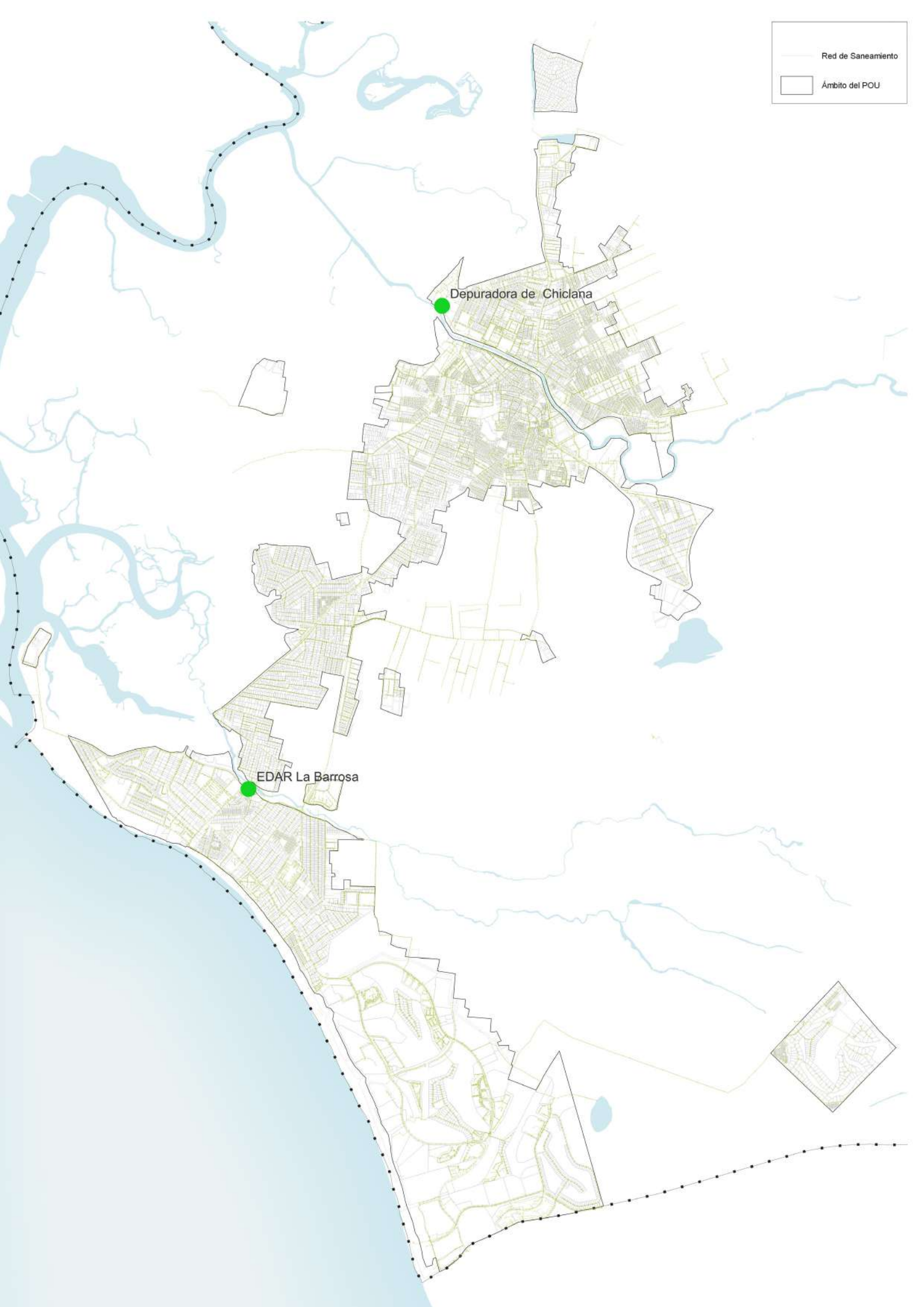
Como consideración especial independientemente de la antigüedad las conducciones de abastecimiento en FC deben ser objeto de renovación por ser obsoletas y la prohibición de nuevas instalaciones de este material y la obligación normativa de su sustitución, identificado en esquemas y planos adjuntos. De igual forma aquellos materiales que carecen de información están asociados a instalaciones antiguas de las que se desconocen la información, se consideraran con más de 25 años de antigüedad. Así mismo, atendiendo a criterios de diseño para cumplir con garantías de presión y caudal y garantías en demanda contra incendios, se han identificado dichas redes en esquemas y/o planos

En relación al Saneamiento, respecto a la tipología de materiales existentes en las conducciones saneamiento y pluviales de Chiclana de la Frontera existen dos materiales que representan casi la totalidad de los materiales empleados hormigón en masa HM 45,03% lo que suponen casi 243 kilómetros. y los polivinilos 48,74%, el resto de los materiales presentes alcanzan entre la suma de todos una longitud del 6,23%. En el caso de conducciones de HM, se han identificado en esquemas y/o planos adjuntos aquellas que han cumplido su vida útil (establecida en 30 años para el saneamiento residual y 70 para el saneamiento pluvial) o aquellos colectores que por insuficiencia hidráulica, no desaguan el caudal suficiente y hay colapsos, siendo necesario aumentar su sección.



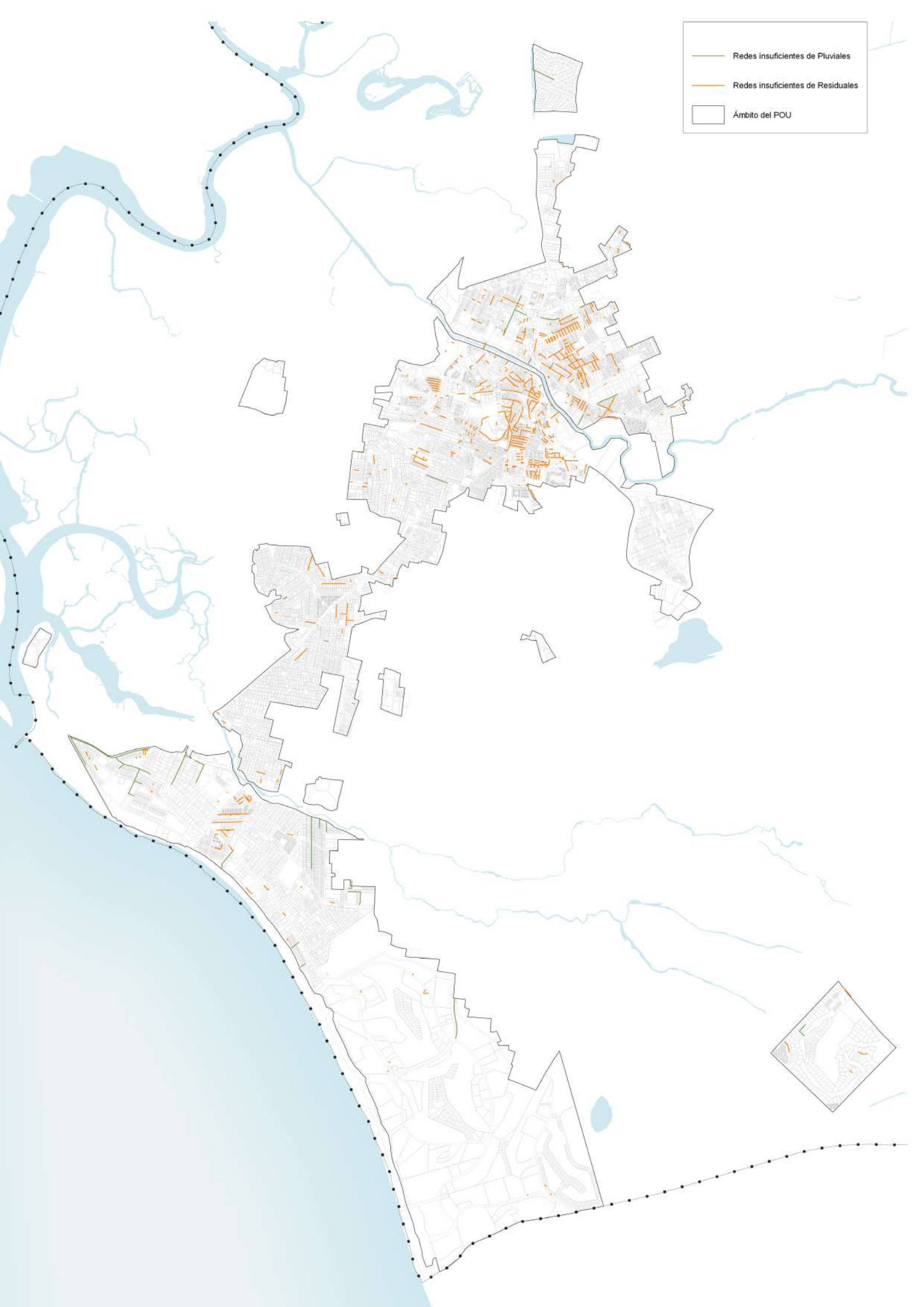
— Red de Saneamiento

□ Ámbito del POU



Depuradora de Chiclana

EDAR La Barrosa



3.2. EL CICLO DE LA ENERGÍA Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN

3.2.1. ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica al municipio de Chiclana de la Frontera procede de la subestación eléctrica principal de Puerto Real a 220 kV, situada en la zona de Puente Melchor, siendo el principal punto de entrada de energía para la Bahía de Cádiz. La línea de suministro principal a 220 kV es competencia directa del estado a través de la empresa Red Eléctrica de España, quien gestiona en el ámbito nacional el transporte de energía en función de la demanda de consumo general, y desde ella se distribuye hacia la línea principal de 66kV que suministra a todas las subestaciones de la costa oriental de Cádiz, desde Puerto Real hasta Algeciras, dando servicio a los municipios de Chiclana hasta Conil, Barbate, Vejer y Tarifa.

La distribución principal en alta tensión se realiza desde una línea de 66 kV, sobre la cual se está produciendo en la actualidad una elevada concentración de carga eléctrica, sobrecarga que con toda seguridad se verá incrementada a corto-medio plazo.

En la actualidad, la línea aérea de 66 kV suministra en Chiclana a dos subestaciones eléctricas:

- La subestación de Chiclana central, situada muy próxima al núcleo urbano consolidado, y alimentada desde la línea de alta tensión general a 66 kV que conecta la subestación de Puerto Real alimenta al sistema de subestaciones secundarias para suministro a la zona costera hasta Barbate y Tarifa. Se trata de una subestación abierta y a la intemperie.
- La subestación de La Barrosa, situada en el extremo sur del término municipal, lindando con el término de Conil, y que también corresponde a una subestación abierta e intemperie. Aunque dicha subestación suministra principalmente a los recientes desarrollos urbanísticos y turísticos de Novo Sancti-Petri, actúa también como refuerzo de la subestación Chiclana, a través de las dos líneas principales de media tensión que interconectan entre sí ambas subestaciones.

Asimismo, y debido al déficit actual del suministro que padece Chiclana, el municipio recibe también energía desde las subestaciones próximas de San Fernando, Conil y Puerto Real, suministrando actualmente unos 20 MW adicionales, siendo imprescindible esta contribución para garantizar las puntas estivales del consumo, así como para los consumos puntuales como, por ejemplo, la Feria de Chiclana.

De acuerdo con la información facilitada por la compañía Endesa, el municipio de Chiclana se encuentra al límite de la capacidad de suministro eléctrico, por lo cual si no se construyen nuevas subestaciones, se producirán problemas en la calidad del suministro, y no se podrán garantizar nuevas licencias de construcción. Los datos disponibles de energía eléctrica indican que las infraestructuras para el suministro de energía en Chiclana se encuentran saturadas en los periodos punta de consumo.

Para cubrir el actual déficit de capacidad de potencia eléctrica en el municipio se encuentra pendiente de construcción una nueva subestación eléctrica en La Pedrera. Esta nueva subestación se conectará con la subestación Chiclana mediante un doble circuito de línea subterránea a 66kV. La nueva subestación de La Pedrera permitirá reducir la carga eléctrica de la subestación Chiclana, y establecer un nuevo equilibrio de cargas que redundará en beneficio del sistema municipal en su conjunto.

De las subestaciones eléctricas existentes en el municipio se deriva la red de anillos de distribución que suministra a los diferentes sectores urbanos a una tensión de 20 kV. De ellas, destacan tres líneas principales que conectan directamente entre si ambas subestaciones, y que funcionan como líneas para el equilibrio de las cargas generales del conjunto de la red, de forma y manera que los niveles de carga de ambas subestaciones sean similares, en la medida de la posible, para así evitar incidencias. Son las líneas siguientes:

- Línea de media tensión Este, desde subestación Chiclana hasta subestación La Barrosa, con trazado aéreo en su totalidad en paralelo a la autovía A-48, y continuidad junto al límite del término municipal de Conil.
- Línea de media tensión Central, que conecta la subestación Chiclana con la subestación La Barrosa, con trazado mixto, siendo aéreo dentro de las áreas de gestión básica de Pinares de Chiclana, y trazado subterráneo sobre la carretera de la Fuente Amarga, en el límite del área de gestión básica de Quintas de Sotillo, continuando sobre el interior de las urbanizaciones de Novo Sancti-Petri hasta la subestación eléctrica.
- Línea de media tensión Oeste, sobre el trazado de la carretera de La Barrosa y continuidad hasta Novo Sancti-Petri, conectando en su tramo final con la línea de media tensión anterior.

3.2.2. GAS NATURAL.

En la actualidad la red de distribución de gas natural en el municipio de Chiclana de la Frontera se encuentra en proceso de construcción y expansión, que se desarrollara en función de las previsiones de urbanización.

La empresa concesionaria tiene redactado un Plan Director de la red principal de Gas Natural en Chiclana, donde se han considerado una serie de fases de actuación. La primera fase de la red urbana se construye sobre el trazado de la antigua travesía de la N-340 hasta llegar al núcleo central de la población, por la avenida de los Reyes Católicos, y su continuidad hasta el polígono industrial de Pelagatos.

De acuerdo con las previsiones de la empresa distribuidora, el siguiente desarrollo previsto para la red principal de gas, denominada en planos como Fase I, consistirá en la construcción de la red de media presión sobre la calle periférica del polígono industrial El Torno, bordeando la marisma sobre el trazado de la Ronda Oeste de Chiclana hasta conectar con la carretera de La Barrosa, sobre el tramo oeste del nuevo trazado del eje transversal de circunvalación sur del núcleo urbano de Chiclana. La Fase II consiste en un anillo de distribución central de Chiclana para suministro a ámbitos de la zona sur del núcleo urbano. La Fase III consiste en el suministro a sectores situados en la prolongación de la carretera de La Barrosa, en su tramo final, y en la urbanización de la calle de borde del arroyo Carrojolilla. La Fase IV consiste en la conexión entre los ramales de las Fases I y II sobre el trazado de la carretera de El Marquesado, y sobre el borde de la variante este de la autovía A-48 hasta el polígono de Pelagatos, donde conecta con el final de la Fase II.

3.2.3. EL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES

El sistema operativo de la red de telecomunicaciones por cable propiedad de la Compañía Telefónica de España está constituido por tres sistemas complementarios:

- Las Centrales Telefónicas, como nodos principales de las infraestructuras de comunicación del municipio, que concentran los elementos, equipos e instalaciones, que permiten la conmutación de las llamadas tanto locales como provinciales, nacionales e internacionales,

haciendo posible la conexión entre las redes de infraestructura por cable y radio enlace. Son tres

Central	Zona	Atiende los núcleos de
Chiclana	Centro Urbano	Chiclana Centro, El Marquesado, El Pago del Humo y parte de Pinares de Chiclana
La Barrosa	La Barrosa	Playa de la Barrosa, Santipetri, Quintas del Sotillo, parte de Pinares de Chiclana y Novo Santipetri,
San Andrés Golf	Urbanización de San Andrés Golf	Urbanización San Andrés Golf y De Las Maravillas Hozanejos

El nivel de ocupación actual de las centrales telefónicas es del 65%, existiendo capacidad residual suficiente en las líneas instaladas para cubrir los posibles desarrollos urbanísticos del municipio.

- Las redes de enlace, tanto subterráneas como aéreas, que posibilitan la conexión y transmisión por cable entre las tres Centrales Telefónicas, siendo el nodo principal del municipio la Central Telefónica de Chiclana. Esta central está unida con la de La Barrosa mediante fibra óptica en canalización principal, y con la de San Andrés Golf con fibra óptica en canalización subterránea en el núcleo urbano, y en tritubo enterrado en el tramo interurbano. Asimismo, estas centrales sirven de nodos de conexión de las redes de telefonía móvil con la telefonía por cable, estando conectados sus equipos a las múltiples estaciones base (antenas de telefonía móvil) por medio de cableados de fibra óptica. Además de las centrales telefónicas existen otros equipos remotos instalados en armarios exteriores que acercan los nodos de conexión telefónica a las zonas urbanas más alejadas a modo de minicentrales, los cuales, además, facilitan y mejoran la conexión a Internet de los clientes. Dentro del municipio de Chiclana son las áreas de Pago del Humo y Novo Sancti Petri las que tienen instalados estos equipos, estando prevista la instalación de nuevos armarios en el área de gestión básica de El Marquesado y en el polígono industrial Pelagatos.
- Las redes interiores, tanto subterráneas como aéreas, que facilitan la conexión por cable entre los clientes del núcleo urbano. De cada una de estas centrales se desarrolla la estructura arbórea de canalizaciones que distribuye el servicio a la totalidad de las áreas urbanas consolidadas del municipio.

El sistema de infraestructuras de telecomunicaciones en Chiclana permite la conexión con los nodos provinciales de Jerez y Algeciras, el resto de las centrales de Andalucía, y el resto de España. Asimismo, el sistema sirve a las antenas de telefonía móvil existentes dentro del territorio municipal.

El segundo operador de telecomunicaciones en Chiclana es ONO que ha iniciado recientemente su implantación y despliegue de sus infraestructuras en Chiclana. El desarrollo realizado hasta la fecha solo se ha producido en la ciudad central consolidada.

El desarrollo de soluciones de coordinación entre ambos operadores de telecomunicaciones está permitiendo el uso compartido de las canalizaciones, al haberse segregado las canalizaciones de ambas compañías dentro de la misma arqueta, haciendo posible la compatibilización constructiva en las nuevas urbanizaciones.

En cuanto a la telefonía móvil, hay que indicar que la red de antenas para telefonía móvil en Chiclana se concentra principalmente en el área del litoral de La Barrosa, en el corredor de la autovía A-48, y en la zona central de la ciudad. En concreto se localizan sobre las grandes edificaciones hoteleras de Novo Sancti Petri y en la central telefónica de la Barrosa, junto al trazado de la autovía A-48 (polígono industrial de Pelagatos y zonas cercanas a la urbanización San Andrés Golf), y también dentro del núcleo de población urbana sobre la central telefónica

de Chiclana, y en el interior del centro urbano. No obstante, todas ellas, al estar situadas en puntos elevados de la ciudad, suponen un riesgo de intrusión paisajística a nivel urbano, debido a la altura de sobreelevación visual sobre las edificaciones existentes. El nivel de cobertura se considera adecuado, alcanzando en la actualidad a la mayor parte del territorio municipal de Chiclana, incluidas las zonas no urbanizadas.

3.3. SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO Y RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.

3.3.1. ALUMBRADO PÚBLICO

El Ayuntamiento de Chiclana realiza directamente las tareas de gestión, explotación y conservación de las instalaciones de Alumbrado Público del municipio, conjuntamente con las fuentes públicas y la iluminación de los monumentos y otros elementos ornamentales de la ciudad.

En la actualidad los servicios municipales disponen de inventario de los puntos de luz del municipio, incorporando la información actualizada sobre las características de las redes de alumbrado de competencia municipal. Las urbanizaciones turísticas de La Barrosa realizan la conservación y mantenimiento de sus instalaciones de alumbrado público.

En todo el municipio se observa que el alumbrado público presenta una gran dispersión y variabilidad de soluciones en cuanto a la tipología y características de las instalaciones, criterios de iluminación del viario, niveles de iluminación general de los viales y espacios públicos. En general, los viales y espacios públicos presentan un deficiente nivel de iluminación, y la conservación ordinaria de las instalaciones tiene problemas para realizar un mantenimiento correcto y eficaz de las instalaciones en servicio. Un aspecto para resaltar en relación al débil nivel de iluminación que presentan muchas calles, y su correlación con la sensación de falta de seguridad.

Otro déficit importante afecta a la calidad y eficiencia de las instalaciones de alumbrado público, presentando en muchos casos una elevada antigüedad de las instalaciones, con puntos de luz que en muchos casos son prácticamente obsoletos, y escasa eficiencia energética.

No existen Ordenanzas Municipales que establezcan los criterios medioambientales a la hora de decidir la distribución de los puntos de iluminación, la potencia luminosa de éstos, las características técnicas de los soportes y de las luminarias, etc. en orden a mejorar las condiciones estéticas y energéticas del servicio.

En relación a la estética, es necesario señalar que muchas zonas se han desarrollado sin criterios objetivos, originado por el crecimiento indiscriminado y diseminado que se ha producido en la ciudad, comentado varias veces en todo el documento. Esto provoca que en un mismo viario coexistan báculos o luminarias de diferentes tipos y marcas comerciales.

De manera general nos encontramos los siguientes tipos de luminarias:

- Prismáticas, mayoritariamente en las zonas del extrarradio y en los viales de interconexión. Este tipo de luminaria presentan unos rendimientos luminotécnicos aceptables, siempre que no tengan mucha inclinación sobre la horizontal, que provoca flujo sobre el hemisferio superior, y por tanto contaminación lumínica. Estas circunstancias se producen en la mayor parte de las luminarias instaladas de este tipo

- Faroles Adosados en fachada, ubicados principalmente en las calles del centro, provocan iluminación residual hacia las fachadas de los edificios donde están ubicadas, y por consiguiente la intrusión de haces a través de las ventanas y puertas de los locales o viviendas
- Faroles clásicos, instalados en algunas plazas y rotondas del casco urbano. La emisión de flujo sobre el hemisferio superior es mínima dado la opacidad de su superficie superior, lo que hace que su utilización sea óptima.
- Luminarias esféricas tipo globo, instaladas en algunas urbanizaciones de Novo Sancti Petri y en algunas zonas verdes públicas de la ciudad. No se recomienda su utilización debido al escaso rendimiento luminotécnico que presentan, del orden del 30 al 40%, y a la contaminación lumínica del firmamento.

Los viarios de conexión entre el núcleo principal y las urbanizaciones de la Barrosa presentan un alumbrado deficiente o cuanto menos irregular, existiendo tramos con ausencia total de alumbrado, y en los tramos en los que existe éste no es uniforme:

- No existe uniformidad en los niveles de iluminación.
- La alineación de los báculos es irregular, situándose algunos fuera de dominio público.
- Las interdistancias no son uniformes.
- Los báculos y puntos de luz no son homogéneos, coexistiendo diferentes modelos y marcas comerciales.

3.3.2. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS

La gestión de los servicios de recogida de residuos de Chiclana, así como su transporte y tratamiento son competencia municipal. Estos son realizados a través de la empresa municipal Chiclana Natural, S.A., quien tiene contratado el servicio de recogida de residuos con dos empresas del sector. El desarrollo del mismo se basa fundamentalmente en:

- Recogida y transporte de residuos urbanos.
- Recogida de residuos con autocompactadores.
- Recogida selectiva de residuos.
- Recogida de muebles y enseres.
- Gestión de las Áreas reciclaje para la recogida selectiva de residuos que requieren gestión distinta a la habitual.

La recogida y el transporte de los residuos urbanos se realiza mediante camiones recolectores de los contenedores (2.600 en la actualidad) para la totalidad del municipio (núcleo urbano de Chiclana de la Frontera, urbanizaciones y parte del diseminado, junto con la zona costera y playas).

Todos los residuos urbanos son actualmente transportados hasta un punto de almacenamiento temporal situado en la finca denominada “El Carrascal”, desde donde los residuos son transportados con camiones de mayor tonelaje a la planta de tratamiento situada en el término municipal de Medina.

El punto de almacenamiento temporal existente en la actualidad carece de buenas comunicaciones agravándose en épocas de lluvia.

La instalación de una nueva Estación de Transferencia de residuos, según se recoge en el Plan Director de Residuos de Andalucía modernizará la gestión y agilizará el transporte hacia la planta de tratamiento.

La gestión del servicio de recogida en Chiclana de la Frontera está muy condicionada por las diferentes densidades de población en el municipio derivadas de la propia estructura urbana de la ciudad consolidada, la existencia de una zona costera de carácter fundamentalmente turístico, y un gran diseminado.

Los aspectos más importantes de la explotación son los siguientes:

- Existencia de rutas con mayores frecuencias en el casco histórico y en el resto de la ciudad consolidada mediante contenedores. En estas zonas la recogida se realiza principalmente con camiones de carga lateral de gran capacidad, existiendo algunos puntos donde las características de los viales no han permitido eliminar la carga trasera. Esta circunstancia debería corregirse para conseguir optimizar el servicio. Asimismo, la zona centro se ha dotada de un sistema de contenedores soterrados que ha permitido aumentar el rendimiento y suprimir el bolseo.
- Existencia de rutas para dar servicio a la zona costera con marcado carácter estacional. Este servicio al igual que el anterior se presta casi en su totalidad por camiones de carga lateral, aunque cabe destacar que la zona hotelera tiene establecido un sistema de recogida de autocompactadores.
- Dificultades presentadas en las rutas de recogida establecidas en el extrarradio por su escasez de infraestructura. Las mayores dificultades de recogida de residuos las encontramos en el extrarradio, debido por a la estrechez y el estado de los accesos así como por tratarse en muchos casos de grandes extensiones con escasas viviendas ocupadas, obligando al servicio a establecer rutas de largas distancias que recogen pequeñas cantidades de residuos.
- Ruta de recogida de polígonos industriales.

Es necesario señalar que la ciudad cuenta con tres áreas de reciclaje situadas en los Polígonos Industriales de Pelagatos, Urbisur y el centro comercial El Camino en la Rana Verde. En ellas se permite la recepción de distintos tipos de residuos de origen doméstico, que conviene diferenciar de otros residuos urbanos, para su posterior tratamiento y recuperación, facilitando al ciudadano su participación en el reciclado de los residuos de forma gratuita. Dentro de las áreas de reciclaje encontramos un punto "E"; lugar donde se depositan los residuos electrónicos (televisores, ordenadores, teléfonos móviles, etc).

ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO |

4.1. DEMOGRAFÍA: ESTRUCTURA, EVOLUCIÓN Y ASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN

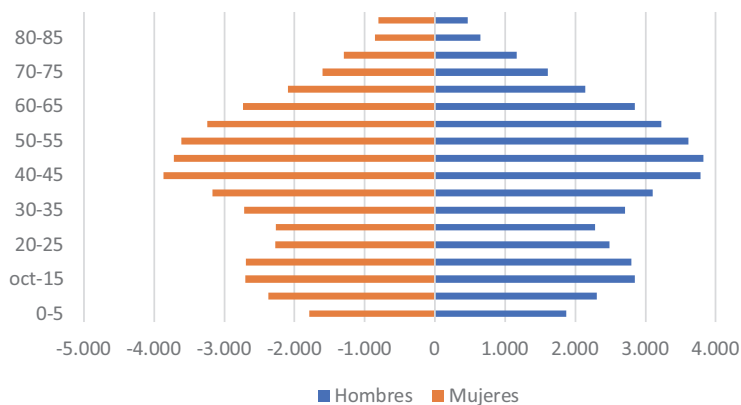
Chiclana se caracteriza, en cuanto a población, por presentar un crecimiento constante, un índice de juventud mayor que el de su entorno y un equilibrio entre sexos. Sumaron al cierre del 2022 un total de 87.493 habitantes, 43.794 mujeres y 43.699 hombres.

La diferencia en el total de población entre hombres y mujeres es de menos del 1%. En relación con los rangos de edad se dan mayores diferencias a partir de los 75 por una mayor longevidad femenina que muestra su máxima expresión en las personas mayores de 85 años con una diferencia de un 30% aproximado. Este dato si es relevante en un marco como el presente proyecto de planificación urbana para tratar estrategias habitaciones y/o de equipamientos, dotaciones y servicios. Esta tendencia que se repite en todas las dinámicas de población, por lo que no es una particularidad municipal. Por ello concluimos que el equilibrio entre sexos es una realidad.

Respecto a la estructura de la población, las personas menores de 16 años suman 13.878, lo que sobre un total de 87.493 habitantes supone un **15,85%** (cinco puntos más que Cádiz, casi dos puntos por encima de San Fernando y una cifra muy parecida a Conil). Al otro extremo de la pirámide de población, las personas **mayores de 65**, con los que se calcula la tasa de envejecimiento, suman 12.678, lo que supone un **14,49%** a la vez que, en relación al sobre envejecimiento, que se calcula según el porcentaje de **mayores de 75**, suman 5.224 y suponen un **5,97%** (lo que supone diez y seis puntos menos que Cádiz, 4 y 2 puntos menos que San Fernando, dos puntos menos que Conil). Las cifras se acentúan si se comparan con las realidades de los municipios del interior.

Menores de 16	15,85% (13.878)
Mayores de 65	14,49% (12.678)
Mayores de 75	5,97% (5.224)

En este sentido, Chiclana se reconoce como un municipio joven. Este dato debe entenderse poniéndolo en relación con la dinámica poblacional. **El municipio ha crecido con una tasa anual media de 1,7% sumando 27.636 habitantes en el periodo que va del 2000 al 2022.** La dinámica, si se observa año a año, muestra etapas distintas muy condicionadas por el devenir general, véanse como especiales condicionante los ciclos macroeconómicos y la expansión del mercado inmobiliario y la construcción.



Pirámide de Población. Fuente: Padrón 2022.

Este crecimiento poblacional generalizado ha sido protagonizado fundamentalmente por habitantes de otros puntos de la provincia en edad reproductiva. Este dato puede corroborarse actualmente al observarse que la población de Chiclana en el año 2022, según su origen, es de un 39,76% de nacidos en Chiclana, un 54,03% en otros puntos de España y, dentro de los mismos sobre el total, un 42,62% en otros puntos de Cádiz, mientras que un 6,21% son de origen extranjero.

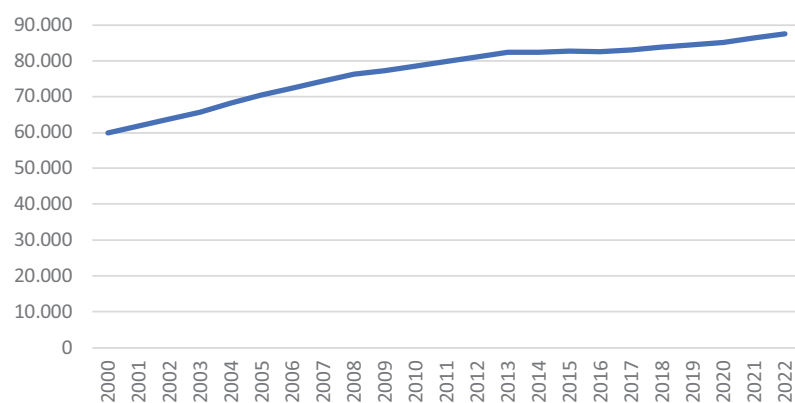
39.76%	Nacidos en Chiclana
54.03%	Otros puntos de España
42.62%	Otros puntos de Cádiz (porcentaje incluido en el anterior)
6,21%	Extranjero (Reino Unido el 16%, Alemania el 12% y Marruecos el 11%)

A la inversa, según se registra en el año 2022 en el Censo Electoral de personas de nacionalidad española residentes en el extranjero, Chiclana cuenta con 1124 personas emigradas nacidas en el municipio. En términos evolutivos, el último quinquenio ha vivido una tendencia de reducción del ritmo de salida de personas nacidas en Chiclana hacia el extranjero.

Por lo tanto, son **las variaciones residenciales** que se recogen en estos datos las que **explican el crecimiento** de la población.

No obstante, Chiclana cuenta además con un crecimiento vegetativo positivo, pues se dan más nacimientos que defunciones. Esta tendencia, que ha sido notable en el periodo que va del 2000 al 2017, ha vivido una caída importante en los últimos años pasando de una media de 500 personas de crecimiento a no llegar a la centena. Por lo tanto, se **detecta una caída del crecimiento vegetativo positivo en el último quinquenio.**

Esta cuantía, en cuanto a las formas de convivencia, responde a la dinámica generalizada de reducción del **tamaño de los hogares**. Puede observarse atendiendo a los datos del periodo intercensal 2001-2011, donde se ha pasado de 3,4 a **2,9 personas por hogar**. Esta evolución se basa en buena medida en el crecimiento de hogares unipersonales (aumentaron en el periodo intercensal un 3% sobre el total de población), el cual se explica por envejecimiento general (el aumento de hogares de personas mayores solas de más de 64 años ha crecido un 60% sobre sí mismo) y, especialmente femenino por mayor longevidad entre las mujeres. También se reconoce como tendencia general el aumento de rupturas de hogares con y sin menores a cargo. El total de hogares de una sola persona sostenedora con menores a cargo fue en 2011 del 14,5% sobre el total de hogares. Cabe hacer mención de la particularidad en términos de sexos que se da con una mayor presencia de hogares monomarentales que monoparentales.



Evolución de la Población.
Fuente: INE.



Evolución del saldo del Crecimiento vegetativo. Fuente: INE.

Crecimiento total de la población. Fuente: INE.					
Año	Hombres	Mujeres	Total	Por variación residencial	Por Crecimiento Vegetativo
2022	43.699	43.794	87.493	1.187	..
2021	43.131	43.175	86.306	1.097	59
2020	42.607	42.543	85.150	632	29
2019	42.289	42.200	84.489	475	183
2018	41.968	41.863	83.831	475	208
2017	41.736	41.412	83.148	239	264
2016	41.549	41.096	82.645	-480	348
2015	41.691	41.086	82.777	157	322
2014	41.499	40.799	82.298	-240	326
2013	41.475	40.737	82.212	688	411
2012	40.891	40.222	81.113	833	441
2011	40.259	39.580	79.839	654	594
2010	39.654	38.937	78.591	721	577
2009	39.050	38.243	77.293	548	574
2008	38.590	37.581	76.171	1.257	653
2007	37.625	36.636	74.261	1.040	857
2006	36.617	35.747	72.364	1.296	730
2005	35.630	34.708	70.338	1.545	637
2004	34.559	33.597	68.156	1.971	491
2003	33.322	32.372	65.694	1.419	556
2002	32.389	31.330	63.719	1.377	527
2001	31.418	30.397	61.815	1.385	573
2000	30.412	29.445	59.857	59.366	491

Por lo tanto, puede leerse un proceso de residencialización que, a su vez, debe explicarse de manera territorializada. Esta territorialización del aumento de población se resume en que el crecimiento de la población, que ha sido del 46%, se ha asentado de forma muy marcada: en

núcleos secundarios, el crecimiento de la población sobre su total ha sido del 60% desde el 2000 mientras que, en el caso del núcleo principal ha sido del 22%. Se dan, por lo tanto, dinámicas de consumo de vivienda y suelo tendente a la expansión con un importante impacto sobre el suelo no urbano.

Profundizando en la evolución de los núcleos secundarios y los diseminados, dentro del crecimiento general, muestran ritmos distintos de crecimiento según datos del nomenclátor del Instituto Nacional de Estadística como pueden observarse en las curvas del gráfico.

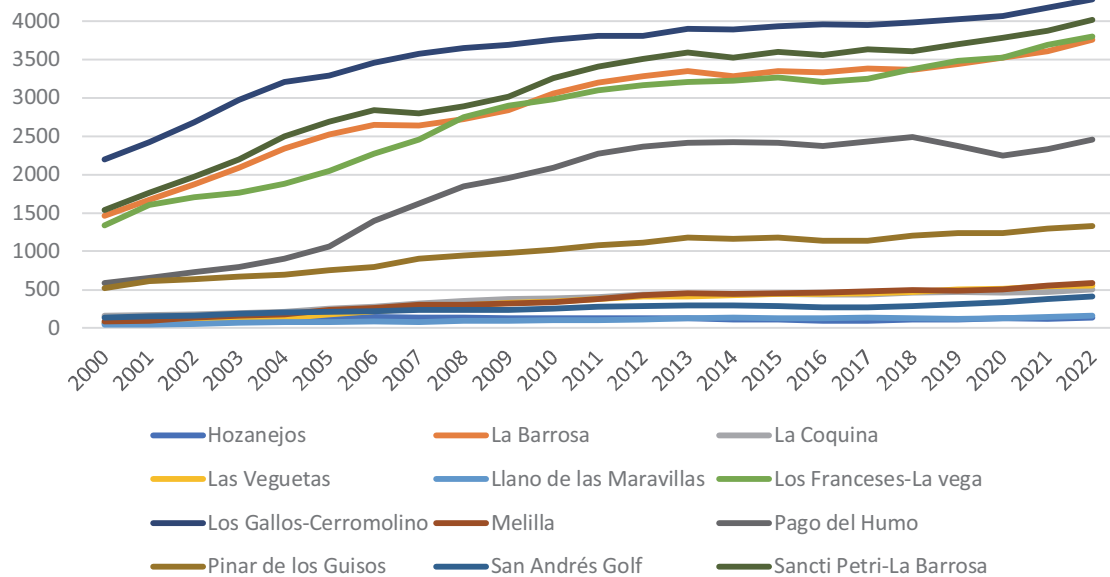


Figura: evolución de la población exterior al núcleo principal en números absolutos. Fuente: INE, nomenclátor.

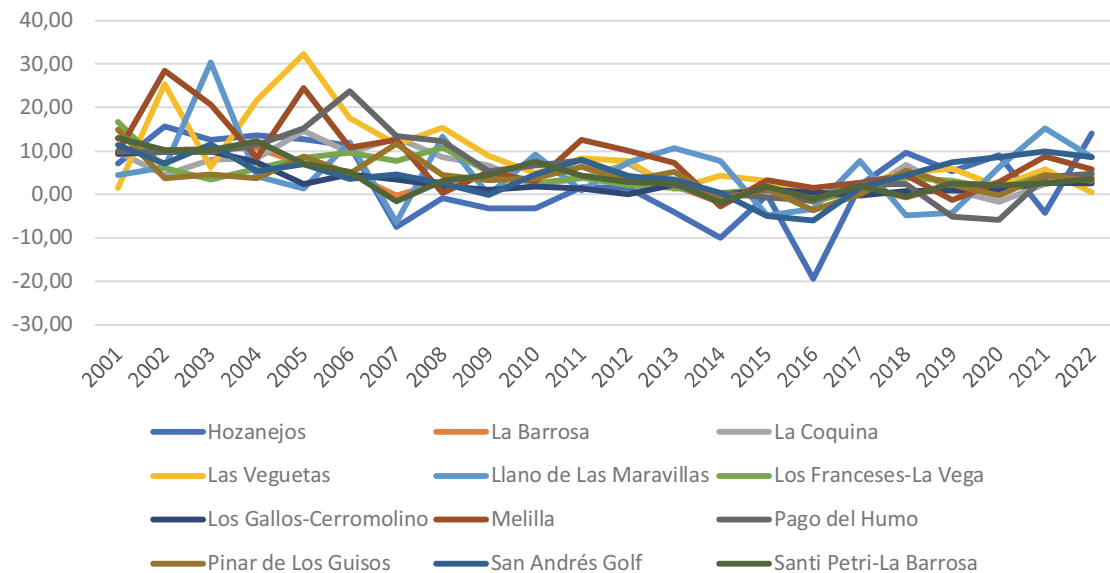


Figura: evolución de la población exterior al núcleo principal en términos relativos según sus tasas de crecimiento. Fuente: INE, nomenclátor.

En conclusión, la demografía de Chiclana se caracteriza en términos de estructura por su juventud, su evolución se explica por variaciones residenciales fundamentalmente desde otros puntos de la provincia y la tendencia ha sido el asentamiento en zonas exteriores al núcleo principal.

4.2. PROYECCIÓN FUTURA Y POTENCIAL DEMANDA DE VIVIENDA

Proyección futura

Una vez analizadas las dinámicas de la población, donde se ha concluido que el crecimiento principal deriva de las migraciones internas, aunque se da también un crecimiento vegetativo positivo que supera la realidad del entorno, se procede a desarrollar proyecciones de población en el futuro escenario de aplicación del plan. Este cálculo estadístico es un paso previo al cálculo de necesidades de viviendas futuras y, a su vez, de la necesidad de creación de nuevas viviendas, cuantía que depende de otros factores, véase la adecuación de la oferta o la demanda actual no satisfecha.

Para proyectar la población futura se han barajado varios escenarios sobre los que extraer las tasas de crecimiento atendiendo a las casuísticas de cada uno. Se han observado las dinámicas de las dos últimas décadas (con una tasa anual de 1,7, etapa donde se han vivido los extremos de los ciclos económicos del auge y caída de la burbuja inmobiliaria), de la última década (con una tasa del 0,9, donde se da un proceso de recuperación leve de mayor estabilidad) y del último quinquenio (con una tasa del 0,85, donde se da un ciclo de crecimiento progresivo y el impacto de la crisis sanitaria durante casi la mitad del periodo de referencia).

Ante estos análisis, se comprende poco adecuada la referencia de crecimiento de los últimos 20 años, pues ha estado especialmente marcada por el ciclo macroeconómico tanto en sentido positivo como negativo. Además, la cercanía tanto en el tiempo como en el resultado de las tasas de crecimiento hacen que se aprecien como más lógicas estas referencias. En esta línea, se toma como referencia la tasa de crecimiento de la última década (0,9). Así, se aplican a la población actual año a año hasta llegar a 2032 con un total de 9.062 nuevos habitantes. Entre esta nueva población no se esperan desequilibrios entre sexos.

Sobre su procedencia, aplicando el porcentaje derivado de migraciones y el derivado del crecimiento vegetativo en la última década, el 33,6% serán por crecimiento vegetativo y el 66,3% por flujos migratorios. Se prevén, por lo tanto, que 6.008 habitantes sean por variación residencial y 3.054 sean por nacimientos. No obstante, es posible que ese reparto viva variaciones, pues en el último quinquenio se ha dado una contracción fuerte de los nacimientos y un aumento del peso de las migraciones internas, incluso en etapa de pandemia.

Año	Total	Crecimiento total
2022	87.493	787
2023	88.280	795
2024	89.075	802
2025	89.877	809
2026	90.686	816
2027	91.502	824
2028	92.325	831
2029	93.156	838
2030	93.995	846
2031	94.840	854
2032	95.694	861
2033	96.555	869
2034	97.424	877
2035	98.301	885
2036	99.186	893
2037	100.079	901

2038	100.979	909
2039	101.888	917
2040	102.805	925
2041	103.730	934
2042	104.664	942

Cabe analizar a continuación cuáles son las necesidades no cubiertas de vivienda en la población que, por una parte ya está en edad de emanciparse y no lo logra y, por otra, estará en ese rango de edad en el horizonte de aplicación del planeamiento que nos ocupa.

Respecto a la población en edad de emancipación actual que no logra emanciparse, hay que apuntar que, según el Observatorio de Emancipación, solo el 15,9% de los jóvenes de entre 16 a 29 años se logra independizar, un porcentaje 10 puntos menos que hace diez años, lo que puede tomarse como una referencia a objetivar.

En esta línea, debemos considerar población potencialmente de vivienda para la emancipación al 25% de las personas de entre 16 y 29 años, es decir, de 14.795: 3.698 personas.

A este conjunto se debe sumar la población que estará en esta franja de edad en el horizonte del plan: el 25% de 10.218, concretamente 2.554 personas.

Concluimos, en este sentido, que las personas existentes en la actualidad que son demandantes o serán demandantes de vivienda son $3.698 + 2.554 = 6.253$.

El total de personas que demandarán vivienda suma:

$$9.062 + 6.253 = 15.315 \text{ (-3.054 que son bebés)}$$

A estas cuantías se le deben aplicar los cálculos según el tamaño medio del hogar. Así, si dividimos entre 2,4 personas por hogar, surge una demanda de viviendas de 5.108 en los próximos 10 años, cifra que prácticamente se duplica proyectando hasta el 2042.

Éstas deben cubrirse entre puestas en valor de viviendas existentes y la promoción de nuevas viviendas. En este sentido, cabe analizar la relación entre las rentas disponibles de los hogares y los precios de la vivienda, los regímenes de acceso y las dificultades derivadas de la estabilidad laboral.

En este sentido, en el apartado dedicado a la estructura productiva del municipio y las rentas se desarrollará un análisis sobre el acceso a la vivienda y la vulnerabilidad que anunciamos previamente con algunos datos significativos del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (CJE):

1. El perfil del joven emancipado no es tan joven, ya que tiene 29 años, cuenta con un salario un 28% superior al resto, contrato indefinido y estudios superiores terminados. Son estos perfiles de jóvenes los que podrían acceder a las viviendas menos valoradas de municipios como Chiclana, pues las viviendas nuevas siguen fuera del alcance de este sector.
2. Los jóvenes andaluces deberían destinar el 78,3% de su salario en el alquiler si quieren vivir solos. Esto se complica aun más en municipios como Chiclana donde la oferta de vivienda en alquiler es mínima.
3. El 30% de las emancipaciones de jóvenes emancipados viven en viviendas heredadas o cedidas.
4. El 29% de los hogares andaluces no puede ahorrar y, por lo tanto, no pueden obtener un crédito hipotecario y comprar, por lo que, en relación con la ínfima oferta en alquiler que

hemos mencionado, una buena parte de la población queda en un vacío que lleva a soluciones poco adecuadas de la cuestión habitacional.

Con este escenario de partida pasamos al análisis del modelo productivo, el empleo y el acceso al parque residencial.

4.3. ECONOMÍA, TRABAJO, RENTAS Y VULNERABILIDAD

En el contexto del planeamiento urbanístico, el análisis del sistema económico local se presenta como un dato clave ya que las categorizaciones del suelo y sus usos podrán limitar o potenciar sectores activos o potenciar la creación de otras nuevas estrategias. Además, las repercusiones del modelo económico en términos de empleo son indicadores sobre la adecuación de las estrategias y el acceso al mismo, especialmente si se logran pormenorizar factores condicionantes, son formas de conocer la vulnerabilidad de sectores de población cuya zonificación permite trazar mejores estrategias de ordenación urbana.

Es de alto valor, en este sentido, el documento recientemente tramitado del Plan de Acción Local para la Agenda 2030, donde se recogen amplios datos de diagnóstico actualizados. También se ha acudido al portal estadístico del SIMA y al INE. Otras fuentes fundamentales son los datos de la Agencia Tributaria y el SEPE.

Es preciso aclarar que, bajo una metodología de análisis interseccional, las cuestiones de desigualdad entre sexos, aquellas que se abordan bajo el mando de “la aplicación de una perspectiva de género” según el marco normativo vigente (Ley 12/2007, de 26 de noviembre de Andalucía para la igualdad entre hombres y mujeres y Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), se tratan a medida que se analiza el conjunto de factores y resultados condicionantes del conjunto de la población haciendo puntualizaciones relativas al asunto. Aunque los preceptos básicos para desarrollar una Evaluación de Impacto de Género se vinculen a fases posteriores de planeamiento, es preferible iniciar el procedimiento desde el principio, desde el momento de construcción de un diagnóstico. Como ya se ha analizado en el epígrafe sobre la estructura de la población, se procede a continuación con el análisis de acceso al empleo, la feminización de determinados sectores productivos y los condicionantes en las rentas y, por ende, en la capacidad de consumo y el acceso a las necesidades básicas, especialmente a la vivienda, que es clave en un plan urbanístico como el que nos ocupa.

4.3.1 MODELO PRODUCTIVO Y EMPLEO.

El tejido empresarial de Chiclana se basa en un conjunto de unas 4.500 empresas, cifra que en relación a la población resulta en torno a 53,3 empresas por cada mil habitantes, una relación mejor a la de la provincia de Cádiz y la aglomeración urbana Bahía de Cádiz-Jerez, que están en el 47,6. Solamente El Puerto de Santa María logra superar a Chiclana con un 1% si se compara con los municipios del entorno. Esta realidad se muestra, además, positiva en sentido evolutiva, pues se registra un crecimiento constante en casi toda la última década.

La mayoría de establecimientos que rigen las empresas (5.650 en 2021) no cuentan con asalariados (3.189) o, en menor medida, cuentan con 5 o menos (1.894). Este dato debe relacionarse con el amplio volumen de personas afiliadas al régimen autónomo, en torno a 4.500.

Estos datos, que se recogen de forma pormenorizada en el diagnóstico del Plan de Acción Local para la Agenda 2030, pertenecen al año 2019, hecho que resulta acertado ya que no se encuentran bajo la influencia de la situación de crisis sanitaria, aun en reconstrucción.

En cuanto a los sectores, como suele pasar en todo el contexto territorial donde se enmarca Chiclana, son las empresas dedicadas a los servicios, (79,3% sobre el total) las mayoritarias, concretamente las dedicadas al comercio, transporte y almacenamiento, hostelería, información y comunicaciones, actividades financieras y de seguros, y servicios sanitarios, educativos y resto de servicios. Este dato debe relacionarse con el peso del turismo y la hostelería, que también con lleva un fuerte carácter estacional del empleo.

Según los datos más recientes del IECA sobre establecimientos turísticos, el municipio cuenta con 25 hoteles y 4 hostales o pensiones, que en total suman unas 11.000 camas disponibles.

Principales actividades ecocómicas (IECA 2021)	
Sección G. Comercio al por mayor y al por menor y reparaciones.	1.504
Sección F. Construcción	754
Sección I. Hostelería	497
Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	460
Sección S. Otros servicios	325

Tipo	Número de establecimientos	Número de plazas
Hotel ***** GL	1	448
Hotel/Hotel Apartamento*****	3	1.696
Hotel ****	8	6.500
Hotel Apartamento ****	2	1.337
Hotel ***	5	287
Hotel Apartamento ***	2	673
Hotel **	4	86
Hostales **	3	141
Hostales *	5	86
TOTAL ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	33	11.254
Camping **** 1ª C	1	659
TOTAL CAMPAMENTOS DE TURISMO	1	659
AT 4 LLAVES-LUJO	1	150
AT 2 LLAVES	1	230
TOTAL APARTAMENTOS TURÍSTICOS	2	380
VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS	1.199	7.172
TOTAL VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS	1.199	7.172
VIVIENDAS TURÍSTICAS ALOJAMIENTO RURAL	405	2.794
TOTAL VIVIENDAS TURÍSTICAS ALOJAMIENTO RURAL	405	2.794
TOTAL GENERAL	1.640	22.259

Fuente: Ayuntamiento de Chiclana. Datos según RTA a fecha 20/02/2021.

A este volumen de hoteles deben sumarse otros tipos de establecimientos turísticos que, como se observa en la tabla publicada en el Plan de Acción Local (2022), están en un momento de crecimiento.

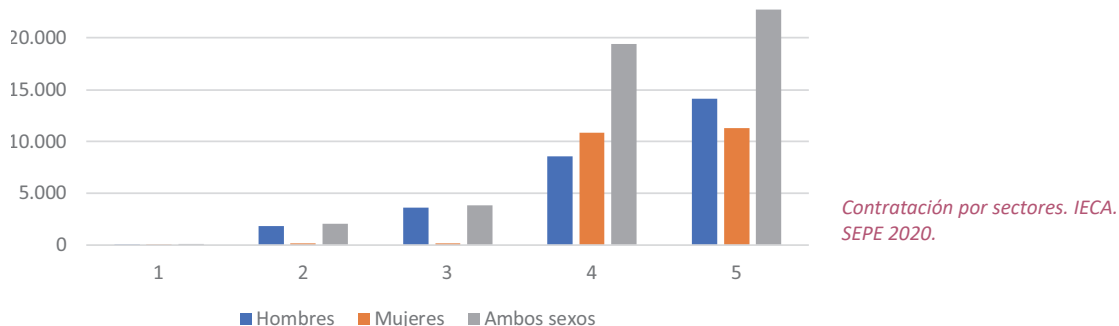
En segundo nivel puede destacarse que el número de empresas dedicadas a la construcción es importante, dato también a relacionar con el turismo. Supone un 15,2% del total, por encima del promedio provincial y regional (10,1% y 11,6%, respectivamente).

Ámbito	Industria	Construcción	Servicios
Andalucía	6,6	11,6	81,8
Provincia de Cádiz	5,8	10,1	84,2
A.U. Bahía de Cádiz-Jerez	5,2	9,4	85,4
Municipio de Chiclana	5,4	15,2	79,3

Datos del IECA 2019, extraído del Plan de Acción Local 2022.

El caso de la industria, que supone el 5% aproximado restante, responde al mismo nivel que la media provincial y de la aglomeración urbana Bahía de Cádiz-Jerez, aunque por debajo de Andalucía.

Actividad económica (CNAE09), Datos 2022. IECA (SEPE)		
Agricultura y Pesca (1)	Hombres	96
	Mujeres	16
	Ambos sexos	112
Industria (2)	Hombres	1.799
	Mujeres	209
	Ambos sexos	2.008
Construcción (3)	Hombres	3.617
	Mujeres	210
	Ambos sexos	3.827
Servicios (4)	Hombres	8.594
	Mujeres	10.861
	Ambos sexos	19.455
TOTAL (5)	Hombres	14.106
	Mujeres	11.296
	Ambos sexos	25.402



Respecto al sector agrícola, Chiclana tiene 5.332 hectáreas dedicadas a cultivos herbáceos donde destacan la avena y el trigo; y 215 a cultivos leñosos donde destacan la vid y otros de regadío (Azufaifo, guayabo, Kaki, frambueso, grosellero, moral y otros). En relación al total de superficie, Chiclana (20567 hectáreas) presenta, se destina a la agricultura el 26,97% de su superficie.

Superficie (Fuente IECA 2020)	% de cultivos	
Total Chiclana	20567	26,97
Cultivos	5547	
Total Conil	8861	25,38
Cultivos	2249	
Total Vejer	26313	52,97
Cultivos	13938	
Total Puerto Real	19619	39,88
Cultivos	7824	
Total Puerto de Santa María	15955	41,78
Cultivos	6666	
Total Jerez	118922	60,49
Cultivos	71939	

En este sentido , Chiclana no destaca en el campo de la agricultura respecto a su entorno, sino que muestra un menor porcentaje de superficie dedicada a esta actividad, realidad que de relacionarse con la proliferación de viviendas en suelo antes dedicado a actividad agrícola y ganadera.

Estos sectores se traducen en el caso de Chiclana en términos de empleo como se resume en la siguiente tabla:

Paro registrado. Mujeres. 2022	969
Paro registrado. Hombres. 2022	508
Paro registrado. Extranjeros. 2022	33
Tasa municipal de desempleo. 2022	28,1
Contratos registrados. Mujeres. 2022	2.151
Contratos registrados. Hombres. 2022	2.177
Contratos registrados. Indefinidos. 2022	1.375
Contratos registrados. Temporales. 2022	2.932
Contratos registrados. Extranjeros. 2022	98
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2022	58
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2022	32

Chiclana, con una tasa municipal de desempleo de 28,1, se equipara a Jerez y Medina Sidonia. Supera con 8 puntos a Conil y con 1 punto a Puerto Real. A la inversa es superado por un punto por San Fernando y en 5 por Barbate.

La dinámica se mantiene en los datos del SEPE para el inicio del año actual, 2023. Las tendencias son un mayor nivel de paro entre las mujeres que entre los hombres (el número total de parados es de 9991, de los cuales 3757 son hombres y 6234 mujeres) y una mayor incidencia entre los mayores de 45 con 5313 parados) seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años (con 3868 parados). El grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 810 parados.

Del mismo sucede en el caso de la tasa de actividad, donde se observan diferencias por sexos: 22.333 hombres y 19.045 mujeres en edad de trabajar buscan trabajo de forma activa según las Encuestas de Población activas de 2020, lo que conlleva una tasa de actividad muy superior en el caso de los hombres (69,3%) frente a la de mujeres (59,4%) según se recoge en el diagnóstico del Plan de Acción Local para la agenda 2030 que se ha aprobado en el 2022. Estas dinámicas se observan estructurales, pues se mantienen en las cifras del censo 2011 que se recogen a continuación, la cual se extrae del Plan de Acción Local:

Situación	Hombres	Mujeres	Total
Ocupado/a a tiempo completo	11.875	5.880	17.755
Ocupado/a a tiempo parcial	1.265	2.800	4.065
Parado/a que ha trabajado antes	8.315	7.840	16.155
Parado/a buscando primer empleo	875	2.525	3.400
Persona con invalidez permanente	780	475	1.255
Jubilado/a, prejubilado/a, pensionista o rentista	6.520	4.655	11.170
Estudiantes	9.360	9.445	18.805
Otra situación	1.750	6.295	8.045
TOTAL	40.745	39.905	80.650

En este sentido, puede reconocerse que tanto el sexo como la edad son factores de vulnerabilidad,

En cuanto a los sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados se dan con 6498 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 1.513 parados, la construcción con 1.349 parados, la industria con 497 parados y por último la agricultura con 134 parados.

Así, en términos de empleo, puede observarse la tendencia ya que de los 25.402 contratos totales con los que cerró 2022, fueron de hombres 14.106 y de mujeres 11.296. Las mujeres suponen el 38% de las personas afiliadas a la seguridad social, siendo el sector servicios donde se da mayor peso con el 47% del total. En cuanto a las personas afiliadas en el régimen autónomo, (4.591 en el año 2020), son el 26% del total de las personas afiliadas, porcentaje que supera notablemente a las medias regional y provincial que se mueven en torno al 17-18%. Este sector tiene un sesgo ligado al sexo, pues las mujeres tienen una menor presencia con un 33% sobre el total.

También se observan diferencias entre tipos de contratos y a su vez entre sexos. Dentro de los contratos indefinidos (11.887) son mayoría los de hombres (6.731) frente a las mujeres (5.156). Sin embargo, dentro del conjunto del total de indefinidos, son mayoría los contratos de mujeres (1.840 frente a 1.188).

Contratos según tipo de jornada. IECA 2022, SEPE.						
Territorio	Contratos Indefinidos		Jornada completa		Jornada parcial	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Andalucía	60,34	39,66	72,85	27,15	39,51	60,49
Cádiz	58,53	41,47	75,12	24,88	40,31	59,69
Cádiz (capital)	54,20	45,80	68,34	31,66	40,24	59,76
Chiclana de la Frontera	56,62	43,38	81,08	18,92	39,23	60,77
Conil de la Frontera	56,71	43,29	79,16	20,84	38,26	61,74
El Puerto de Santa María	59,48	40,52	76,41	23,59	40,89	59,11
Jerez de la Frontera	60,40	39,60	76,24	23,76	41,63	58,37
Medina Sidonia	52,36	47,64	82,08	17,92	29,36	70,64
San Fernando	53,41	46,59	75,06	24,94	36,82	63,18

Del mismo modo, dentro de los contratos temporales, donde suman casi 1.000 más los de los hombres, son mayoría los de las mujeres en el caso de las jornadas parciales con casi 2.000 contratos más que los hombres.

Contratos según tipo de jornada. IECA 2022, SEPE.						
Territorio	Contratos Temporales		Jornada completa		Jornada parcial	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Andalucía	55,57	44,43	62,59	37,41	37,86	62,14
Cádiz	54,73	45,27	63,95	36,05	38,60	61,40
Cádiz (capital)	55,58	44,42	69,73	30,27	36,69	63,31
Chiclana de la Frontera	54,34	45,66	68,98	31,02	36,46	63,54
Conil de la Frontera	55,48	44,52	66,19	33,81	39,53	60,47
El Puerto de Santa María	50,41	49,59	62,26	37,74	38,49	61,51
Jerez de la Frontera	52,83	47,17	62,31	37,69	41,94	58,06
Medina Sidonia	49,49	50,51	57,20	42,80	27,62	72,38
San Fernando	41,21	58,79	51,06	48,94	34,49	65,51

Puede observarse que la realidad de Chiclana no se aleja de las dinámicas generales de su entorno.

Hay que puntualizar, especialmente al vincular los análisis del mercado laboral a cuestiones urbanísticas, que Chiclana cuenta con un número importante de personas que viven en el municipio, pero desarrollan fuera su actividad profesional. En torno a 6.000 personas se desplazan diariamente a otros municipios. Como se indicó en el diagnóstico publicado en el 2022 del Plan de Acción Local para la Agenda 2030, el índice de permanencia de Chiclana es bajo.

Ámbito	Índice de permanencia	Índice de entrada	Índice de salida	Ratio entradas-salidas	Índice de movilidad
Cádiz (capital)	0,72	1,69	0,28	5,98	1,97
Chiclana de la Frontera	0,53	0,20	0,47	0,43	0,67
Jerez de la Frontera	0,64	0,30	0,36	0,84	0,66
Puerto de Santa María (El)	0,54	0,38	0,46	0,82	0,84
Puerto Real	0,36	0,54	0,64	0,85	1,18
San Fernando	0,36	0,19	0,64	0,29	0,83

Índice de permanencia: Cociente de los que residen y trabajan en el mismo municipio entre los que residen en dicho municipio.
Índice de entrada: Cociente de los que residen en otro municipio y trabajan en el de referencia, entre los que residen en dicho municipio de referencia.
Índice de salida: Cociente de los que residen en el municipio de referencia y trabajan en otro municipio, entre los que residen en dicho municipio de referencia.
Ratio entradas-salidas: Cociente entre el índice de entrada y el índice de salida.
Índice de movilidad: Cociente de los movimientos de entrada y salida al municipio, entre los que residen en dicho municipio de referencia.

Fuente: IECA (SIMA). Datos de 2019.

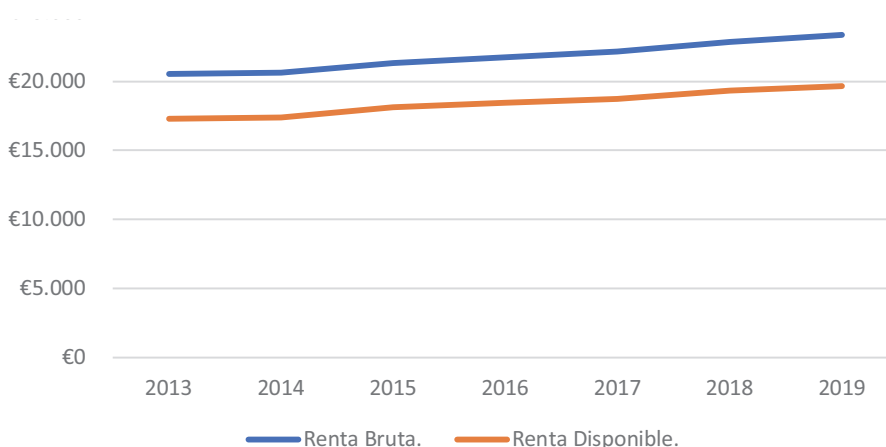
La tabla, que recoge dinámicas anteriores a la pandemia, que alteró notablemente las dinámicas de desplazamientos y de las contrataciones, muestra como Cádiz y Jerez son las principales receptoras.

4.3.2 RENTAS Y FACTORES DE VULNERABILIDAD.

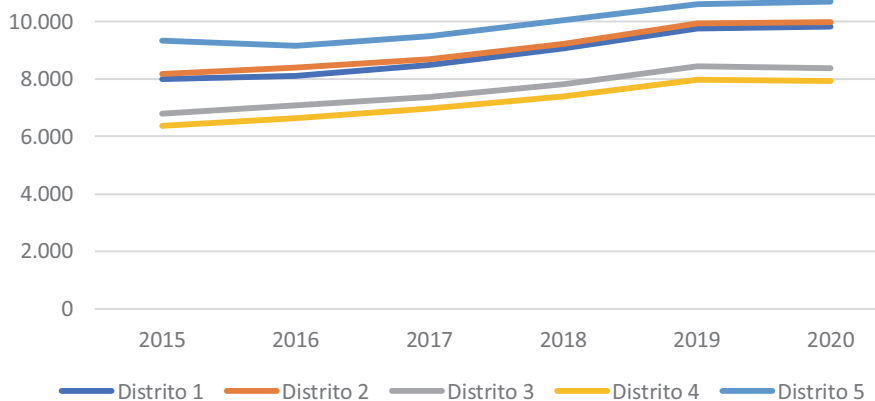
Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por unidad declarante, en el municipio de Chiclana de la Frontera en 2019 fue de 23.389€. Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por unidad declarante se situó en 19.688€. Se detecta una tendencia generalizada de crecimiento de las rentas en todas las zonas del municipio, aunque con ritmos distintos. No obstante, Chiclana es el segundo municipio de más de 40.000 habitante de la provincia con las rentas más bajas después de Sanlúcar (20.124) y seguido de Jerez (24.645).

Chiclana, por lo tanto, se caracteriza por tener rentas bajas que, a su vez, se reparten de forma poco equitativa como veremos.

Año	Renta Bruta	Var	Renta Disponible	Var
2013	20.533 €	0€ (0,00%)	17.287 €	0€ (0,00%)
2014	20.684 €	151€ (0,73%)	17.388 €	101€ (0,58%)
2015	21.342 €	658€ (3,08%)	18.134 €	746€ (4,11%)
2016	21.748 €	406€ (1,87%)	18.465 €	331€ (1,79%)
2017	22.135 €	387€ (1,75%)	18.734 €	269€ (1,44%)
2018	22.897 €	762€ (3,33%)	19.349 €	615€ (3,18%)
2019	23.389 €	492€ (2,10%)	19.688 €	339€ (1,72%)



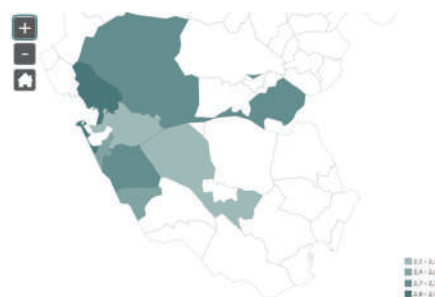
Evolución de las rentas. INE 2019.



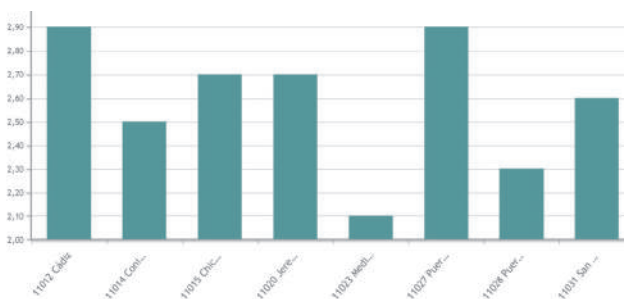
Evolución de las rentas. INE 2019.

Esta cuantía cuenta dentro del municipio con realidades muy diferentes, pues si se analizan según diversos factores se extraen notables desequilibrios. Estos desequilibrios se analizan con coeficientes que ofrece el mismo Instituto Nacional de Estadística.

El coeficiente P80/20 indica el porcentaje que la renta del 20% de la población o de las familias con menor renta representa sobre la del 20% de la población o de las familias con mayor renta. Esta ratio oscila entre 0 (desigualdad máxima) y 100 (máxima igualdad). Chiclana, en sentido comparado respecto a su entorno, muestra una desigualdad similar a Jerez y presenta un escenario peor que el resto de municipios del entorno. Todas ellas, como conjunto, pueden considerarse altas, de manera que es un rasgo propio del territorio.



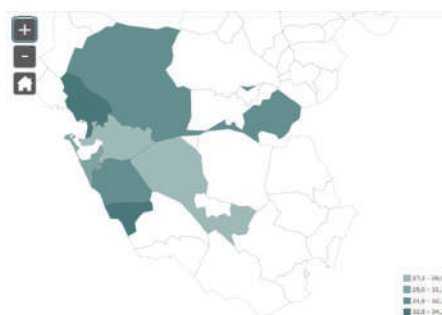
Atlas de distribución de renta de los hogares, unidades territoriales, distribución de la renta P80/P20, 2020



Atlas de distribución de renta de los hogares, unidades territoriales, distribución de la renta P80/P20, 2020

Distribución de la renta P80/P20 2020	
11012 Cádiz	2,9 ¹
11014 Conil de la Frontera	2,5 ¹
11015 Chiclana de la Frontera	2,7 ¹
11020 Jerez de la Frontera	2,7 ¹
11023 Medina Sidonia	2,1 ¹
11027 Puerto de Santa María, El	2,9 ¹
11028 Puerto Real	2,3 ¹
11031 San Fernando	2,6 ¹

El índice de Gini o coeficiente de Gini es una medida económica que sirve para calcular la desigualdad de ingresos que existe entre los ciudadanos de un territorio, normalmente de un país. proporción acumulada de la



Atlas de distribución de renta de los hogares, unidades territoriales, índice de Gini, 2020

Índice de Gini 2020	
11012 Cádiz	31,7 ¹
11014 Conil de la Frontera	33,2 ¹
11015 Chiclana de la Frontera	32,6 ¹
11020 Jerez de la Frontera	32,7 ¹
11023 Medina Sidonia	27,3 ¹
11027 Puerto de Santa María, El	34,2 ¹
11028 Puerto Real	28,9 ¹
11031 San Fernando	30,1 ¹

población ordenada por los ingresos equivalentes con la proporción acumulada de los ingresos recibidos por los mismos. Es una medida de desigualdad que toma el valor 0 en caso de equidad perfecta y el valor 100 en caso de desigualdad perfecta.

Entonces, es preciso analizar cuáles son los factores influyentes en la desigualdad y, en conclusión en la potencial vulnerabilidad de la población.

Es importante, a la hora de analizar la vulnerabilidad y el riesgo de empobrecimiento, que el análisis se haga en base a las rentas personales ya que, bajo las medias de las rentas por hogar, se esconden las situaciones de soledad, las cuales se traducen en hogares de una sola persona sostenedora. Los casos son especialmente destacables en el caso de las personas mayores por viudedad, y en rangos jóvenes por rupturas de hogares por separación, casos donde además se incluye el factor de contar con menores a cargo.



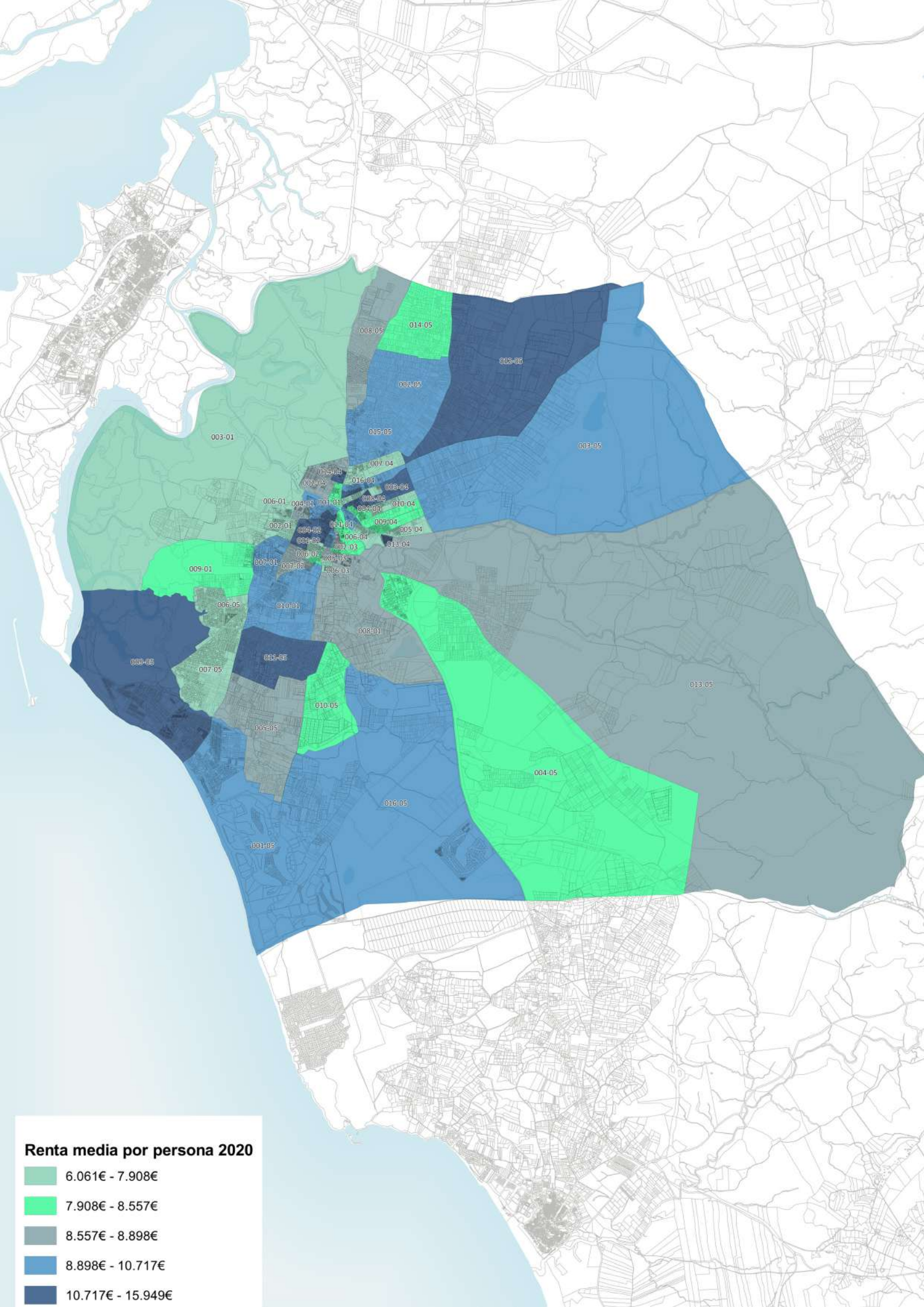
Si se observan las rentas medias por persona con los últimos datos disponibles (2020) se puede concluir que Chiclana tiene una importante diferencia entre zonas y que en determinados casos se hace imposible una cobertura adecuada de necesidades básicas. Un ejemplo de esta desigualdad es que se dan secciones censales con ingresos individuales mensuales en torno a los 500 euros mientras que a la inversa se dan casos que duplican la cuantía. Por ello, puede afirmar que Chiclana tiene una desigualdad social según las rentas que se traduce en formas de segregación espacial.

Si se analiza por secciones censales se llegan a detectar zonas con rentas disponibles de casi la mitad que la media municipal. Por dar un dato inicial que expone la diferencia de las situaciones a tener en cuenta, un hogar medio cuenta en Chiclana con 1.565 euros netos al mes en el caso de tener dos sostenedores, mientras que un individuo dispone de una media de 783.

Cabe matizar, dentro de la afirmación de la importante desigualdad social, que la gran diferenciación se da fundamentalmente por la existencia de rentas muy bajas, pues el municipio no destaca por contar con rentas especialmente altas incluso en zonas que, a priori, se perciben como de alta capacidad de consumo desde una mirada urbanística. Lo llamativo de Chiclana no es que den rentas de 1.300 euros mensuales netos, sino que se dan muchos casos de rentas bajas. Este dato hace ver que el municipio dispone de zonas residenciales que no están disponibles

para la población local media. Este dato se hace especialmente claro si se establecen relaciones entre la capacidad de consumo y el mercado de la vivienda.

	Hogar de una sola persona sostenedora.				Hogar de 2 personas sostenedoras.			
	2020	mes 2020	30%2020	40%2020	2020	mes 2020	30%2020	40%2020
	9.391	783	234,78	313,03	18.782	1.565	469,55	626,07
Distrito 1 sección 01001	10.717	893	267,93	357,23	21.434	1.786	535,85	714,47
Distrito 1 sección 01002	11.623	969	290,58	387,43	23.246	1.937	581,15	774,87
Distrito 1 sección 01003	8.257	688	206,43	275,23	16.514	1.376	412,85	550,47
Distrito 1 sección 01004	7.931	661	198,28	264,37	15.862	1.322	396,55	528,73
Distrito 1 sección 01005	10.322	860	258,05	344,07	20.644	1.720	516,10	688,13
Distrito 1 sección 01006	7.698	642	192,45	256,60	15.396	1.283	384,90	513,20
Distrito 1 sección 01007	12.029	1.002	300,73	400,97	24.058	2.005	601,45	801,93
Distrito 1 sección 01008	8.628	719	215,70	287,60	17.256	1.438	431,40	575,20
Distrito 1 sección 01009	8.562	714	214,05	285,40	17.124	1.427	428,10	570,80
Distrito 1 sección 01010	9.480	790	237,00	316,00	18.960	1.580	474,00	632,00
Distrito 2 sección 02001	7.908	659	197,70	263,60	15.816	1.318	395,40	527,20
Distrito 2 sección 02002	10.740	895	268,50	358,00	21.480	1.790	537,00	716,00
Distrito 2 sección 02003	10.280	857	257,00	342,67	20.560	1.713	514,00	685,33
Distrito 2 sección 02004	11.246	937	281,15	374,87	22.492	1.874	562,30	749,73
Distrito 2 sección 02005	9.451	788	236,28	315,03	18.902	1.575	472,55	630,07
Distrito 2 sección 02006	8.630	719	215,75	287,67	17.260	1.438	431,50	575,33
Distrito 2 sección 02007	11.095	925	277,38	369,83	22.190	1.849	554,75	739,67
Distrito 3 sección 03001	8.637	720	215,93	287,90	17.274	1.440	431,85	575,80
Distrito 3 sección 03002	8.239	687	205,98	274,63	16.478	1.373	411,95	549,27
Distrito 3 sección 03003	8.557	713	213,93	285,23	17.114	1.426	427,85	570,47
Distrito 3 sección 03004	8.701	725	217,53	290,03	17.402	1.450	435,05	580,07
Distrito 3 sección 03005	7.590	633	189,75	253,00	15.180	1.265	379,50	506,00
Distrito 3 sección 03006	8.704	725	217,60	290,13	17.408	1.451	435,20	580,27
Distrito 3 sección 03007	7.526	627	188,15	250,87	15.052	1.254	376,30	501,73
Distrito 4 sección 04001	8.852	738	221,30	295,07	17.704	1.475	442,60	590,13
Distrito 4 sección 04002	7.460	622	186,50	248,67	14.920	1.243	373,00	497,33
Distrito 4 sección 04003	8.039	670	200,98	267,97	16.078	1.340	401,95	535,93
Distrito 4 sección 04004	7.899	658	197,48	263,30	15.798	1.317	394,95	526,60
Distrito 4 sección 04005	6.061	505	151,53	202,03	12.122	1.010	303,05	404,07
Distrito 4 sección 04006	7.462	622	186,55	248,73	14.924	1.244	373,10	497,47
Distrito 4 sección 04007	10.345	862	258,63	344,83	20.690	1.724	517,25	689,67
Distrito 4 sección 04008	8.736	728	218,40	291,20	17.472	1.456	436,80	582,40
Distrito 4 sección 04009	7.991	666	199,78	266,37	15.982	1.332	399,55	532,73
Distrito 4 sección 04010	7.574	631	189,35	252,47	15.148	1.262	378,70	504,93
Distrito 4 sección 04011	7.533	628	188,33	251,10	15.066	1.256	376,65	502,20
Distrito 4 sección 04012	8.797	733	219,93	293,23	17.594	1.466	439,85	586,47
Distrito 4 sección 04013	6.122	510	153,05	204,07	12.244	1.020	306,10	408,13
Distrito 4 sección 04014	8.806	734	220,15	293,53	17.612	1.468	440,30	587,07
Distrito 4 sección 04015	7.910	659	197,75	263,67	15.820	1.318	395,50	527,33
Distrito 4 sección 04016	7.917	660	197,93	263,90	15.834	1.320	395,85	527,80
Distrito 5 sección 05001	15.949	1.329	398,73	531,63	31.898	2.658	797,45	1063,27
Distrito 5 sección 05002	9.123	760	228,08	304,10	18.246	1.521	456,15	608,20
Distrito 5 sección 05003	6.741	562	168,53	224,70	13.482	1.124	337,05	449,40
Distrito 5 sección 05004	8.251	688	206,28	275,03	16.502	1.375	412,55	550,07
Distrito 5 sección 05005	9.550	796	238,75	318,33	19.100	1.592	477,50	636,67
Distrito 5 sección 05006	12.709	1.059	317,73	423,63	25.418	2.118	635,45	847,27
Distrito 5 sección 05007	12.560	1.047	314,00	418,67	25.120	2.093	628,00	837,33
Distrito 5 sección 05008	14.326	1.194	358,15	477,53	28.652	2.388	716,30	955,07
Distrito 5 sección 05009	15.016	1.251	375,40	500,53	30.032	2.503	750,80	1001,07
Distrito 5 sección 05010	8.898	742	222,45	296,60	17.796	1.483	444,90	593,20



Renta media por persona 2020

- 6.061€ - 7.908€
- 7.908€ - 8.557€
- 8.557€ - 8.898€
- 8.898€ - 10.717€
- 10.717€ - 15.949€

Distrito 5 sección 05011	10.727	894	268,18	357,57	21.454	1.788	536,35	715,13
Distrito 5 sección 05012	8.428	702	210,70	280,93	16.856	1.405	421,40	561,87
Distrito 5 sección 05013	7.933	661	198,33	264,43	15.866	1.322	396,65	528,87
Distrito 5 sección 05014	9.379	782	234,48	312,63	18.758	1.563	468,95	625,27
Distrito 5 sección 05015	9.824	819	245,60	327,47	19.648	1.637	491,20	654,93
Distrito 5 sección 05016	10.048	837	251,20	334,93	20.096	1.675	502,40	669,87

Aunque el crecimiento de las rentas ha sido una tendencia generalizada que se ha dado, incluso a nivel interno, dentro de todas las secciones censales de Chiclana, las formas de crecer han sido distintas como puede observarse en el esquema, donde se indican crecimientos por encima y por debajo de su propia media municipal.

Como se ha expuesto en el apartado dedicado a la demografía, tienen mayor incidencia en el caso de las mujeres los factores que derivan en soledad y/o la creación de hogares de una sola persona sostenedora, pues se dan más hogares monomarentales que monomarentales y, además, se da mayor longevidad y, por lo tanto, soledad en la vejez.

Según datos de la Agencia Tributaria 2020.	Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 5.000 Euros	Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 7.500 Euros	Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 10.000 Euros
Chiclana de la Frontera	10,3	20,8	35,9
Hombres	9,9	20,1	34,7
Mujeres	10,7	21,5	37,2

Estos factores, junto a un menor acceso al mercado laboral por menor conciliación, desembocan en un menor acceso a rentas como puede observarse en la tabla, donde las mujeres tienen mayor presencia en los sectores con rentas bajas.

Por último, al factor de la segregación espacial de las rentas y a un acceso diferenciado según sexos se debe sumar el factor edad. Así lo recogen las estadísticas del INE, que analiza el porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo por debajo de determinados umbrales fijos por sexo y tramos de edad, donde se observa que la juventud tiene un factor de vulnerabilidad, el cual tiene su explicación en gran medida por el mínimo acceso a rentas del trabajo, del mismo modo que se reducen las rentas en las personas mayores de 65, dependientes en gran medida de pensiones, que a su vez cuentan con el agravante de la soledad como factor de empobrecimiento.

Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 5.000 Euros	Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 7.500 Euros	Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 10.000 Euros
Menos de 18 años		
14,2	27,1	43,7
De 18 a 64 años		
10,6	21,2	35,1
65 y más años		
3,2	9,7	28,5

Es de especial relevancia en el campo del urbanismo el comprender la relación entre las rentas y el parque residencial al que se debe acceder. Todos los condicionantes antes abordados (juventud, sexo, modelo de hogar y zona de residencia) tienen efectos a la hora de acceder a una vivienda adecuada.

El acceso a la vivienda se detecta como el mayor condicionante de la economía de los hogares, pues absorbe la mayoría de las rentas y condiciona, por lo tanto, la posibilidad de consumo en el resto de necesidades básicas. Esta afirmación de partida ha llevado a la afirmación de

instituciones europeas, véase el Banco Central, de que una economía adecuada debe destinar el máximo de un 30% de la renta al pago del acceso a la vivienda. Este precepto de adecuación no suele darse en prácticamente todo el estado español, donde se ronda el 40%.

En este sentido, cabe analizar la realidad de Chiclana, donde se dan dos cuestiones claves respecto a la oferta de vivienda. En primer lugar, la oferta de vivienda en alquiler para familias de forma permanente (no limitada a los meses de la temporada baja) es mínima. Tanto en los portales inmobiliarios como en los testimonios recopilados mediante la participación ciudadana se expone que al condicionante del aumento de precio por la demanda turística se da el de la temporalidad. Por ello, al hablar del acceso a la vivienda en Chiclana nos debemos centrar en el acceso mediante compra.

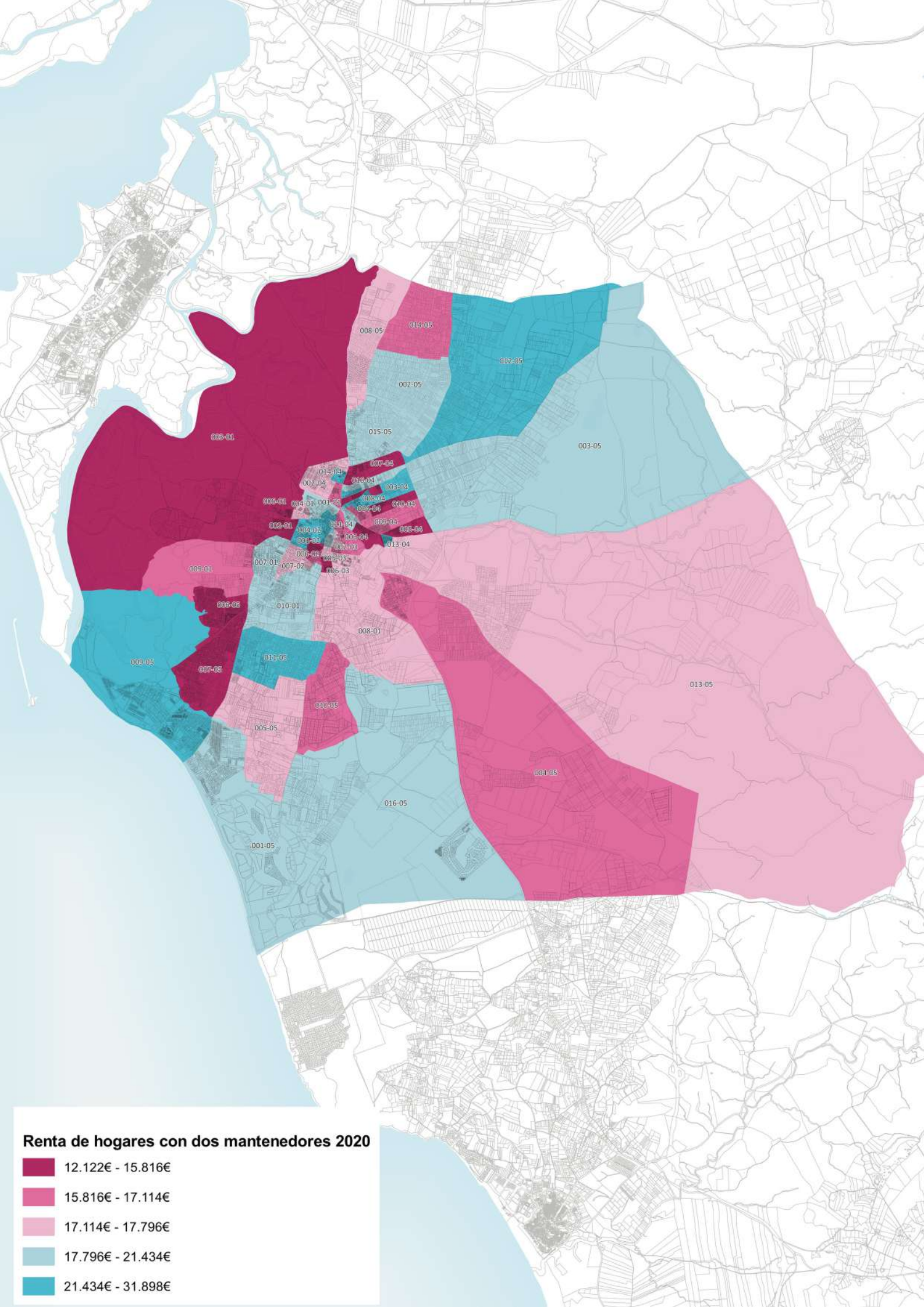
Así, en segundo lugar se observa que la vivienda ofertada para compra cuenta con precios superiores al entorno y que estos precios están poco ajustados a la capacidad de consumo local. Este modo de acceso cuenta, además, con otro condicionante implícito relativo a la financiación como es la necesidad de contar con ahorros para la concesión de hipotecas.



Incluso asumiendo que se da una oferta amplia en los términos en los que recoge el portal inmobiliario Fotocasa, donde el precio de la vivienda usada es de 126.000, y dando como posible la capacidad de ahorro para la concesión de un crédito, el acceso en términos adecuados se hace difícil a la mayoría de la población en caso de hogares de dos personas sostenedoras e imposible en los casos de hogares con una sola renta.

Con el ejemplo de la media municipal, vemos que el 30% de un hogar de dos rentas es de 469 euros y el 40% es de 626 euros. Estas cuantías logran, a lo justo, acceder a una vivienda según la media que se observa. Sin embargo, un hogar de una sola persona sostenedora, cuyo 30% mensual es de 234 euros y su 40% es de 313 euros, tiene completamente imposible acceder a una vivienda media.

Si, además, se profundiza en la realidad de las secciones, puede observarse que existen zonas donde las rentas medias de un hogar de dos personas sostenedoras tampoco tienen garantizado el acceso a una vivienda media, pues en conjunto, las rentas del hogar son de 1.000 euros y su 40% sigue casi 200 euros por debajo de la mensualidad de la hipoteca que señalamos como media.

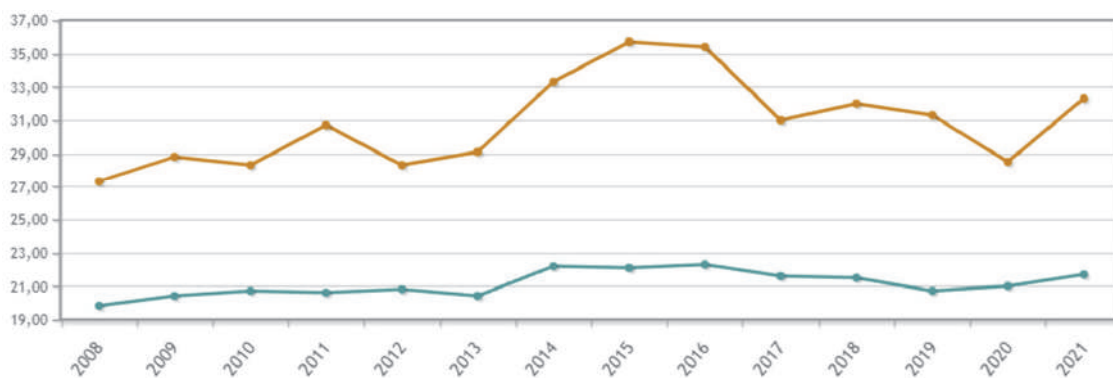


Renta de hogares con dos mantenedores 2020

- 12.122€ - 15.816€
- 15.816€ - 17.114€
- 17.114€ - 17.796€
- 17.796€ - 21.434€
- 21.434€ - 31.898€

Estos casos, como se ha ido comprobando en el análisis cualitativo derivado de la participación ciudadana, suelen resolverse mediante la convivencia de varios núcleos familiares en el mismo hogar, mediante el acceso a viviendas no adecuadas, mediante alquileres temporales y, en los casos más extremos, mediante ocupaciones de viviendas.

Cabe hacer mención de otros factores socioeconómicos que influyen en la construcción de la vulnerabilidad además del empleo y el acceso a la vivienda. Son, por ejemplo, el nivel de formación, el acceso a servicios básicos, la adecuación del hogar una vez logrado el acceso. Estos factores se analizan en la Encuesta de condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística, que pone a disposición de la Comisión Europea un instrumento estadístico de primer orden para el estudio de la pobreza y desigualdad, el seguimiento de la cohesión social en el territorio de su ámbito, el estudio de las necesidades de la población y del impacto de las políticas sociales y económicas sobre los hogares y las personas, así como para el diseño de nuevas políticas.



Encuesta de condiciones de vida (ECV), Comunidades y Ciudades Autónomas, tasa de riesgo de pobreza (renta del año anterior a la entrevista)

Este estudio, que se elabora desde el 2004, no aborda la realidad a nivel municipal, sino comunitario. Este aspecto lejos de endulzar la realidad cubriendo lo particular bajo una media superior, nos lleva a pensar en la compleja situación de Chiclana y su entorno, pues destaca, en general, por mayores índices de desempleo y menor logro de rentas que la mayoría del territorio autonómico.

Debe señalarse, en este sentido, que siendo una de las partes con menores condiciones de vida () de Andalucía, Chiclana y su entorno viven un periodo en el que, aun con un aumento progresivo de las rentas, viven un empeoramiento, un crecimiento casi permanente del riesgo de pobreza.

Tasa de riesgo de pobreza (renta del año anterior a la entrevista). INE 2021.														
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Total Nacional	21,7	21,0	20,7	21,5	21,6	22,3	22,1	22,2	20,4	20,8	20,6	20,7	20,4	19,8
01 Andalucía	32,3	28,5	31,3	32,0	31,0	35,4	35,7	33,3	29,1	28,3	30,7	28,3	28,8	27,3



res Amada

ARIA
AZO S.L.

Hornos de Egipto

ORRADOR PASTELERIA

MI.5/

AFECCIONES SECTORIALES Y DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL CON MAYOR INCIDENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

5.1. LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS.

La vigente Ley 22/1998, de Costas, de 28 de julio y su modificación a través de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, introdujo grandes innovaciones en la tradicional regularización del dominio público marítimo - terrestre. Estas innovaciones, en lo que al planteamiento urbanístico afecta, tienen una evidente incidencia sobre la ordenación del territorio de los municipios costeros.

La potestad de planificación urbanística alcanza hasta donde se extiende el término municipal. En los municipios costeros, el mar territorial constituye límite del término y, por tanto, de la competencia municipal. En consecuencia, la zona marítimo - terrestre y la playa forman parte del término y están sometidos a las competencias municipales sin perjuicio de las competencias que sobre el mismo territorio corresponden al resto de administradores.

Sobre la zona litoral cabe distinguir dos espacios o ámbitos diferenciados:

- a) El correspondiente al dominio público marítimo - terrestre y
- b) El correspondiente a los terrenos colindantes a dicho dominio.

La legislación de costas tiene como objeto ambos ámbitos, si bien su contenido y alcance es diferente.

Es en el primero de sus ámbitos, en el que la legislación de costas alcanza su máxima cota ordenadora, regulando de forma completa el régimen jurídico de un bien perteneciente al dominio público estatal: el DPMT.

En relación con la protección del DPMT, las incidencias principales en el municipio de Chiclana son:

- Buscar posiciones adecuadas para las necesidades de ampliación de las EDAR del municipio, dado que deben procurar que se emplacen fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección.
- Existen edificaciones de interés patrimonial en el DPMT:

En el segundo de los ámbitos, la legislación de costas realiza una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes al dominio público marítimo - terrestre, y en beneficio de éste. La principal novedad de la Ley de Costas de 1998 fue el establecimiento de estas limitaciones que funcionan como verdaderos criterios sustantivos de ordenación que vinculan a los Planes Urbanísticos con el mismo rigor y alcance que tienen los artículos de aplicación directa de las leyes urbanísticas.

El DPMT cuenta con un régimen de usos que preserva su carácter natural y asegurar el uso común general, salvo excepciones sometidas a concesión. Ello hace que, a efectos, urbanísticos las playas deban merecer la consideración de suelo no urbanizable (rústico) de protección.

Las limitaciones que la Ley de Costas establece para los terrenos colindantes al DPMT y que los planes urbanísticos deben respetar son las siguientes:

- a) Servidumbre de tránsito. Se establece sobre una franja de 6 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar (art. 27.1 de la Ley de Costas) con la finalidad específica la de asegurar el paso público peatonal y de vehículos de vigilancia y salvamento, debiendo quedar por ello expedita de modo permanente. Esta zona únicamente puede ser ocupada para la realización de obras en el dominio público, sustituyéndose por otra nueva en condiciones análogas, y para la ejecución de paseos marítimos. En los demás casos no puede ser ocupada ni cercada y mucho menos ubicarse en ellas construcciones.
- b) Servidumbre de acceso al mar. Tiene por finalidad garantizar el uso común general del DPMT es decir el acceso público y gratuito al mar. Esta servidumbre recae sobre los terrenos colindantes al dominio público, “en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso”. No se permiten obras o instalaciones que interrumpan tal acceso sin una solución alternativa. El POU establecerá la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos fuera del DPMT. En las zonas urbanas los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su finalización.
- c) Servidumbre de protección (ZSP). Tiene por finalidad la protección del dominio público marítimo – terrestre desde otros ángulos distintos de su uso común, como son el respeto al paisaje, al medio ambiente, y al patrimonio histórico, valores que también están presentes en la zona de influencia. No se trata de una verdadera servidumbre sino más bien de un conjunto de limitaciones que definen el contenido del derecho de propiedad, y que, por ello, no dan lugar a indemnización.

Según el art. 23.1 de la Ley recae sobre una zona de 100 metros de profundidad medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, si bien se matiza su régimen para los suelos urbanos existentes a su entrada en vigor en las disposiciones transitorias.

El art. 25 de la Ley y 45 del Reglamento señalan que en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras. No así los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección y las de intensidad de tráfico de 500 vehículos/día de media anual, así como sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales (se admiten rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada).

Con carácter ordinario (art.25.2) sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del DPMT así como las instalaciones deportivas descubiertas.

Estas normas no imponen ni exigen una determinada clasificación urbanística, si bien condicionan la calificación urbanística y las condiciones de edificación. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, están sujetas a las prohibiciones expuestas con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. Los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, se respetarán en los términos previstos en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley.

Existen edificaciones en el suelo urbano del núcleo de Chiclana en ZSP de 20 metros en posiciones muy próximas al DPMT que además cuentan con riesgos de inundabilidad. Igualmente, zonas en Batería Colorada en la que existen edificaciones en ZSP.

- d) Zona de Influencia. Una de las novedades de la Ley de Costas de 1988, pretende poner fin al proceso de degradación del medio ambiente en las proximidades del litoral, mediante el establecimiento de unos criterios dirigidos al planificador.

La anchura de esta zona (a determinar en el correspondiente instrumento de ordenación) será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. Los criterios a los que deberá ajustarse la ordenación urbanística de la zona de influencia son:

- En tramos con playa y acceso rodado, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos fuera de la servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística.
- Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sobre todo en el borde de la zona de servidumbre de protección.
- La densidad de la edificación en esta banda no podrá ser superior a la media del suelo urbanizable de termino municipal; se entiende por densidad de edificación, la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Estos criterios no imponen a los terrenos una determinada clasificación urbanística, ni tampoco una calificación determinada, si bien condicionarán las tipologías edificatorias y los parámetros de edificabilidad que establezca el planeamiento.

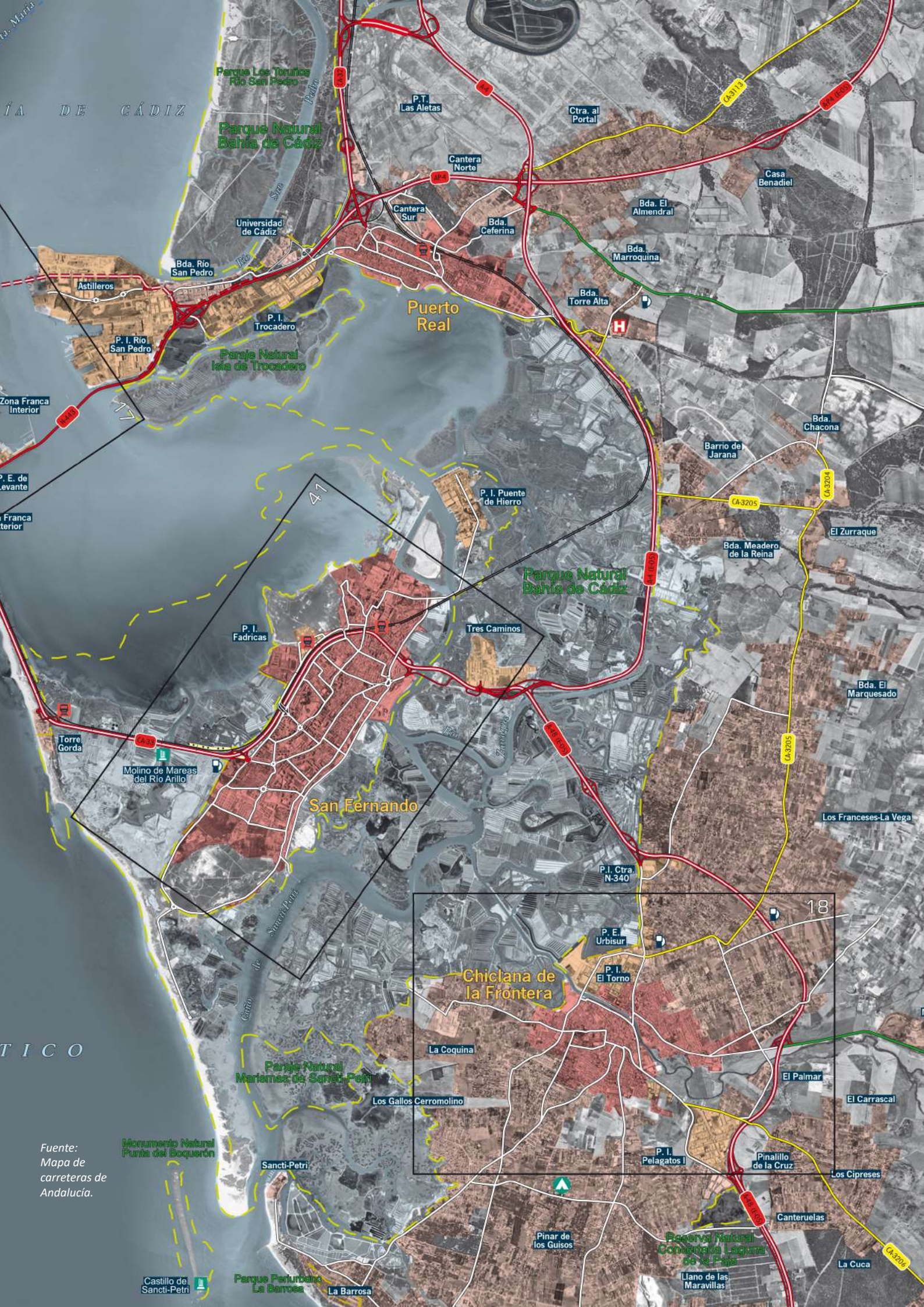
5.2. LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

En el término municipal transcurren trazados de carreteras de titularidad de distintos entes territoriales.

En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:

- a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien (100) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales y veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras.
- b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de la zona de limitación a la edificabilidad se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a cincuenta (50) metros medidos horizontalmente desde su origen situado en la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de las carreteras, este límite se sitúa a veinticinco (25) metros medidos de igual forma. El origen para la medición de las zonas de dominio público, afección y servidumbres se establece en la arista exterior de explanación y no en la arista exterior de la calzada en el que se sitúa la zona de limitación a la edificabilidad. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de la zona de limitación a la edificabilidad se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de la zona de limitación a la edificabilidad a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, conforme al procedimiento aplicable. Si se considerara necesario se podría solicitar al Ministerio el ajuste de la línea límite de la zona de limitación a la edificabilidad de la variante de la A-48 a una distancia inferior a los 100 metros a fin de hacerla congruente con la línea de edificación consolidada antes de la construcción de la citada variante y asegurando la no perturbación en la seguridad del tráfico.
- c. Será necesaria la previa autorización del Ministerio de Fomento, o del órgano administrativo del que dependa la carretera, para cualquier actividad que pueda afectar al régimen de zonas de protección.
- d. Para los usos e instalaciones en zona de servidumbre y afección de los tramos de carreteras afectados, se estará a lo dispuesto en el Capítulo I, Título III del R.O. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- e. Las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberán presentar el correspondiente estudio para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación, para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación. (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003))

La principal incidencia en el POU será la relacionada con la red de interés general del Estado: la A-48, especialmente con los asuntos de fijación de la línea límite de edificación en determinados tramos. Igualmente, el POU debe recoger los enlaces ejecutados en la A-48 y justificar las nuevas propuestas que pretendan realizarse.



Parque Los Toruños
Río San Pedro
Parque Natural
Bahía de Cádiz

Paraje Natural
Isla de Trocadero

Parque Natural
Bahía de Cádiz

Paraje Natural
Marismas de Sancti-Petri

Reserva Natural
Comarcal Laguna
de la Paja

Puerto Real

San Fernando

Chiclana de
la Frontera

Fuente:
Mapa de
carreteras de
Andalucía.

Monumento Natural
Punta del Boquerón

Parque Periurbano
La Barrosa

Castillo de
Sancti-Petri

La Barrosa

Pinar de
los Guisos

Llano de las
Maravillas

La Cuca

BAHÍA DE CÁDIZ

ATLANTICO

Astilleros

Bda. Río
San Pedro

P. I. Río
San Pedro

Universidad
de Cádiz

P.T.
Las Aletas

Ctra. al
Portal

Cantera
Norte

Cantera
Sur

Bda.
Ceferina

Bda. El
Almendral

Casa
Benadiel

Bda.
Marroquina

Bda.
Torre Alta

H

Bda.
Chacona

Barrio de
Jarana

P. I. Puente
de Hierro

CA-3205

CA-3204

El Zurraque

Bda. Meadero
de la Reina

P. I. Fbricas

Tres Caminos

Bda. El
Marquesado

Torre
Gorda

Molino de Mareas
del Río Arillo

Los Franceses-La Vega

P.I. Ctra.
N-340

P. E.
Urbisur

P. I.
El Torno

18

La Coquina

El Palmar

El Carrascal

Los Gallos Cerromolino

P. I.
Pelagatos

Pinalillo
de la Cruz

Los Cipreses

Sancti-Petri

Canteruelas

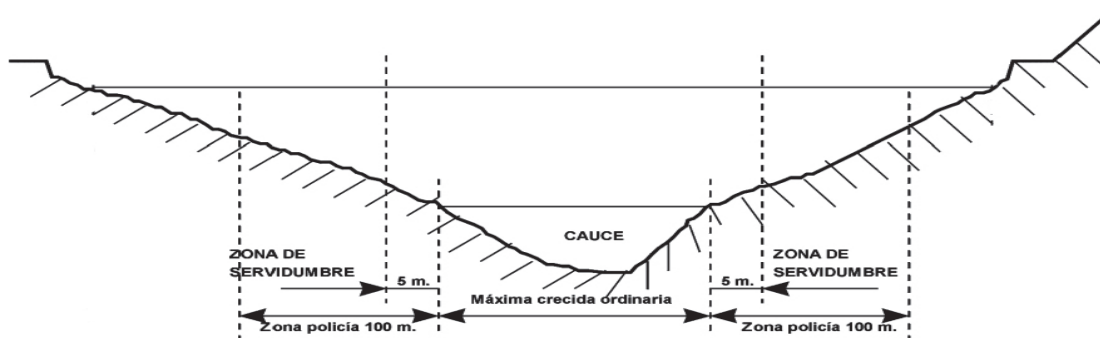
CA-3202

5.3. LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS.

La incidencia de la legislación de aguas en Chiclana de la Frontera es notable, en especial por las áreas inundables.

La protección del régimen de las aguas se realiza básicamente mediante la protección del dominio público hidráulico para lo que se delimitan, junto con el cauce de los cursos de agua, los suelos contiguos estableciendo para cada una de las zonas un régimen que regula los usos que pueden implantarse y las actuaciones que pueden realizarse en ellas, Zonas de protección:

- dominio público hidráulico (cauce)
- zona de servidumbre
- zona de policía
- zona de flujo preferente



El cauce de corrientes naturales (continuas o discontinuas) constituye parte del **dominio público hidráulico** del Estado (artículo 2 RDPH); este dominio público hidráulico incluye además las aguas continentales (tanto las superficiales como las subterráneas renovables), los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos. Las **riberas** son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por **márgenes** se entiende los terrenos que lindan con los cauces (art. 6 del RDPH).

En las márgenes se definen:

- **Zona de servidumbre** de 5 metros de anchura medida desde la línea exterior del cauce, destinada al uso público tal como regula el RDPH. La zona de servidumbre (artículo 7 RDPH) tiene como fines: a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico. b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento. c) Varado y amarre de embarcaciones.

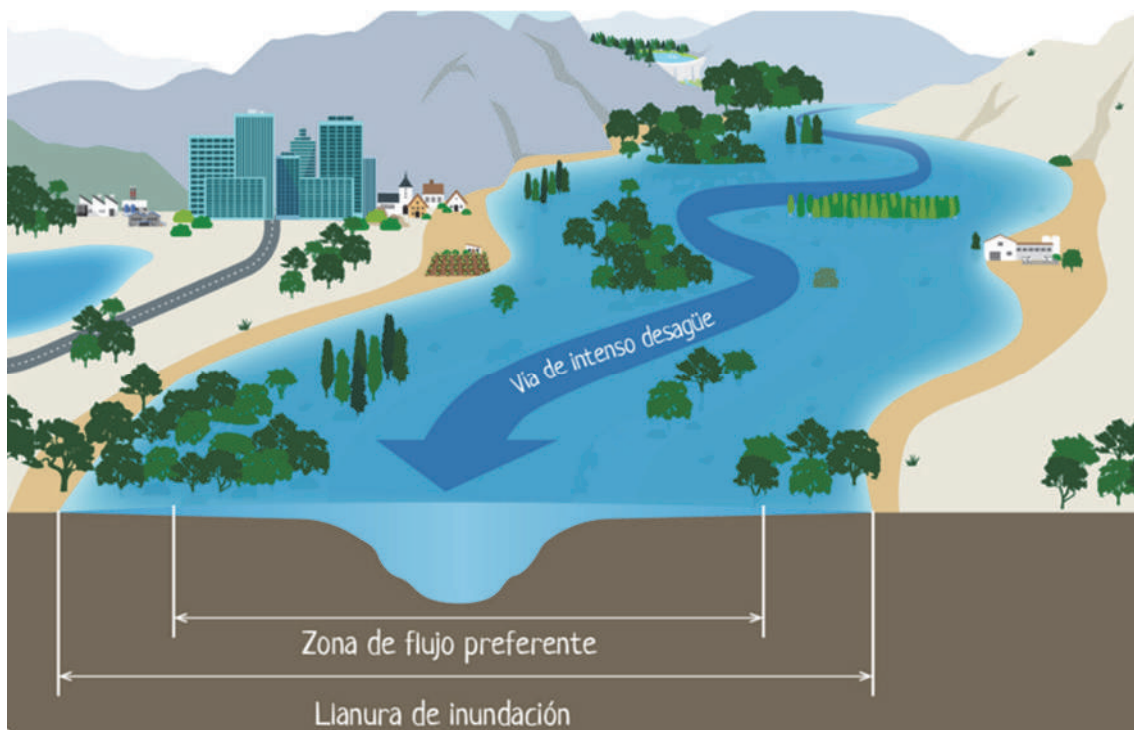
Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del DPH o para su conservación.

- **Zona de policía** de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. Se necesita autorización para extracciones de áridos, construcciones de todo tipo y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente.
- **Zona de flujo preferente**: Es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves

daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (artículo 3 RD 903/2010 y 9 RDPH).

- La **zona inundable** (artículo 3 RD 903/2010): los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, así como las inundaciones en las zonas costeras y las producidas por la acción conjunta de ríos y mar en las zonas de transición. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.
- Entre las zonas inundables, se encuentra la **Zona de Flujo Preferente. La ZFP** (artículo 9 RDPH) que está constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas (vía de intenso desagüe) y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Se considera que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:
 - a) Que el calado sea superior a 1 m.
 - b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
 - c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

En definitiva, la ZFP, es una zona inundable y además con probabilidad de graves daños para la avenida de retorno de 100 años.



La calificación de un terreno como inundable “no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical” de los mismos (artículo 11.1 TRLA-RDL 1/2001).

Conforme al artículo 6.2 TRLA Y artículo 9.1 RDPH, la Administración puede ampliar la servidumbre de policía a la ZFP, si lo considera necesario para proteger el régimen de avenidas y reducir el riesgo de producción de daños a personas y bienes.

Los Planes de Gestión de Riesgos de Inundación (aprobados por RD, a propuesta de los organismos de cuencas -intercomunitarias- o de la administraciones competentes -cuencas intracomunitarias-), pueden establecer limitaciones de usos, conforme prevé el RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundaciones (transposición Directiva 2007/60/CE). **Los PGRI prevalecen sobre la ordenación urbanística** (artículo 15.2 del RD 903/2010) y pueden incluir limitaciones de usos para la zona inundable en sus diferentes escenarios de peligrosidad, así como establecer criterios constructivos exigibles a las edificaciones situadas en zona inundable.



Los organismos de cuenca, en colaboración con las autoridades de Protección Civil (art.7) realizarán la evaluación preliminar del riesgo de inundación (EPRI), e integrarán la que elaboren las Administraciones competentes en materia de costas, para las inundaciones causadas por las aguas costeras y de transición. Una vez revisada y actualizada la EPRI, se procederá a la revisión de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación de las ARPSIs, de acuerdo a lo que establece el artículo 21 del Real Decreto 903/2010. La revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación (EPRI) se ha realizado en 2019.

Así, la delimitación de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo (ARPSIs) se realiza sobre la base de la evaluación preliminar del riesgo de inundación, que se elabora a partir de la información disponible, como datos registrados y estudios de evolución a largo plazo, incluyendo el impacto del cambio climático, y teniendo en cuenta las circunstancias actuales de ocupación del suelo, la existencia de infraestructuras y actividades para protección frente a inundaciones y la

información suministrada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y por las Administraciones competentes en la materia.

En conclusión, se definen como ARPSIs aquellas zonas del territorio para las cuales se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o bien en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable, como resultado de los trabajos de Evaluación Preliminar (EPRI) realizados en el ámbito de cada demarcación hidrográfica (artículo 5 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio).

Los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación, aprobados por Real Decreto en enero de 2016 y actualmente en implantación, contemplan los objetivos de protección para cada una de estas ARPSIs y los programas de medidas a ejecutar por cada administración competente para su consecución. Estos PGRI son los que pueden establecer limitaciones adicionales de usos.

Los PGRI de las tres demarcaciones internas de Andalucía fueron aprobados por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 20 de octubre de 2015 y por el Consejo de Ministros el 15 de enero de 2016, mediante Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

No obstante, es necesario tener presente que la Sentencia de 5 de julio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo estima el recurso contencioso-administrativo número 4478/2016 contra el Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los citados Planes.

La reforma del RDPH de 2016 establece directamente un régimen jurídico muy depurado para la Zona de Flujo Preferente.

El caso que nos ocupa en el POU es el de las **zonas de flujo preferente en suelo situación básica de urbanizado (art. 9 ter RDPH)**.

En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del RD 638/2016 en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del TRLSRU, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

Se pueden autorizar las edificaciones de carácter residencial siempre que se diseñen teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y se dispongan a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

En ningún caso se autorizarán en ZFP (aunque sean en suelo urbanizado):

- Nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno.
- Nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales.
- Nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

Sin perjuicio de la anulación de los PGRI de las tres demarcaciones internas de Andalucía por la Sentencia de 5 de julio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, las zonas inundables del término municipal de Chiclana han sido definidas (hasta este momento) en base al Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las cuencas de la Janda, elaborado por la Consejería de Medio Ambiente. Dichas zonas inundables del término de Chiclana fueron recogidas en el Sistema Nacional Cartográfico de Zonas Inundables” del Ministerio de transición ecológica y para el reto demográfico realizado en cumplimiento del art.14.3 del RD 848/1996”.



Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas e la Janda

Finalmente, es necesario tener presente a **los efectos de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos** que los acuíferos se encuentran en mal estado desde el punto de vista de salubridad (por contaminación) y por escasez dado los períodos de sequía

5.4. LA INCIDENCIA LA LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES

La legislación ambiental consagra la prevalencia de los instrumentos de planificación ambiental (Planes de Ordenación de Recursos Naturales y PRUG) sobre los planes urbanísticos.

Es de aplicación preferente las normas específicas contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y en los Planes Rectores de Uso y Gestión (PRUG), conforme a lo dispuesto en los artículos 19.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y el artículo 52.2 de la LOUA. Estos instrumentos constituyen un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar dichas disposiciones. Si dichos instrumentos resultan contradictorios con los PORN deberán adaptarse a éstos.

En tanto no se realice dicha adaptación, las determinaciones de los PORN se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o física existentes. Igualmente tiene este efecto los planes rectores de uso y gestión de los parques que prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico, y si sus determinaciones son incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes.

En el caso, del municipio de Chiclana de la Frontera el 16,7% de la superficie municipal (3.478 ha) cuenta con delimitación de espacios naturales protegidos. Concretamente son cinco los espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA):

- El Parque Natural Bahía de Cádiz (cuenta también con las protecciones de LIC, ZEC, ZEPA y RAMSAR); supone el 12,3% de la superficie municipal. Está conformado por un extenso humedal con gran diversidad paisajística: playas, dunas, lagunas, marismas y esteros.
- El Paraje Natural Marismas de Sancti Petri (LIC, ZEC, ZEPA y RAMSAR). Se encuentra situado en el interior del Parque Natural Bahía de Cádiz.
- El Parque Periurbano Pinar de la Barrosa. La importancia de este Parque Periurbano recae en atender a las necesidades recreativas de Chiclana y otras poblaciones cercanas. Posee, asimismo, interés paisajístico y ambiental.
- La Reserva Natural Complejo Endorreico de Chiclana (LIC, ZEC, ZEPA y RAMSAR). Está integrada por las lagunas de Jeli y Montellano, a las que cabe añadir la Reserva Natural Concertada Laguna de la Paja, todas ellas protegidas por ser espacios de matorral y monte mediterráneo y hábitats acuáticos con especies asociadas de interés.
- La Reserva Natural Concertada Laguna de la Paja (RAMSAR). Se encuentra en el centro del término municipal, al sureste del núcleo urbano, y es propiedad del Ayuntamiento.

A estos cinco espacios de la RENPA cabe añadir otros dos protegidos por la Red Natural 2000 como Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Conservación (ZEC).

- Por una parte, los Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz.
- Y, en segundo lugar, **el río Iro.**

El suelo urbano de Chiclana se ve en especial afectado por la colindancia del Parque Natural Bahía Cádiz y por ZEZ río Iro.

5.5. LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

Históricamente su legislación imponía la obligación de establecer la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección para los terrenos de esta red pública, y caso, de que fueran necesarios ser integrados en la extensión urbana, debía proponerse un trazado alternativo.

No obstante, debe resaltarse la posibilidad en Andalucía de calificar las vías pecuarias como sistema general de espacios libres manteniendo su carácter de dominio público pecuario, que se ha consagrado como una opción legitimada por la modificación del Decreto 155/1998 de 21 de julio (Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía) operado por la Disposición Final del Decreto 36/2014, de 11 de febrero:

- «1. Las vías pecuarias, (...), **podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda**, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. (...).
2. Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de este Reglamento, el instrumento de ordenación que se elabore tendrá que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución”.

Como se ha expuesto, la Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Chiclana es la aprobada por OM de 9 de diciembre de 1960 (BOE de 23/12/1960 y BOP de 24/01/1961) que ha contado con cinco modificaciones posteriores aprobadas, que alteraron algunos anchos o/y trazados de vías pecuarias, o bien declarando completamente la innecesariedad de alguna de ellas.

La Orden Ministerial de fecha 9 de diciembre de 1960, clasificó ordinariamente las vías pecuarias del término municipal de Chiclana con una anchura necesaria inferior a la anchura legal, declarando sobrante el resto de su ancho.

Una novedad reciente con relación a las vías pecuarias es la Disposición adicional cuarta (Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento) establecida por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En dicha disposición adicional de especifica que:

1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.
2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación implícita regulada en el apartado anterior, que conllevará la desclasificación automática de los tramos afectados.

5.6. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ

El Plan de Ordenación del territorio de la Bahía de Cádiz fue aprobado por Decreto 462/2004, de 27 de julio, y publicado en el BOJA nº198, de 8 de octubre de 2004. Este Plan Subregional se sujeta a lo previsto en la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y comprende, de acuerdo con el Decreto de formulación, los términos municipales de Cádiz, San Fernando, Puerto Real, Chiclana y Puerto de Santa María.

El cuerpo del Plan se desarrolla sobre **cinco temas estratégicos** sobre los que se estructuran los objetivos y determinaciones básicas del documento, estos son:

1. La organización del sistema de asentamientos y de los usos y actividades en el territorio:

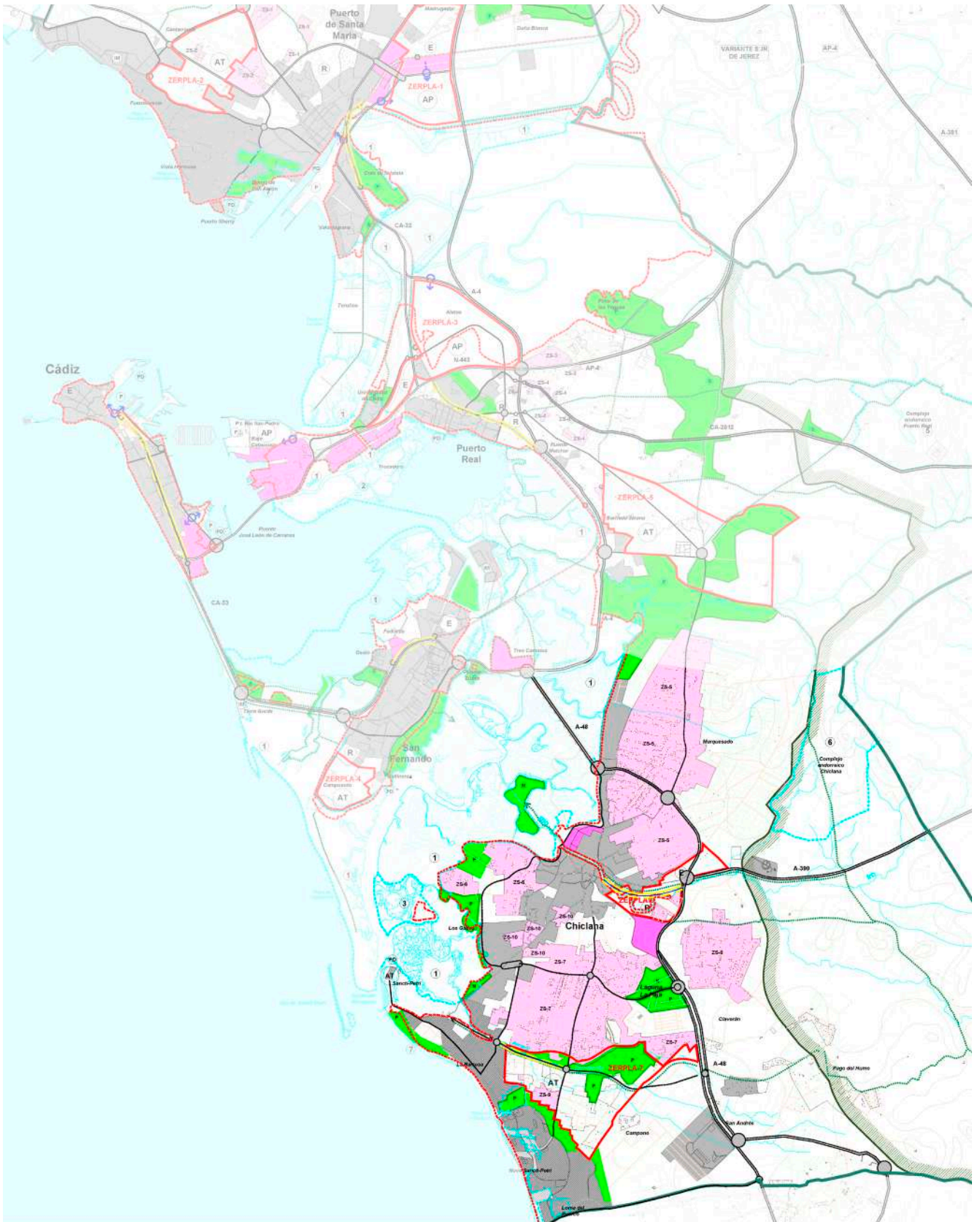
Objetivos:

- Fomentar la organización polinuclear de la Bahía mediante la consolidación de las áreas urbanas de Cádiz, San Fernando, Puerto Real, El Puerto de Santa María y Chiclana de la Frontera como centros de actividad, servicios y dotaciones básicas de la población y la modernización de las actividades y espacios productivos.
- Adecuar el crecimiento y las infraestructuras a las características naturales del territorio y, en particular, producir un diseño coherente con el entorno, espacios marinos y terrenos inundables, que proteja y rentabilice la calidad ambiental.
- Distribuir de forma global en el ámbito de la Bahía los equipamientos y dotaciones de rango supramunicipal.
- Crear una oferta turística diversificada en su orientación funcional y complementaria en su distribución espacial.
- Consolidar las relaciones y vínculos de las ciudades de la aglomeración con las áreas urbanas próximas y en especial con la Costa Noroeste, Jerez de la Frontera y la Comarca de La Janda.

2. El sistema de comunicaciones y transportes:

Objetivos:

- Asegurar la accesibilidad y articulación del territorio mediante la construcción y mejora de las redes y sistemas que permitan la conectividad interna de la Bahía y las relaciones con el resto de la región, especialmente con la Costa Noroeste, Jerez de la Frontera y la Janda.
- Favorecer la creación de un sistema de transporte público basado en el ferrocarril interurbano y de cercanía, complementado por el transporte por carretera y con los itinerarios náuticos, que canalice la movilidad de la población de la Bahía y permita la progresiva sustitución del transporte mediante vehículo privado, como medio para reducir la congestión en las ciudades y disminuir la presión sobre los recursos naturales.
- Integrar las infraestructuras del transporte en las ciudades, mediante la incorporación en las actuaciones de las medidas necesarias para asegurar la reducción de ruidos,



<p>AMBITO DEL PLAN</p> <p>AREAS URBANAS CONSOLIDADAS</p> <p>AREAS CASCO Y ENCLAVES</p> <p>AREAS TURISTICAS</p> <p>AREAS INDUSTRIALES</p> <p>AREAS SOMETIDAS A RESERVA DE USO</p> <p>R RESERVA PARA LA EDIFICACION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS</p> <p>E RESERVA PARA LA LOCALIZACION DE ESTABLECIMIENTOS VULNERABLES</p> <p>AREAS DE ESPACIO RESERVADO PARA LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES</p> <p>AP RESERVA PARA LA LOCALIZACION DE AREAS PRODUCTIVAS</p> <p>AT RESERVA PARA ACTIVIDADES TURISTICAS</p>	<p>AREAS SUBURBANIZADAS</p> <p>23-1 ENCLAVE TERRITORIAL COMPLEJO DE SAN JUAN</p> <p>23-2 ENCLAVE TERRITORIAL FERROCARRIL DE BARRIOCA</p> <p>23-3 ENCLAVE TERRITORIAL CARRETERA DEL PUERTO</p> <p>23-4 ENCLAVE TERRITORIAL CARRETERA DE MEDINA</p> <p>23-5 ENCLAVE TERRITORIAL BARRIOCADO</p> <p>23-6 ENCLAVE TERRITORIAL CONFECCIONAJANA DE POTROS</p> <p>23-7 ENCLAVE TERRITORIAL CHICLANA SUR</p> <p>23-8 ENCLAVE TERRITORIAL CAMINO DEL PAGO DEL HANO</p> <p>23-9 ENCLAVE TERRITORIAL CAMINO</p> <p>23-10 ENCLAVE TERRITORIAL CAMINO DE IBRITACION</p>	<p>INSTALACIONES PORTUARIAS</p> <p>P PUERTO BAÑA DE CAJÓ</p> <p>PD PUERTOS DEPORTIVOS</p> <p>INSTALACIONES DE LA DEFENSA NACIONAL</p> <p>IN</p>	<p>AREAS PARA LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES</p> <p>PARQUES METROPOLITANOS</p> <p>BERNARDOS Y DOTACIONES</p> <p>RESERVA PARA LA LOCALIZACION DE LOS RECURSOS NATURALES DE INTERES ESPECIAL</p> <p>RESERVA GENERAL</p> <p>ITINERARIOS VERDES</p>	<p>INTEGRACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN LAS CIUDADES</p> <p>INTEGRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS EN LAS AREAS URBANAS</p> <p>INTEGRACION DE ACTIVIDADES DE COMERCIO MARGINAL, ACCESOS A METRO ACCESOS O ZONAS RESERVADAS DE LA AGLOMERACION</p> <p>DOMINIO PUBLICO INFERNO HERRESTE</p>	<p>PROTECCION DE RECURSOS NATURALES</p> <p>ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS</p> <p>1 PARQUE NATURAL BAÑA DE CAJÓ</p> <p>2 PARQUE NATURAL ISLA DEL TRUCADERO</p> <p>3 PARQUE NATURAL MARISMAS DE SANCTI-PETRI</p> <p>4 RESERVA NATURAL COMPLEJO ENCLAVADO DE EL PUERTO DE SANTA ROSA</p> <p>5 RESERVA NATURAL COMPLEJO ENCLAVADO DE PUERTO REAL</p> <p>6 RESERVA NATURAL COMPLEJO ENCLAVADO DE CHICLANA</p> <p>7 PARQUES FERREVIARIOS DE OJANES DE SAN ANTON Y LA BARRIOCA</p> <p>AREAS FORESTALES O A REPOSICIONAR</p>
--	--	---	--	--	--

Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

la disminución de la contaminación y la construcción de un paisaje respetuoso con el patrimonio cultural.

- Adecuar el trazado de las redes a las previsiones de crecimiento, a la organización de usos y actividades y a las características de los recursos naturales y paisajísticos del ámbito.

3. La red de espacios libres:

Objetivos:

- Acomodar los procesos de urbanización al soporte territorial, valorando los elementos singulares que contiene en forma de vaguadas, cauces, escarpes, oteros, bordes litorales y de marismas.
- Pautar los procesos de urbanización evitando la conurbación y favoreciendo la identificación de ámbitos diferenciados.
- Establecer pasillos que articulen las áreas urbanas con el espacio rural.
- Desarrollar una red de espacios de uso y dominio público que complete los parques y áreas verdes locales.

4. La protección y mejora de los recursos ambientales y paisajísticos:

Objetivos:

- Proteger la diversidad ambiental del territorio mediante la conservación y protección del espacio litoral, la consolidación del espacio rural y mediante su preservación de los usos y actuaciones que les hagan perder su funcionalidad.
- Conservar y recuperar el tratamiento de los espacios, naturales o transformados, deteriorados o territorialmente significativos, mediante la adecuación de las nuevas actuaciones.
- Prevenir los riesgos naturales identificados, fundamentalmente la erosión litoral y continental, la alteración y agotamiento de los acuíferos, y la inundación.
- Integrar los espacios de la Bahía incluidos en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Proteger y recuperar el paisaje de la Bahía, en especial de las marismas y zonas inundadas por el mar, las playas y el borde litoral, las lagunas y complejos endorreicos, las masas arboladas y áreas forestales y los paisajes singulares identificados en este Plan.
- Proteger la estructura del espacio rural representada por los caminos, vías pecuarias, infraestructuras agrícolas y asentamientos rurales.
- Fomentar los usos forestales y promover la forestación de los suelos
- Promover la ordenación de las zonas de transición entre el medio urbano y el rural o natural.

5. Las infraestructuras básicas, energías y residuos sólidos:

Objetivos:

- Asegurar la prestación de servicios básicos a las áreas urbanas consolidadas y extender las redes para garantizar el suministro en cantidad y calidad en las áreas suburbanizadas y en las futuras áreas de extensión.
- Diseñar y gestionar el ciclo del agua de acuerdo con los recursos del territorio y en particular con la limitada disponibilidad de recursos hídricos y la fragilidad del medio para la evacuación de residuos.
- Racionalizar el trazado de las principales redes de energía concentrándolas en los pasillos y reservas previstas o creando itinerarios que aseguren aunar y limitar la afección a las áreas urbanas, y la plena eficacia de servicio.
- Adecuar el tendido de las redes a las características del territorio y en especial a los recursos naturales y el paisaje, concentrando las redes de conexión de Cádiz y San Fernando con el continente y evitando los trazados sobre las unidades litorales y los paisajes singulares.

5.6.1. DETERMINACIONES SOBRE LA ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL TERRITORIO.

Con el carácter de Directriz el Plan, para la ordenación y compatibilización de los usos urbanos, distinguen las siguientes zonas:

Áreas urbanas consolidadas, constituidas por los suelos que el planeamiento urbanístico en vigor clasifica como suelos urbanos y urbanizables. En la misma se diferencian tres subzonas:

- Los cascos y ensanches, donde se propone que el planeamiento urbanístico prevea las intervenciones necesarias para la mejora de las condiciones generales de las áreas residenciales e identifique actuaciones, al menos, para: rehabilitar los cascos históricos, remodelar barriadas marginales y las áreas de autoconstrucción y la reurbanización de las barriadas localizadas en las periferias urbanas.
- Las áreas turísticas, previendo las intervenciones necesarias para: garantizar la accesibilidad desde la red regional, adecuar la urbanización y el espacio público, mejorar la accesibilidad a las playas, fomentar e implantar servicios y ofertas de lugares de ocio e incorporar medidas para la reducción de la velocidad y disuasión en la utilización del vehículo privado.
- Las áreas industriales, para las que se propone que se garanticen las conexiones con la red viaria de la aglomeración, la adecuación de las redes de infraestructuras, la conexión con el sistema de transporte público de la Bahía y la resolución del contacto con los espacios naturales.

Áreas **suburbanizadas**, constituida por zonas ocupadas por parcelaciones urbanísticas, para las que se determina que el planeamiento urbanístico general las incluya en los procesos de urbanización.

Áreas portuarias, constituida por los suelos incluidos en la delimitación de las zonas de servicio de las dársenas del Puerto de la Bahía de Cádiz.

Para la extensión de las áreas urbanas el Plan establece una serie de Directrices de carácter general, siendo las más importantes las que se refieren a la delimitación de zonas para compatibilizar los usos del suelo de carácter supramunicipal

5.6.2. DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Relativas a la infraestructura ferroviaria. Se establecen dos tipos de intervenciones básicas:

- Intervenciones de mejora o ampliación de la red ferroviaria existente. Son las siguientes: Acceso al muelle de la Cabezuela. Arf-1. Desdoblamiento de la vía férrea. Arf-2. y Conexión entre Bahía de Cádiz y Bahía de Algeciras. Arf-3.
- Intervenciones de integración de los trazados ferroviarios en las áreas urbanas. Son: Adecuación en el área urbana de Cádiz. Arf-4. Adecuación en el área urbana de San Fernando. Arf-5. Adecuación en el área urbana de Puerto Real. Arf-6. y Adecuación en el área urbana de El Puerto de Santa María. Arf-7

Para la ejecución de la red ferroviaria de la Bahía de Cádiz, se establecen las siguientes prioridades:

- A corto plazo, las actuaciones que tienen por finalidad la conexión entre las ciudades de la Bahía y la mejora del transporte público. En especial la ejecución del sistema de cercanías en el ramal Cádiz-Aeropuerto de Jerez.
- A medio plazo, las actuaciones de acceso a la dársena de la Cabezuela y la extensión de las cercanías ferroviarias hasta Chiclana.
- A largo plazo, las actuaciones para modernizar y completar las conexiones exteriores de la Bahía, en concreto la conexión entre Bahía de Cádiz y Bahía de Algeciras.

Relativas a la red viaria. El Plan diferencia en la red viaria cuatro tipos de conexiones:

- Conexiones exteriores, cuya función es relacionar la Bahía de Cádiz con el resto de la región y con el territorio nacional. Incluye la autopista AP-4 Sevilla-Cádiz y la carretera A-381 Jerez-Los Barrios.
- Conexiones subregionales, cuya función es relacionar a la Bahía con los ámbitos urbanos próximos. En este nivel se integran el Itinerario norte – sur, que da acceso y continuidad a las áreas urbanas localizadas en el litoral, los accesos Norte, Central y Sur, de enlace entre la A-381 y la A-4, y la conexión con la Costa Noroeste de la provincia de Cádiz.
- Conexiones interurbanas, en las que se incluyen los itinerarios de estructuración interna de la Bahía, que articulan entre sí los principales núcleos de población y las áreas de actividad.
- Conexiones zonales, en las que se integran los itinerarios complementarios del nivel anterior y las rondas, enlaces y distribuidores que dan acceso a las diferentes áreas de la aglomeración urbana.

5.6.3. DETERMINACIONES SOBRE LA RED DE ESPACIOS LIBRES.

Componen la red de espacios libres propuestas por el Plan Subregional las áreas siguientes. Se subrayan las que se corresponden con el término municipal de Chiclana:

- Área Sierra de San Cristóbal. Rel-1.
- Área Toruños-Río San Pedro. Rel-2.
- Área Parque de la Cañadas-Zurraque. Rel-3.
- Área Arillo-Zaporito. Rel-4.
- Área Sancti-Petri. Rel-5.
- Área Cierre Sur. Rel-6.
- 6 Itinerarios verdes. Rel-7. De los seis itinerarios, cuatro discurren por el término municipal de Chiclana, a saber:
 - Itinerario Zurraque-Pago del Humo: Escarpe del arroyo Zurraque y vegetación de ribera; complejo endorreico de Chiclana de la Frontera; cauce del Iro y paisaje de ribera; Poblado de las Mesas; paisaje de la dehesa y formaciones forestales del pago del Humo.
 - Itinerario del río Iro: Salinas de Bártivas y paisaje de marisma; casco urbano de Chiclana de la Frontera; parque fluvial; vega del río Iro y paisaje de ribera.
 - Itinerario Pelagatos-Las Mesas: Terraza sobre la vega del río Iro hasta Poblado de las Mesas.
 - Itinerario Carrajolilla-Pago del Humo: Playa y pinar de la Barrosa; vega y Parque del Carrajolilla; paisaje de campiña; paisaje de la dehesa y formaciones forestales del Pago del Humo.

5.6.4. DETERMINACIONES SOBRE LA PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS RECURSOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS.

El Plan de Ordenación del Territorio identifica a efectos de su regulación las siguientes zonas:

Zonas sometidas a restricción de usos en el litoral, distinguiendo:

- Zona frente litoral, constituida por las formaciones arenosas abiertas al mar, incluyendo dunas, escarpes y acantilados. En función de las características de los recursos naturales y paisajísticos y de la proximidad a las áreas urbanas, la zona de frente litoral en Chiclana se divide en los siguientes tramos:
 - Tramos de costa urbanizados: Frente de la Barrosa, LU-5.
 - Tramos de costa con características naturales: Frente de Sancti-Petri I, LN-8; Frente de Sancti Petri II, LN-9; y Frente La Barrosa -Loma del Puerco, LN-10.
- Zona de protección de la marisma, constituida por las marismas naturales, las salinas, las áreas dedicadas a la acuicultura, los pinares de la Algaida y la Isleta. Se establecen determinaciones relativas a las infraestructuras lineales, los centros de transformación y distribución, a los usos públicos y a las actividades primarias.
- Zona perímetro de la marisma, constituida por los terrenos de marisma en mal estado de conservación, y los bordes del espacio marismeño y del Parque Natural de la Bahía de Cádiz. En Chiclana se identifican: **Borde de Los Gallos, PMU-1; Borde de las urbanizaciones entre la N-340 en el acceso norte a Chiclana y el Pinar de los Franceses, PMU-3 y Borde del Polígono de Torno II, PMI-3.**
- Zona de protección de paisajes marismeños singulares, constituida por la Península de Los Toruños, la Isla del Trocadero y la Isleta-Sancti Petri.



Vista de Sancti-Petri

Zonas sometidas a restricción de usos en las áreas rurales.

Zonas sometidas a restricción de usos por riesgos naturales, donde se pretende realizar las acciones necesarias para mantener o aumentar la seguridad de las personas y los bienes, tomar las medidas y realizar las acciones que impidan el deterioro y pérdida de recursos naturales por efecto de la erosión y/o inundación y velar por la calidad de los acuíferos subterráneos.

Zonas incluidas en espacios naturales protegidos.

Zonas sometidas a protección del patrimonio cultural. Se identifican en Chiclana: Las Mesas, LC-4. Sancti Petri, LC-5. Loma del Puerco, LC-6. Parte del sistema defensivo del Saco de la Bahía, LC-7 /Torre Bermeja y Torre del Puerco). Explotación de la marisma, LC-8 (Salina La Pastorita , Salina de San José y Santa Ana o Rubial Chico) y Parte del Acueducto romano, LC-9.

5.6.5. DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS, ENERGÍAS Y RESIDUOS SÓLIDOS.

Para las infraestructuras que constituyen la **red de abastecimiento en alta** se proponen:

- Duplicación Barrio Jarana a Ramal Norte.
- Duplicación Barrio Jarana a Tres Caminos - Duplicación Tres Caminos-San Fernando.
- Duplicación Tres Caminos-Chiclana.
- Anillo de Cádiz por tercer acceso o por el itsmo.

Para las **infraestructuras de depuración** se propone la siguiente distribución de estaciones depuradoras en lo que se refiere al Chiclana:

- Chiclana Norte: Chiclana casco y ensanche.
- Chiclana Sur: La Barrosa, Sancti-Petri, Nuevo Sancti-Petri y urbanizaciones costeras.
- Barrio Jarana: Barrio Jarana, Marquesado, áreas suburbanas dispersas y nuevos crecimientos.

Para las **infraestructuras que constituyen la red eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV** se proponen pasillos una serie de pasillos eléctricos, obligando a que las líneas discurren por ellos o bien sean subterráneas.

Para la localización de las **instalaciones de concentración y transferencias de residuos sólidos** se establece que:

- Se deben distanciar de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos un kilómetro. Cuando deban localizarse a menor distancia contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.
- Deben disponerse fuera de las áreas urbanas y de extensión, en suelo no urbanizable no sometido a ningún tipo de protección y fuera de las áreas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.
- El reciclado de escombros se integrará funcionalmente con el acondicionamiento de escombreras, sellado de vertederos y recuperación de canteras.
- Los vertederos deben situarse en lugares no visibles desde las áreas residenciales y desde las carreteras principales de la aglomeración y su localización deberá garantizar la estanqueidad de los terrenos y la inclusión en un ámbito visual cerrado alejado de líneas de cumbrera, cauces y vaguadas abiertas.

5.7. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006), es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

El Plan defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje hasta la cultura, la economía y política, dado que es el territorio el que aporta relieves sociales. Su finalidad general es definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global, para garantizar el fin de los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con el entorno europeo y el Magreb.

Para ello el Plan define el Modelo Territorial de Andalucía, que se constituye en la referencia básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto un espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible.

5.7.1. EL MODELO TERRITORIAL.

El Modelo Territorial de Andalucía constata la plasmación de los objetivos de la política territorial andaluza, estimando un esbozo de la previsible organización del territorio andaluz que responda a sus objetivos y necesidades. Las estrategias territoriales y políticas específicas se entienden en la perspectiva de desarrollar y consolidar dicho Modelo, debiendo la actuación pública en su conjunto tenerlo en consideración en el diseño de sus políticas sectoriales para contribuir activamente a su consecución.

El modelo territorial se configura a partir de los siguientes componentes:

- *El Sistema de Ciudades y las estructuras urbanas intermedias.*
- *Los Sistemas de Articulación Regional.*
- *El Sistema de Protección del Territorio.*
- *Los referentes territoriales para la integración exterior.*
- *La zonificación.*

Así mismo el modelo territorial se organiza mediante diferentes niveles de desagregación espacial según las necesidades funcionales o específicas derivadas de sus propias características, así como de las opciones políticas contenidas en el propio Modelo Territorial. La zonificación, se articula en varios niveles:

- *El Dominio Territorial se corresponde con las unidades geográficas más elementales, por lo que de manera muy básica permite la identificación de las características, problemas y oportunidades comunes, así como la concreción de determinadas estrategias de desarrollo. La aglomeración urbana de Bahía de Cádiz-Jerez se inserta en el dominio territorial denominado: Centro Regional Bahía de Cádiz-Jerez*
- *La Unidad Territorial se refiere a aquellos ámbitos que operan como marco para la aplicación particular de los objetivos estratégicos de ordenación territorial y de directrices para su propio desarrollo.*

4. Dotar con equipamientos y servicios especializados atendiendo a criterios de descentralización y especialización compartida a nivel regional:
 - Equipamientos especializados de primer nivel regionales (Hospitales de Especialidades, Servicios Sociales especializados, Centros Deportivos de alta competición).
 - Centros Universitarios y Centro de I+D.
 - Dotaciones especializadas de servicios y eventos relacionados con el ocio y el turismo.
5. Dotar a cada Centro Regional de Parques Tecnológicos o Medios de Innovación que queden integrados en la red andaluza de espacios de innovación.
6. Intervenir en la oferta de suelo para actividades productivas mediante la creación de parques empresariales con suelos altamente cualificados.
7. Promover turísticamente los Centros Regionales mediante estrategias conjuntas que pongan en valor sus recursos patrimoniales y de actividad urbana, así como la dotación de equipamientos y servicios turísticos especializados.

Como vemos, la potenciación de la competitividad de las ciudades integrantes de esta jerarquía urbana propuesta en el POTA se centra, fundamentalmente, en la dotación de un nivel de equipamientos y servicios ajustado a su escala y en la promoción de actividades económicas que impulsen el desarrollo de sectores emergentes (Turismo, Logística, Nuevas Tecnologías, etc).

5.7.2. EL MODELO DE CIUDAD INDUCIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El núcleo central y más desarrollado de las propuestas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en la medida que contiene las líneas de actuación necesarias para la consecución del Modelo Territorial de Andalucía son, sin duda, las **Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación**, las cuales se agrupan en cuatro capítulos: Sistema de Ciudades, Sistemas de Articulación Regional, Sistema Regional de Protección del Territorio e Integración Exterior.

Especial relevancia adquieren las determinaciones establecidas sobre la **orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana** ya que van a tener una vital incidencia en los procesos de revisión del planeamiento general.

El POTA establece cuatro dimensiones básicas de orientación y control:

1. En relación con las dinámicas de urbanización que comprometan o alteren el orden territorial regional, los procesos de urbanización a impulsar deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades, equilibrado y coherente.
2. En relación con las dinámicas de urbanización que repercuten en la pérdida de cohesión social, las medidas a impulsar tienen que ver con la exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados, y de dotaciones de servicios públicos, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.
3. En relación con la competitividad de las ciudades, las condiciones actuales de desarrollo de las actividades económicas sólo pueden sostenerse en un marco urbanístico de sólidas bases infraestructurales y de ordenación física adecuada.

4. En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización, la base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural (agua, energía y materiales y espacios rurales y naturales) y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.

En relación con el contenido de las determinaciones relativas al Modelo de Ciudad destacamos las siguientes, dada su significativa incidencia en el planeamiento urbanístico y subregional:

1. El Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad.
2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.
3. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
4. Para el caso de los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de la ciudad preexistente.

Plan de Ordenación Urbana

POU

Chiclana de la Frontera

Documento
de
Avance

Memoria de Ordenación

Incluye la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas (si bien, su desarrollo se expresa en el DIE que acompaña a este Avance) y la definición a nivel de Avance del modelo de ordenación adoptado con la definición de las estrategias de intervención en la ciudad existente. Así, también se aborda la justificación las zonas de suelo urbano y de los principales elementos que definen la malla urbana.



MO. 1 /

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA

En el presente apartado, se detallará la delimitación establecida para el suelo urbano en el presente POU.

La legitimación del Plan de Ordenación Urbana para establecer el ámbito de ordenación correspondiente a los terrenos que merecen la clasificación de suelo urbano

Con carácter general corresponde al planeamiento general la labor de delimitar los terrenos que pertenecen a cada una de estas dos clases de suelo establecidas en la LISTA. En concreto, el artículo 63 apartado 1 de la LISTA establece que el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del municipio, que comprende (entre otras decisiones): *“a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico”*.

Para la LISTA, cuando la delimitación de suelo urbano ha sido establecida previamente por un PGOM adaptado a la Ley 7/2021, el Plan de Ordenación Urbana (POU) sólo puede realizar un ajuste de la delimitación de suelo urbano y del rústico con alcance muy reducido. En concreto el apartado 2 del artículo 66 de la LISTA dispone respecto al POU que *“al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.”* Por tanto, son meros ajustes y con la finalidad de homogeneizar la clase de suelo en el interior de las parcelas; por ello, el ajuste no puede afectar a parcelas completas.

Sin embargo, el RGLISTA en el apartado 2 del artículo 18 establece el mandato a los POU de primera generación que se formulen con carácter previo (“en ausencia”) al PGOM de incorporar “en su ámbito de ordenación” “los suelos urbanos que cumplan con las condiciones que se establecen en el artículo 13 de la Ley para esta clase de suelo”.

El artículo 89 del RGLISTA viene a reforzar la capacidad del POU autónomo o anticipado de determinar su ámbito de ordenación directamente por verificación de las condiciones del artículo 13 de la LISTA, sin necesidad de estar ya vinculado a un reconocimiento de suelo urbano previo.

En efecto, el artículo 89 del RGLISTA, que tiene por objeto específico la regulación de los POU, dispone en el apartado 1 en su párrafo final que en estos supuestos (es decir, cuando se redacten en ausencia de Plan General de Ordenación Municipal), *“el Plan de Ordenación Urbana deberá justificar expresamente que los suelos que propone ordenar cumplen las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley y el 19 del Reglamento”*.

Por tanto, en este artículo 89 del RGLISTA, la redacción ya es más clara que la del artículo 18.2: ya no se vincula la capacidad de ordenar los terrenos por el POU a los que siendo “suelos urbanos” (como dice el artículo 18.2) sean los que “cumplen las condiciones del artículo 13 LISTA”, sino que ese primer POU en ausencia de PGOM (que determine la clasificación) debe justificar que los terrenos que incorpora en su ordenación “cumplen las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley y el 19 del Reglamento”.

La nueva función que incorpora el Reglamento (respecto a la redacción dada por la LISTA) a los POU formulados en ausencia de PGOM se justifica desde una interpretación sistemática del conjunto normativo que supone la LISTA.

En primer lugar, debe tenerse presente que el propio apartado 3 del artículo 66 de la LISTA establece que en cada municipio se podrá definir un POU Para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pueda dividir el suelo urbano, *“esté aprobado o no el Plan General de Ordenación Municipal”*.

En consecuencia, la formulación del POU no tiene por qué esperar a la aprobación del PGOM, sino que pueden redactarse de forma anticipada. No obstante, ello no puede significar que el POU de desarrollo anticipado pueda asumir, además de las propias a su carácter de instrumento de ordenación detallada, las correspondiente al planeamiento general. Ello porque incluso sin PGOM aprobado tendrá que respetar aquellas determinaciones propias de la ordenación estructural que estén contenidas en los planes generales anteriores (que se mantienen).

Ahora bien, el POU de redacción anticipada sí podrá declarar cuál es el suelo urbano existente en el municipio a la entrada en vigor de la LISTA que, conforme a la Disposición Transitoria Primera, tiene la consideración de suelo urbano.

En concreto, la DT Primera de la LISTA establece:

“La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Como puede comprobarse, según la DT Primera, la consideración de suelo urbano puede alcanzarse en el periodo transitorio por dos dimensiones diferentes:

- i) Reconocimiento sustantivo: por cumplir con las condiciones establecidas para la clase de suelo urbano en el artículo 13 de la LISTA.
- ii) Reconocimiento formalista: porque tengan reconocida formalmente la clasificación de suelo urbano por el planeamiento general vigente en el momento de entrada en vigor de la LISTA.

Por tanto, la DT Primera de la LISGTA posibilita que la consideración de suelo urbano no está exclusivamente vinculada a su previo reconocimiento formal en el planeamiento general vigente, sino que habilita otra posibilidad que se corresponde con la apreciación objetiva de concurrencia de los requisitos sustantivos del artículo 13 LISTA.

Por ello, cabe considerar que el POU que se formule previamente al PGOM desarrolla su función (de establecimiento de ordenación detallada) partiendo del ámbito territorial del suelo urbano que tiene carácter transitorio (porque no hay PGOM aprobado que haya establecido la delimitación de suelo urbano exclusivamente desde los criterios sustantivos del artículo 13 LISTA).

Desde esta consideración resulta lógica la habilitación que hace el artículo 18 apartado 2 del RGLISTA para que el POU que se tramite en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general incorporen en su ámbito de ordenación *“los suelos urbanos que cumplan con las condiciones que se establecen en el artículo 13 de la Ley para esta clase de suelo”*.

Y es que en este caso, el POU no está clasificando -por sí mismo- nuevo suelo como urbano, sino que se limita a reconocer o declarar tal suelo que en el momento de entrada en vigor la LISTA cumple con los requisitos del artículo 13.

Y también, desde esta perspectiva resulta legitimado el desarrollo reglamentario para establecer la limitación de que **en la ordenación del POU no se pueden incorporar los terrenos que, pese a estar clasificados formalmente como suelo urbano, sin embargo, no cumplan con los requisitos sustantivos del artículo 13 LISTA.**

En realidad, esta labor del POU no supone el ejercicio de una función clasificatoria y, menos aún de carácter constitutiva sino de una simple declaración de terrenos que- con carácter previo- ya merecen la consideración legal de suelo urbano transitorio y respecto de los cuales procede a identificar los que se integran en su ámbito propio de ordenación por justificar la concurrencia de los requisitos del apartado 1 del artículo 13 de la LISTA

En último extremo esta función declarativa de lo que es suelo urbano debe considerarse implícita en los POU de formulación anticipada porque deben poder identificar cuál es el ámbito de su ordenación, pues de otra forma no podrían proceder a realizar su función principal que es el establecimiento de la ordenación detallada del suelo urbano y quedaría desactivada la capacidad reconocida en el artículo 66.3 LISTA y su Disposición Transitoria Segunda de formulación de un POU de manera inmediata.

La definición del suelo urbano en la LISTA

La clasificación de suelo urbano constituye una función reglada, disponiéndose las condiciones de aquellos suelos que conforman el suelo urbano en el artículo 13 del capítulo I Clasificación de Suelo, del Título I Régimen del suelo de la LISTA, que dispone lo siguiente:

1. *Conforman el suelo urbano los terrenos que, **estando integrados en la malla urbana** constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*
 - a) ***Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística** o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.*
 - b) ***Estar transformados urbanísticamente** por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.*
 - c) ***Estar ocupados por la edificación**, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.*

Este artículo es desarrollado por el artículo 19 y desarrollada en el del capítulo I Clasificación de Suelo, del Título I Régimen del suelo del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022), que en su apartado 1 prácticamente reproduce el artículo 13.1 de la LISTA, salvo el inciso final del apartado 1.c):

1. *“Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*
 - a) *Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.*
 - b) *Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.*
 - c) *Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.”*

El Reglamento viene a completar, fundamentalmente, el concepto de “malla urbana”, fundamental para la regulación del artículo 13, y para el establecimiento de la delimitación de suelo urbano, y el nivel de servicios exigido para esta clase de suelo.

Para los tres supuestos de hechos definidos en el apartado 1 del artículo 13 LISTA para el reconocimiento de la clasificación de suelo urbano, se exige la presencia de un requisito común

que se configura como elemento necesario: **que los terrenos deben estar integrados en la malla urbana.**

El requisito de integración en entramado urbano tiene una doble finalidad que debe entenderse complementaria: de una parte, evitar el crecimiento incontrolado por la simple proximidad (como mancha de aceite) y, de otro, favorecer el crecimiento compacto de la ciudad (evitando la creación de islas urbanizadas).

Respecto a lo que debe entenderse por malla o trama urbana, en la STS de 3 de septiembre de 2010 y 7 de febrero de 2006, se explicita el alcance de este concepto (ya expuesto en sentencia de 23 de diciembre de 2004 y 7 de junio de 1999): “que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente”

El apartado 2 del artículo 19 del RGLISTA define el concepto de malla urbana de forma similar a esta doctrina. En concreto, dispone que la malla urbana:

“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.”

No obstante, es cierto que en algún caso la jurisprudencia ha admitido el carácter de suelo urbano en supuestos en los que, juntamente con la inmediatez a los servicios, concurren tanto la facilidad de la conexión a los mismos (mediante una simple acometida), como la suficiencia y capacidad de los servicios para admitir sin pérdida de efectividad nuevos usuarios. En este sentido, cabe entender que el concepto de malla urbana no puede ser identificado de forma mimética a estar dotados de todos y cada uno de los servicios (pues si así fuera ya el concepto de malla urbana estaría siendo confundido con el criterio de consolidación por la urbanización); por ello, debe entenderse que la dotación de servicios puede ser inmediata o mediata; es decir, contar con facilidad de acceso.

Además, este apartado 2 del artículo 19 del Reglamento General, añade:

“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”.

Los diversos criterios para el reconocimiento de suelo urbano

Tanto en el artículo 13 apartado 1 de la LISTA como en el artículo 19 apartado 2 del Reglamento General se regulan los tres supuestos de hechos que, conjuntamente, con la exigencia de su integración en malla urbana, tienen el efecto jurídico de reconocer la clasificación de suelo urbano. Estos tres supuestos de hecho definidos en el artículo 13 apartado 1 de la LISTA coincide con los criterios clásicos ya establecidos en el Derecho Urbanístico histórico. En el apartado 2 se regula un nuevo criterio para el reconocimiento como suelo urbano de núcleos rurales tradicionales.

El primer supuesto hecho: suelo urbano por ejecución del planeamiento.

El supuesto de hecho del apartado 1.a) del artículo 13 de la LISTA se corresponde con el criterio de reconocimiento de suelo urbano por ejecución de las previsiones de planeamiento

anterior: haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y “de conformidad con sus determinaciones”, “desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización”.

Por tanto, si no se ha urbanizado conforme al planeamiento, se imposibilita su reconocimiento como suelo urbano. La regulación de este primer criterio es exigente y se establece en garantía de la preservación de las determinaciones planificadas; la urbanización realizada en ejecución de previsión de planeamiento debe conforme a sus determinaciones, sin poder contradecirlas.

En síntesis, sólo la ejecución de una urbanización conforme al planeamiento vigente en su momento es la que cuenta con el beneficio de la aplicación del principio del carácter reglado y la que determina la vinculación jurídica de su reconocimiento como suelo urbano.

Hay que indicar que la integración en el suelo urbano de este supuesto se produce automáticamente (apartado 1.c) : *“desde el momento en que produzca la recepción de las obras de urbanización”*.

En Chiclana de la Frontera se produce la singularidad de que se han transformado terrenos mediante la urbanización completa conforme a un Plan Parcial aprobado de manera definitiva que posteriormente, ha perdido eficacia derivado de su vinculación jerárquica con un planeamiento general que fue declarado nulo.

En efecto, han existido dos intentos de derogar las NNSS por sendos Planes Generales (uno en 2003 y otro en 2016); ambos intentos se han visto sucesivamente anulados por los Tribunales por defectos formales. El primer intento lo constituyó el PGOU aprobado definitivamente por la Resolución de 23 de diciembre de 2003 de la CPOTU de Cádiz. Esta resolución fue posteriormente anulada por diversas sentencias del TSJA que fueron confirmada por el Tribunal Supremo (18 mayo 2009). El segundo intento, es el correspondiente al PGOU de Chiclana de la Frontera aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28-11-2016. Respecto a esta resolución de 2016 sobre el PGOU de Chiclana de la Frontera recayeron diversas sentencias dictadas por el TSJA de 13 febrero de 2020 y 15 de mayo por las que se declaraba la nulidad de la aprobación definitiva parcial del Plan General. La sentencia de 13 de febrero de 2020 del TSJA es confirmada por el Tribunal Supremo en recurso de casación en la Sentencia núm. 1084/2021, de 22 de julio de 2021, desestimando los recursos presentados.

La declaración judicial firme de anulación del planeamiento general acarrea el efecto de la reviviscencia de las normas urbanísticas derogadas por éste (las NNSS de 1987)

Dada la naturaleza reglamentaria del planeamiento, la declaración de nulidad tanto del PGOU de 2003 como del PGOU 2016 se transmitió al planeamiento desarrollo, dejándolo sin validez los instrumentos de planeamiento de desarrollo que tenían como legitimación el planeamiento general anulado. Por tanto, los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalles, por efecto de la nulidad del planeamiento general que les daba soporte, devinieron igualmente en ineficaz (**invalidez sobrevenida**), desapareciendo del Ordenamiento Jurídico.

No obstante, los efectos de una declaración de nulidad, se matizan por exigencias del principio de seguridad jurídica, de modo que se establece por ley la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula.

Por ello, los actos ya dictados al amparo del planeamiento anulado seguirán vigentes si no han sido impugnados, incluidos los actos de gestión (STS 19 de junio 2013; RC 2713/2012). Igualmente la STS de 12 de marzo de 2015 (RJ/2915/3626), sobre análisis del alcance y efectos de la nulidad de un Plan Parcial respecto de los actos dictados a su amparo relativos a la aprobación del Proyecto

de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, concluye que procede preservar la firmeza alcanzada por dichos actos administrativos.

En consecuencia, los instrumentos de gestión aprobados y no impugnados correspondientes a los sectores de suelo urbanizable de los Planes Generales que contaron con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, han mantenido la validez y eficacia, de modo que las obras de urbanización realizadas a su amparo cuentan con plena legalidad y tras su finalización, procede su recepción por la Administración y, por tanto, el reconocimiento del carácter de suelo urbano de los sectores que luego se indicarán.

El segundo supuesto: suelo urbano por tratarse de terrenos ya transformados por contar con los elementos básicos de infraestructuras.

El supuesto de hecho del apartado 1.b) del artículo 13 de la LISTA se corresponde con el criterio de reconocimiento de suelo urbano por consolidación de la urbanización; es decir, se trata de terrenos ya transformados por contar con los elementos básicos de infraestructura: contar con acceso rodado por vía urbana y con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

El RGLISTA no ha realizado un desarrollo exhaustivo del artículo 13 de la LISTA sobre las características de las redes básicas, el artículo 19 del reglamento se limita a reproducirlo excepto la incorporación de alguna aclaración.

En consecuencia, los elementos de la urbanización que necesariamente han de concurrir y sus características son:

i) **El acceso a la parcela debe ser rodado y por vía urbana.** La LISTA exige como uno de los requisitos para merecer la clasificación de suelo urbano que los terrenos cuenten con acceso rodado por vía urbana; sin embargo, no precisa la LISTA que el acceso a la parcela sea de carácter público municipal. Puede deducirse que la LISTA ha pretendido reconocer la viabilidad de soluciones tipológicas que permitan la implantación de edificaciones aisladas en una única parcela soporte, con elementos comunes, y en la que el acceso público alcanza a un punto de la parcela. Lo que no cabrá es que el acceso a parcelas independientes pueda realizarse por un camino privado de servicio exclusivo a aquéllas, y es que el carácter de vía urbana exige al menos la posibilidad de su tránsito abierto al uso público aun cuando formalmente aún no pertenezcan al dominio público.

Por el contrario, en el reconocimiento de suelo urbano, no se precisa que el acceso rodado se realice con calzada pavimentada y encintado de aceras, porque estos elementos suplementarios de la urbanización, se reservan como requisitos para que la parcela de suelo urbano alcance la condición de solar, incluso con excepciones. En efecto, el acceso rodado por vía urbana no tiene por qué ser pavimentado en la medida que el artículo 13.3 al regular la condición de solar permite la exención de la pavimentación por parte del planeamiento.

ii) **El abastecimiento de aguas.** Debe realizarse mediante el servicio público de suministro de aguas potable facilitado desde los depósitos adecuados (STS de 13 de febrero de 1991 Ar. 995). Puede bastar con que exista ese servicio de abastecimiento de agua con capacidad suficiente en la vía a la que dé frente la parcela, sin necesidad de que ésta cuente con la conexión efectiva a la misma, pero siempre que el enganche pueda realizarse sin dificultad (STS de 7 de junio de 1999).

iii) **El saneamiento.** Otro de los elementos imprescindibles de infraestructuras básicas es el saneamiento que debe contar con capacidad suficiente para permitir la conexión del conjunto de parcelas edificables del ámbito.

El RGLISTA en el artículo 19.3.c) establece que el saneamiento comprende la evacuación de las aguas residuales y “pluviales” a las redes públicas de alcantarillado.

Pero no basta que resuelva la evacuación o salidas de aguas, sino que el servicio de saneamiento es el que es apto para la recogida y canalización de aguas residuales y pluviales hasta el punto de vertido autorizable.

El RGLISTA (artículo 19.3.c) permite de forma excepcional en ámbitos aislados en suelo urbano, que el tratamiento de las aguas residuales se realice “mediante sistemas homologados que garanticen su mantenimiento y que cuenten con la autorización de la Administración competente en materia de vertidos”. Evidentemente la poza séptica no constituye un servicio de evacuación de aguas residuales y menos aún de saneamiento.

iv) **El suministro de energía eléctrica.** Otro de los servicios básicos es el suministro de energía eléctrica. El artículo 19.3 RGLISTA ha precisado que debe ser a través de las redes de suministro en baja de tensión o “cuando se trate de usos urbanos de alto consumo”, en media tensión.

La jurisprudencia ya había estimado que por el hecho de que por una parcela pase una línea de alta tensión no se considera que el terreno estuviera dotado de energía eléctrica, puesto que aquélla no podría prestar un servicio inmediato (STS 17 junio 1997).

El tercer supuesto: reconocimiento de la clase de suelo urbano por consolidación de la edificación.

Se regula en el artículo 13.1.c) de la LISTA que consagra el tercer criterio clásico para el reconocimiento de suelo urbano: contar con un grado elevado de consolidación de la edificación en ámbito integrado en malla urbana.

Por tanto, son dos requisitos: la necesidad de integración en malla urbana y el requisito de estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.

El área que debe considerarse para realizar el análisis de la consolidación también es determinada por el planeamiento; este criterio había sido aceptado ya jurisprudencialmente (STS de 4 de febrero de 1999).

El artículo 13.1.c) de la LISTA identifica al planeamiento general como el instrumento legitimado para referenciar el ámbito (“de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca”); no obstante, el RGLISTA (artículo 19.1.c) ha ampliado esta facultad (de establecer el área de referencia) al POU con carácter supletorio (“en su defecto”), es decir, en ausencia del planeamiento general adaptado a LISTA.

En el presente caso, es el POU quien establece el ámbito de referencia para verificar el grado de consolidación de la edificación.

En cualquier caso, no puede ser una decisión adoptada de forma arbitraria, sino que la delimitación del área se establecerá en referencia a elementos físicos existentes o a nuevos elementos de infraestructuras propuestos en este caso por el POU o bien por su colindancia con terrenos de naturaleza diferenciada sea por afecciones ambientales o sectoriales.

La cuestión principal consiste en valorar cuál es el nivel de consolidación edificatorio del ámbito. La ley exige que alcance al menos las 2/3. Pero no se trata de que las edificaciones existentes ocupen las 2/3 de la superficie total del área considerada, sino simplemente de los espacios aptos para la edificación según las previsiones del Plan. Por tanto, habrá que descontar los espacios de uso público (viarío o terrenos dotacionales) del ámbito. De igual forma, la referencia al espacio apto para la edificación hay que entenderla realizada al número teórico de parcelas edificables, no a la superficie ocupada de las mismas (porque ordinariamente la edificación sólo puede ocupar parte de la parcela edificable); por tanto, se trata de cuantificar si el número de parcelas edificadas representa las 2/3 partes del total teórico de parcelas resultantes de la nueva ordenación.

Supuesto adicional. Reconocimiento de suelo urbano de los núcleos rurales tradicionales.

En el apartado 2 del artículo 13, la LISTA realiza la principal novedad en materia de clasificación de suelo, estableciendo un nuevo supuesto de suelo urbano: el Núcleo Rural Tradicional.

“2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.” (artículo 13.2 LISTA).

En realidad, este supuesto de hecho configurado en el apartado 2 del artículo 13 es un suelo urbano con menos requisitos de urbanización que los supuestos urbanos ordinarios. En este apartado, la LISTA hace uso de la posibilidad de reconocimiento de suelo en situación de suelo urbanizado (incorporada como modificación de la LS 07) ahora regulada en el apartado 4 del art.21 TRLSRU 2015:

“4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”

No obstante, este cuarto criterio de suelo urbano (NRT) en la medida que es una excepción al régimen ordinario, debe ser interpretado de manera restrictiva y exigirse que se trate de un verdadero núcleo rural tradicional “legalmente asentado en el medio rural”. Por tanto, para el reconocimiento como NRT en suelo urbano se precisa la previa legalidad del asentamiento y, en consecuencia, un asentamiento irregular no puede ser reconocido como NRT.

El NRT es un asentamiento urbanístico (siempre que resulte integrado a la ordenación urbanística), como precisa el artículo 23.2.b) RGLISTA, si bien con unos niveles de urbanización de menor exigencia.

En el artículo 19.4 del Reglamento General desarrolla los requisitos para el reconocimiento de Núcleos Rurales Tradicional (legalmente implantados en el medio rural) como suelo urbano.

El RGLISTA precisa (artículo 19.4.c) que se considerará que están legalmente asentados aquellos NRT que no se encuentren sobre suelos de dominio público (como puede ser el vía pecuario) y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento “o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.”

La clasificación de los núcleos rurales tradicionales como suelo urbano requiere su previa **delimitación por los instrumentos de ordenación urbanística general** (artículo 19.5 RGLISTA). **Por tanto, el POU no puede reconocer de forma autónoma un NRT.**

En consecuencia, este Avance de POU no reconoce ningún Núcleo Rural Tradicional.

Conclusión:

En consecuencia, a continuación, se procede a delimitar el ámbito de ordenación del Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera y su justificación.

Se justifica y detalla a continuación, la presencia de los requisitos que establecen los artículos 13 de la LISTA y 19 del Reglamento para cada zona que se propone incluir en el ámbito de ordenación de suelo urbano por el POU.

Se dispone para el contraste de la situación de cada ámbito con la información suministrada por la Gerencia de Urbanismo, a través de informe de 24-02-2022 (CSV: (CSV: T00671a1471718131a107e607a020d1ff), en el que se acredita el estado de tramitación y desarrollo urbanístico del ámbito en cuestión, así como con la información suministrada por Chiclana Natural, empresa municipal gestora del servicio de aguas, en cuanto al estado y trazado de las red de suministro de abastecimiento y saneamiento, así como con el trazado de la red de suministro eléctrico, facilitado por Red Eléctrica Española. Así mismo se ha consultado la cartografía de alumbrado y viario rodado (contrastándose la misma con ortofotografía aérea y visita *insitu* al terreno) correspondiente a la Encuesta de Infraestructura y equipamientos locales (EIEL) del Ministerio de Política Territorial.

En la cartografía de información del POU (Plano I.01 Clasificación de suelo) puede consultarse el detalle del presenta apartado.

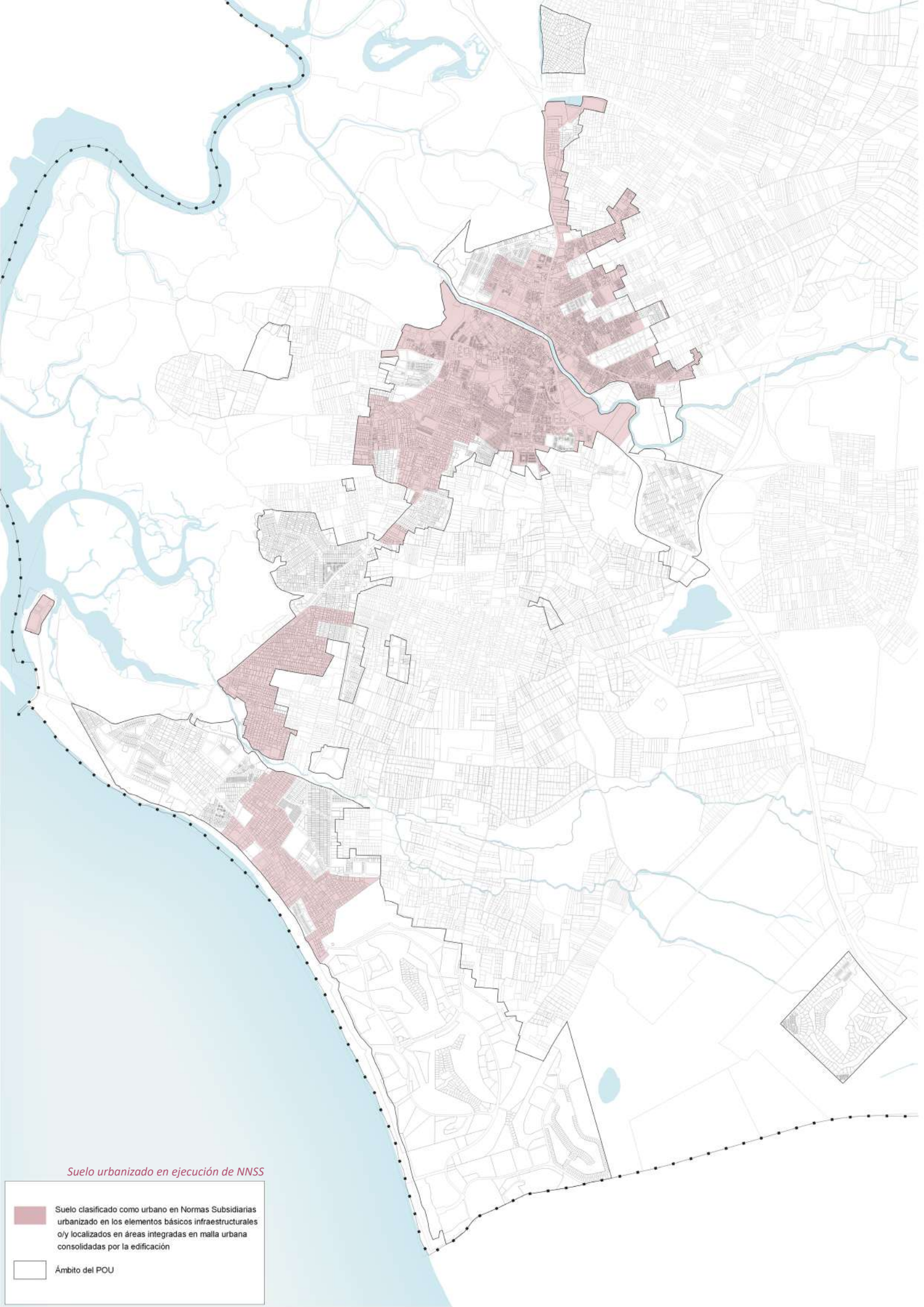
1. Suelo clasificado como urbano en Normas Subsidiarias urbanizado en los elementos básicos infraestructurales o/y localizados en áreas integradas en malla urbana consolidadas por la edificación.

Se corresponde con aquellos terrenos clasificados como suelo urbano en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de septiembre de 1987 y que cuenta con los elementos básicos infraestructurales de

Estos suelos cumplen con lo dispuesto en el apartado 1.b) y/o apartado 1.c) del artículo 13 de la LISTA y con el apartado 1.b y 1.c) del 19 del Reglamento General.

Con carácter general son suelos urbanos con ordenación detallada ya establecida (la incorporada en las NNSS).

Se debe señalar, no obstante que, en estos suelos, existen determinados ámbitos que son susceptibles de constituir actuaciones de transformación en el marco del POU, ya sea por suponer un vacío interior o áreas en desuso. No obstante, estos vacíos interiores no sólo quedan integrados en la malla urbana, sino que, así mismo, se integran en áreas urbanas que mayoritariamente se encuentran consolidadas por la edificación.



2. Ámbitos de suelo urbanizado por ejecución de la urbanización del suelo apto para urbanizar en la Normas Subsidiarias que han quedado integrados en la malla urbana.

Son los ámbitos de suelos aptos para urbanizar de las NNSS vigentes que han aprobado su Plan Parcial y han sido urbanizados.

Estos suelos cumplen con lo dispuesto en el apartado 1 a) del artículo 13 de la LISTA y con el apartado 1 a) del 19 del Reglamento.

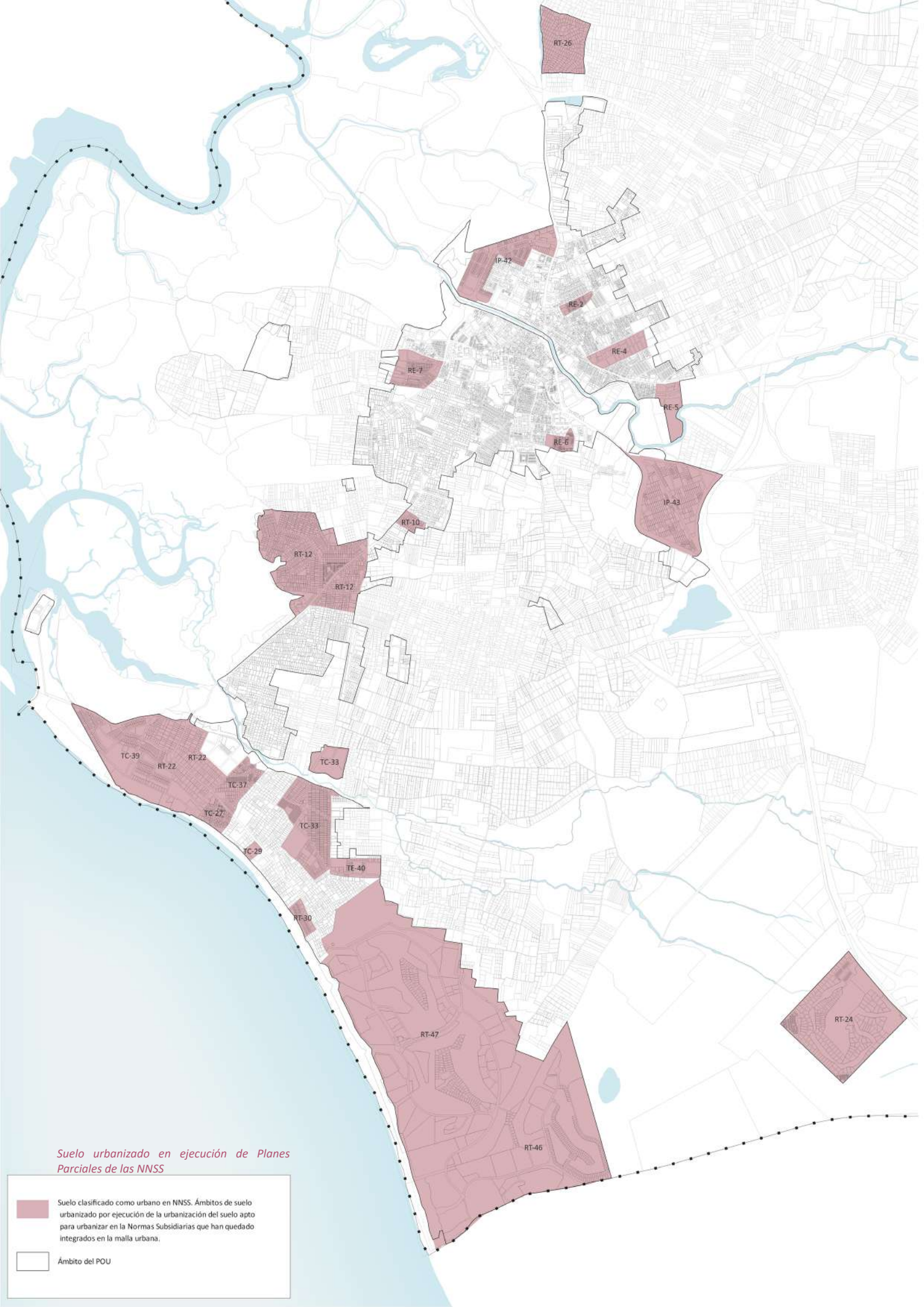
Se trata de los siguientes ámbitos ya urbanizados y recepcionados formal o tácitamente, según Informe municipal de 24-02-2022 (CSV: T00671a1471718131a107e607a020d1ff).

1. RE2 LA FLORIDA
2. RE4 HUERTA DEL ROSARIO
3. RE5 LA CARABINA
4. RE6 RECREO SAN PEDRO
5. RE7 LA SOLEDAD. No obstante, las manzanas M23, M24, M25, M26 y M27 están pendientes de completar la urbanización; estas manzanas tienen condición de suelo urbano pero no de suelo urbanizado.
6. RT10 PICARDO
7. RT 12 LOS GALLOS. Se corresponde con el ámbito principal localizado al oeste (Los Gallos) y este de la carretera nueva de La Barrosa a la altura de la Carretera de Las Lagunas, al norte del Pago de las Ranas.
8. RT22 COTO SAN JOSE-1
9. RT24 SAN ANDRES GOLF
10. RT26 PINAR DE LOS FRANCESES
11. TC27 PLAYA LA BARROSA
12. TC-29 PINAR DE DON JESUS
13. RT30 ATLANTICO
14. TC33 COTO LA CAMPA-y COTO DE LA CAMPA 1
15. TC37 PINAR DE DOÑA VIOLETA
16. TC39 PLAYA DE SANCTI PETRI
17. TE40 LAS QUINTAS
18. IP42 EL TORNO-2
19. IP43 PP PELAGATOS
20. RT46 LOMA DEL PUERCO
21. RT47 TORRENTERAS

En la actualidad son suelos urbanos con ordenación detallada establecida (la incorporada en su Plan Parcial).

El documento completo del POU podrá asumir las ordenaciones detalladas establecidas en cada Plan Parcial incorporándolas directamente esas determinaciones (y, por tanto, derogando formalmente el Plan Parcial) o, bien, asumir la ordenación sustantiva por remisión al Plan Parcial (que sería reconocido como Ámbito de Planeamiento Incorporado, por tanto, sin derogar el Plan Parcial) sin perjuicio de incorporar alguna alteración parcial en las ordenanzas de aplicación para la mejora de las mismas.

Sin embargo, tendría que establecerse una reconsideración de la ordenación detallada de TC-39 PLAYA DE SANCTI PETRI para asegurar que la edificabilidad posibilitada armonice con los valores ambientales existentes.



Suelo urbanizado en ejecución de Planes Parciales de las NNSS

■ Suelo clasificado como urbano en NNSS. Ámbitos de suelo urbanizado por ejecución de la urbanización del suelo apto para urbanizar en la Normas Subsidiarias que han quedado integrados en la malla urbana.

□ Ámbito del POU

3. Ámbitos con la consideración de suelo urbano por encontrarse en la malla urbana y contar con la ejecución de la urbanización en desarrollo de planeamiento aprobado (que de forma sobrevenida quedó sin eficacia).

Se trata de ámbitos que cumplen con el apartado 1a) del artículo 13 de la LISTA y 19 del Reglamento de la LISTA, al haber sido urbanizados y recepcionados en ejecución de instrumentos de ordenación urbanística, sin perjuicio de que dichos instrumentos de planeamiento han quedado sin eficacia de forma sobrevenida toda vez que desarrollaban un planeamiento general que ha sido declarado nulo.

Como se ha explicado, los instrumentos de gestión aprobados y no impugnados correspondientes a los sectores de suelo urbanizable de los Planes Generales que contaron con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, han mantenido la validez y eficacia, de modo que las obras de urbanización realizadas a su amparo (porque se ajustaban al planeamiento derivado previamente aprobado) cuentan con plena legalidad y tras su finalización, procede su recepción por la Administración y, por tanto, el reconocimiento del carácter de suelo urbano de los sectores que luego se indicarán.

En igual situación, se encuentran ámbitos de áreas de reforma interior o de otro tipo de actuaciones de transformación desarrolladas en terrenos reconocidos como suelo urbano en PGOU 2003 o PGGO 2016 posteriormente anulado que han sido desarrollados y urbanizados.

En consecuencia, estos casos cumplen lo dispuesto en el apartado 1a) del artículo 13 de la LISTA y mismo apartado del artículo 19 del Reglamento General al haber urbanizados en ejecución del planeamiento parcial o directamente del planeamiento general aprobado que posteriormente devino ineficaz. En todo caso, cuentan los elementos básicos de urbanización exigidos por el segundo criterio para el reconocimiento como suelo urbano: el del apartado 1.b) del artículo 13: contar con acceso por vía urbana y conexión a la red de servicios básicos abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

En definitiva, son ámbitos integrados en la malla urbana y que, además, están urbanizados en ejecución de un planeamiento que se consideró válido y que posteriormente quedó sin eficacia -al declararse la nulidad del planeamiento general del que traían su causa-.

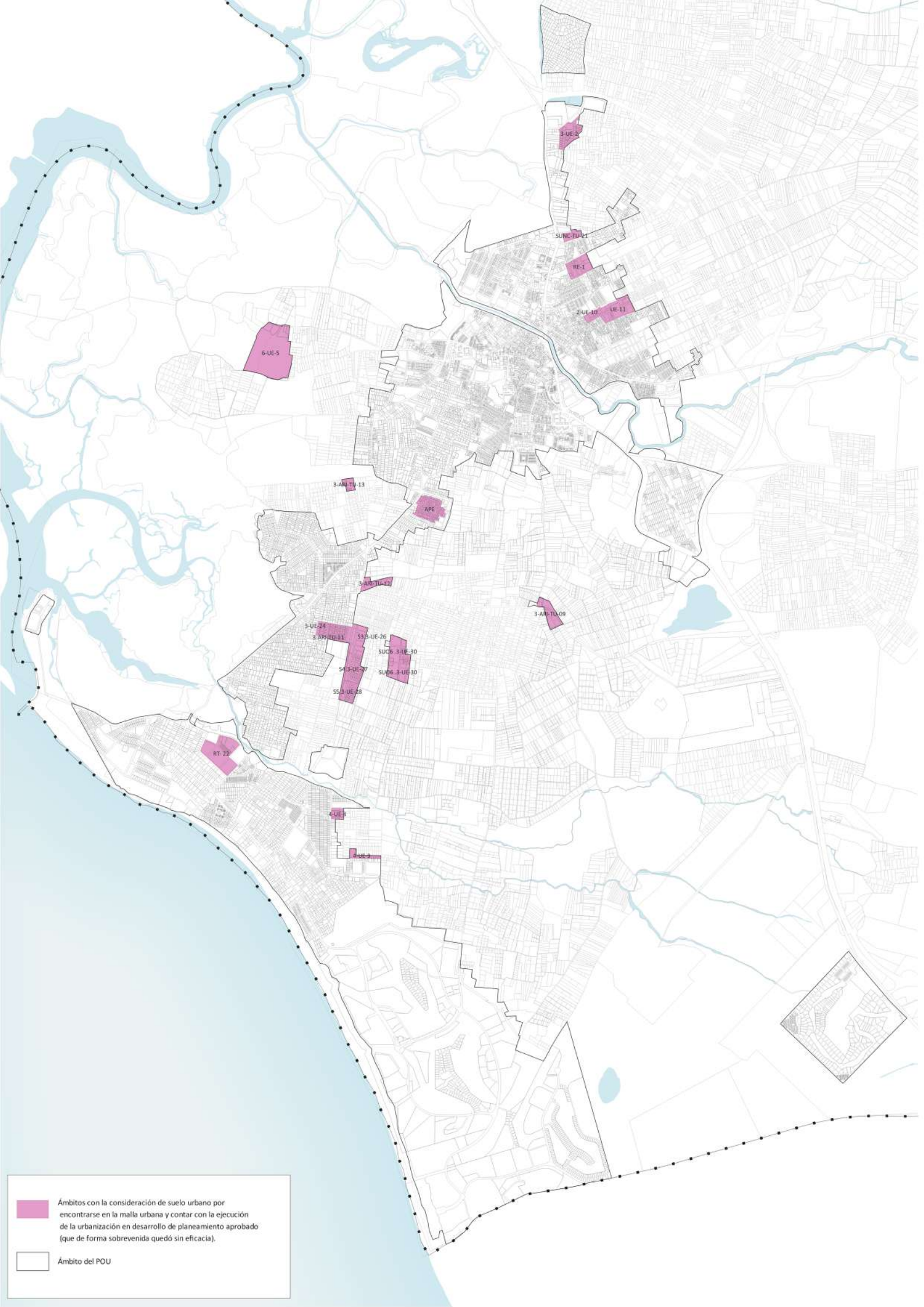
Código plano	Clasificación NNSS	Denominación PGOUs Anulados	Grado de ejecución urbanización	Observaciones
1	SAU RE-3-La Cucarela	2-UE-10 Cucarela 2	Recepción urbanización: 10.09.2011.	Consolidado por la urbanización y recepcionada. Es una unidad correspondiente al RE-3 PP La Cucarela de las NNSS) cuenta con PU aprobado el 27.05.08 (BOP 26.06.08). Se trata por tanto de suelo urbano según lo dispuesto en el apartado 1a) del artículo 13 de la LISTA, y con el apartado 1a) del artículo 19 del Reglamento General.
2		UE-11 Cucarela 3 Resto (UE-9 Cucarela I)	UE-11 Cucarela 3 Pendiente recepción PU aprob. 27.05.08, BOP 26.06.08	Se trata de un ámbito localizado al este de la 2-UE-10 Cucarela 2 urbanizado y con todos los servicios ejecutados, si bien resta la recepción de la urbanización. Se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA y que en cualquier caso, cumple con lo dispuesto en el artículo 1 b) por contar con conexión a vía rodad urbana y con servicios básicos ejecutados.
3	SNU (área Camino del Velero	3-UE-2 Camino del Velero	Recepción urbanización: 13.03.2008	Consolidado por la urbanización y la edificación. Se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA. Igualmente se integra en el supuesto del apartado 1.b) de este artículo.

4	SNU (área de Laguna de La Rana) y Parcialmente SAU Los Gallos (zona este)	3-ARI-TU-12 Laguna de la Rana	Recepción urbanización: 1ª Fase 29.03.2016	Consolidado por la urbanización y la edificación: Situación básica de suelo urbanizado. Se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA y con el apartado 1a) del artículo 19 del Reglamento de la Lista. Igualmente se integra en el supuesto del apartado 1.b) de este artículo.
		(SUNC-TU-19 Laguna de la Rana)	2ª Fase 31.08.2016	
			3ª Fase 28.12.2017	
5	SNU (área de Los Visos)	3-ARI-TU-09 Los Visos (3-UE-19 Los Visos)	1ª Fase 17.06.2013	La primera fase se encuentra consolidada por la urbanización y en parte edificada (resta por edificar la parcela municipal de equipamiento). La 2ª Fase tiene proyecto de urbanización aprobado, y aunque está pendiente de ejecución, cuenta con conexión a viario y servicios básicos la mayor parte de las parcelas edificables. En consecuencia, de forma mayoritaria este ámbito cuenta con los elementos de urbanización ejecutados y la zona pendiente de ejecución, cuenta con legitimación para su finalización. Por tanto, se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 b) de la LISTA.
6	Parcialmente SNU y mayoritariamente suelo urbano PERI El Águila.	3-UE-24 CONDOR	Urbanización ejecutada	Consolidado por la urbanización y la edificación: Situación básica de suelo urbanizado. Se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA, y con el apartado 1a) del artículo 19 del Reglamento de la Lista. Igualmente se integra en el supuesto del apartado 1.b) de este artículo.
7	SNU (área Camino Molino Viejo)	3-ARI-TU-11 Camino Molino Viejo 1 (3-UE-25 Camino Molino Viejo 1)	Recepción urbanización: 1ª Fase 14.07.2011	Consolidado por la urbanización y mayoritariamente por la edificación. Se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA. Igualmente se integra en el supuesto del apartado 1.b) y del supuesto del 1.c) de este artículo.
			2ª Fase 18.08.2016	
8	SNU (área al este de la calle El Erizo)	4-UE-8 El Erizo	Recepción urbanización: 14.02.2008	Consolidado por la urbanización y la edificación (solo resta una parcela vacante). Se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA. Igualmente se integra en el supuesto del apartado 1.b) y del supuesto del apartado 1.c) de este artículo.
9	SNU área al norte del Plan Parcial Pinar de las Quintas	4-UE-9 Pinar de las Quintas	Recepción urbanización: 29.08.2008	Consolidado por la urbanización y la edificación. Se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA. Igualmente se integra en el supuesto del apartado 1.b) y del supuesto del apartado 1.c) de este artículo.
10	Parte oeste en Suelo urbano en NNSS y este en SNU	SUNC-TU-21 Camino del Lobo 2 (6-UE-4 Camino del Lobo 2)	Recepción urbanización: 1ª Fase 02.12.2015	Consolidado por la urbanización y recepcionadas la 1ª y 2ª Fase, que tienen la consideración de suelo urbano y situación básica de suelo urbanizado; la 3ª Fase está ejecutada contando con las condiciones infraestructurales para merecer consideración de suelo urbano. En síntesis, se trata de un suelo urbano que cumple con lo dispuesto en el artículo 13 apartado 1 a) de la LISTA, y con el apartado 1a) del artículo 19 del Reglamento de la Lista. Igualmente se integra en el supuesto del apartado 1.b) de este artículo.
			2ª Fase 08.06.2017.	
11	SNU	6-UE-5 Vipren		Obligaciones cumplimentadas según el Proyecto de Reparcelación. Cumple con el apartado 1 b) del artículo 13 de la LISTA al contar con acceso viario rodado y servicios básicos.
12	SNU (área Camino Molino Viejo)	S3.3-UE-26 Camino Molino Viejo 3	Recepción urbanización: 19.06.2009	Consolidado por la urbanización y parcialmente consolidado por la edificación. Cumple con artículo 13 de la LISTA., apartado 1 a) y 1 b) y equivalentes del Reglamento de la LISTA.

13	SNU (área Camino Molino Viejo)	S4.3-UE-27 Camino Molino Viejo 2	Recepción urbanización: 16.07.2009	Consolidado por la urbanización y parcialmente consolidado por la edificación. Cumple con artículo 13 de la LISTA., apartado 1 a) y 1 b) y equivalentes del Reglamento de la LISTA.
14	SNU (área Camino Molino Viejo)	S5.3-UE-28 Camino Molino Viejo 4	Recepción urbanización: 1ª Fase 19.03.2010 2ª Fase 09.11.2010	Consolidado por la urbanización y por la edificación. Cumple con artículo 13 de la LISTA., apartado 1 a) y 1 b) y equivalentes del Reglamento de la LISTA.
15	SNU (área de El Pleito)	SUO6 .3-UE-30 El Pleito 1	Recepción urbanización: 1ª Fase 21.09.2011 2ª Fase 21.10.2013	Consolidado por la urbanización y edificación la primera fase y segunda fase que se integran en el supuesto del artículo 13.1. apartados a), b) y c) de la LISTA. La 3ª fase (resto del ámbito original del SUO6) aunque no está ejecutada, sin embargo, está legitimada para finalizar la urbanización y cuenta con facilidad de acceder al conjunto de redes por integrarse en el ámbito original del SUO 6.3; en todo caso, tomando como referencia este ámbito completo, la zona de la fase 3 queda integrada en área consolidada por la edificación en más de 2/3 partes de los espacios aptos para ella (supuesto del artículo 13.1.c) LISTA).
16	SAU RE-1 Doctoral	Sector 1 SUOT Doctoral 1	Recepción urbanización: 1ª Fase 05.11.2009 2ª Fase 10.02.2011	Consolidado por la urbanización y por la edificación. Cumple con artículo 13 de la LISTA., apartado 1 a) y 1 b) y equivalentes del Reglamento de la LISTA.
17	SAU TC-38 Coto San José II A	Parte del SAU se identifica como Sector 20 Coto S José II-A	Urbanizado el ámbito Sector Recepción urbanización: 20 14.11.2007	Consolidado por la urbanización y por la edificación. Cumple con artículo 13 de la LISTA., apartado 1 a) y 1 b) y equivalentes del Reglamento de la LISTA.
18	SAU RT-9 Soto del Águila	APE "Urb. Soto del Águila"	Ejecutada elementos básicos; Pendiente de recepción	Cuenta con proyecto de urbanización aprobado definitivamente (06.04.21,BOP 26.05.21). Es una zona consolidada por la edificación en más de 2/3 de los espacios aptos para ello; además cuenta con los elementos básicos infraestructurales, si bien no ha culminado la obra de urbanización de forma completa para merecer la condición de solar, pero sí suficiente para el reconocimiento como urbano. Cumple con artículo 13 de la LISTA 1 b) y 1.c de la LISTA.
19	Suelo apto para urbanizar	3-ARI-TU-13 Higuera de Carboneros	Ejecutada elementos básicos;	Cuenta con PU aprobado definitiva. Es un ámbito consolidado por la urbanización, que cumple con los requisitos del artículo 13 de la LISTA. 1 a)

En la actualidad son suelos urbanos por aplicación del artículo 13 de la LISTA y su Disposición Transitoria Primera; no obstante, por derivar de instrumentos de ordenación que han perdido eficacia, se encuentran -actualmente- sin ordenación detallada establecida y, por tanto, con régimen de autorización suspendidos para las actuaciones edificatorias.

Estos ámbitos precisan que se establezca su ordenación pormenorizada en el documento completo del POU.



Ámbitos con la consideración de suelo urbano por encontrarse en la malla urbana y contar con la ejecución de la urbanización en desarrollo de planeamiento aprobado (que de forma sobrevenida quedó sin eficacia).

Ámbito del POU

4. Ámbitos del suelo urbano por encontrarse en la malla urbana, contar con elementos básicos de la urbanización y/o tener consolidación de la edificación autorizada y permitir homogeneizar la delimitación de suelo urbano o enclaves.

Son ámbitos que no estando formalmente clasificados como urbanos en las NNSS se encuentran colindantes con terrenos clasificados como tal y cuentan con urbanización ejecutada y/o edificación consolidada (total o parcialmente) previa autorización. Se trata, por tanto, de suelo urbano según el artículo 13 de la LISTA por aplicación de (además de quedar integrados en malla urbana) sus apartados 1 b) y/o 1 c), esto es, por estar transformados urbanísticamente y/o estar ocupados por la edificación en el nivel mínimo exigido en el citado artículo.

Además, el reconocimiento de estos ámbitos integrados en la malla urbana permite la homogeneización del perímetro del suelo urbano en frentes ya urbanizados (o clasificar enclaves de suelo) facilitando la labor del POU para establecer una ordenación coherente del conjunto del área en que se enclavan.

Estos ámbitos, en la actualidad, son terrenos con la consideración de suelo urbano -en aplicación de la DT Primera y artículo 13 LISTA- que no cuentan con ordenación detallada establecida y, por tanto, con régimen de autorización suspendidos para las nuevas actuaciones edificatorias. Corresponde al POU establecer su ordenación detallada.

También se incluyen en este apartado, aquellos suelos para los que se ha concedido licencia de obras previa sobre la base del instrumento de planeamiento vigente (principalmente PGOU 2016 y, en algún caso, PGOU 2003) a la fecha de concesión; posteriormente, deviene la nulidad, por lo que desapareció el renacimiento de la clasificación de suelo urbano. No obstante, ahora con la entrada en vigor de la LISTA se posibilita que sean incluidas en la delimitación del ámbito de ordenación del POU teniendo presente que son parcelas que cuentan con acceso rodado y dotación de infraestructuras en condiciones adecuadas y que se encuentran en posición adecuada insertas en la malla urbana y que permiten la homogeneización del perímetro. Además, cumplen con lo dispuesto en el artículo 13 de la LISTA aquellas parcelas de equipamiento público y/o servicios, ya urbanizadas y/o ejecutadas integradas en la malla urbana que pese a no estar clasificadas formalmente como suelo urbano en las NNSS deben ser incluidas en la delimitación de suelo urbano actual.

Se incluyen así mismos ámbitos de suelo que, en colindancia con la malla urbana, tienen frentes urbanizados, constituyendo en origen ámbitos en transformación urbanística previstos en planeamiento general que quedó sin eficacia y que no se han llegado a culminar. Su inclusión en el ámbito de ordenación del POU permite homogeneizar el borde de la malla urbana, asegurando una correcta ordenación detallada del mismo. No obstante, se trata de ámbitos sobre los que se deberá delimitar actuaciones de transformación urbanística para implementar las dotaciones requeridas y asegurar la consideración de solar de las parcelas edificables.

a) Parcelas con licencia concedida:

Parcelas con licencias de obra mayor (concedidas bajo el amparo de planeamiento urbanístico general que quedó sin eficacia, pero que no fueron impugnadas) que se localizan en áreas que quedan integradas en malla urbana y que cuentan con todos los servicios (en el momento de otorgar licencia se verificó su condición de solar).

Código plano	Nº Licencia	Fecha	Localización	Parcela Catastral
1	LOM 595/2004	5/10/2004	Calle Delfín	3098002QA5239N0002MF, 3098028QA5239N0001KD
2	LOM 95/2010	21/11/2011	TC-36 PP La Capilla 3, C/ Bonito	2895013QA5229S0001WJ
3	211-19-LOM		Camino del Velero 1	6670046QA5367S0001UR
4	206-18-LOM		Cr. Fuente Amarga 116	11015A025011310001WP
5	216-18-LOM/217-18-LOM		CM de la llovizna	04508000QA52E0001EX, 4311925QA5341S0000XI , 4311924QA5341S0000DI
6	457/2021-LOM		CM Molino viejo 4(A)	3302027QA5330S0001IA
7	LOM 208/2021		CL ASPERULA 3	3305027QA5330N0001ME, 3305026QA5330N0001FE

b) Parcelas de equipamiento público y/o servicios, urbanizadas y/o ejecutadas integradas en malla urbana.

Se trata de parcelas que quedan integradas en el borde de la malla urbana, y que cuentan con todos los servicios, permitiendo así mismo formalización y regularización del borde urbano.

Código plano	Clasificación NNSS	Denominación PGOUs Anulados	Grado de ejecución urbanización	Observaciones
8	IES Huerta Rosario y CEIP Giner de los ríos	Década 1990	Urbanizada y edificada	7647301QA5374N0001PK, 7647326QA5374N0001BK. Son dos parcelas destinadas a equipamientos docentes, edificadas en funcionamiento y con todos los servicios urbanos.
9	SNU Marisma y Sistema General de Equipamiento	D-AR-01 Recinto Ferial y C-IB-SI-05 Depuradora El Torno.	Urbanizada y edificada (depuradora)	Se corresponde con la depuradora El Torno y el Recinto Ferial; en funcionamiento y conexión con infraestructuras desde la Calle Paciano del Barco y prolongación de Juan de la Cierva
10	SNU Interiores Agrícola	D-EL-ZV, C-IB-SI, C-IB-SI-TR-02	Urbanizada. Instalaciones deportivas y apeadero tranvía	Se corresponde con zona destinada a diversos usos públicos y servicios en Huerta Mata: las instalaciones del tranvía, subestación eléctrica y borde de instalaciones deportivas. Cuenta con todos los servicios.
11	SNU Interiores Agrícola Subestación eléctrica		Urbanizada y edificada	Es una parcela destinada a equipamiento docente, edificada en funcionamiento y con todos los servicios urbanos: IES La Pedrera Blanca 5933075QA5353S0001WQ
12	Sectores simplemente clasificados. Sectorizado. Suelo apto para urbanizar.	C-IB-SI-06, D-EQ-D(P)	Urbanizada y edificada	Se trata de dos parcelas catastrales correspondientes con la depuradora La Barrosa (catastral 2999501QA5229N0001XO), y equipamiento deportivo-social privado de Doña Violeta (3098001QA5239N0001DD).

c) Ámbitos en la periferia con diferente grado de consolidación que permiten la homogeneización del perímetro del suelo urbano o bien, vacíos que quedan localizados en el interior del suelo urbano; en ambos casos presentan frentes ya urbanizados.

Se trata de ámbitos que se encuentran colindantes con parcelas de suelo urbano clasificadas por las NNSS, y que, en cualquier caso, cuentan con parcelas con frente a vial urbanizado y cuya inclusión en la delimitación de suelo urbano permite la homogeneización de dicha delimitación, facilitando la labor del POU para establecer una ordenación coherente del conjunto del área en que se enclavan.

Existen dos tipologías de situaciones:

c.1. Pequeñas áreas localizadas en el borde del suelo urbano de las NNSS, que cuentan con frente ya urbanizados y que permiten la homogeneización del perímetro urbano facilitando una ordenación más congruente del frente urbano.

Código plano	Clasificación NNSS	Denominación PGOUs Anulados	Grado de ejecución urbanización	Observaciones
13	304/2021-LOM		Ámbito con parcelas con sus frentes a vial urbanizados. Grado de ocupación superior a las dos terceras partes del propio ámbito	Es una zona localizada en la Calle Almoraduz colindante al suelo urbano de las NNSS. La constatación de las condiciones de urbanización de esta zona se verificó con el otorgamiento de la licencia 304/2021-LOM; se reconoce también las condiciones de urbanización para las parcelas colindantes en el lindero sur a la que obtuvo la licencia. En todo caso, esta zona se integra en un área urbana (La Soledad) en la que la edificación se encuentra consolidada por encima de las 2/3.
14		Decreto 1857/2011	Ámbito con parcelas con sus frentes a vial urbanizados. Grado de ocupación superior a las dos terceras partes del propio ámbito	Es una zona localizada en la Calle Erizo colindante al suelo urbano de las NNSS. La constatación de las condiciones de urbanización de esta zona se verificó con el otorgamiento de la licencia Decreto 1857/2011 (005003600QA52D0001TD); se reconoce también las condiciones de urbanización para las parcelas colindantes en el lindero norte y sur a la que obtuvo la licencia; sin extender este reconocimiento a otras colindantes que no cuentan con frente a la calle que cuenta con todos los servicios. En todo caso, esta zona se integra en un área urbana (Coto La Campa) en la que la edificación se encuentra consolidada por encima de las 2/3.

15	<p>Ámbito con parcelas con sus frentes a vial urbanizados. Grado de ocupación superior a las dos terceras partes del propio ámbito</p>	<p>Es una zona localizada en El Camino de Cibeles colindante al suelo urbano de las NNSS, en el entorno de Menuditas. Por tanto, integrada en malla urbana. La constatación de las condiciones de urbanización de esta zona se ha verificado con el otorgamiento de diversas licencias de obras en las siguientes parcelas catastrales: 4332045QA5343S0001RB, 4332041QA5343S0001FB, 4332024QA5343S0001UB, 4332026QA5343S0001WB, 4332029QA5343S0001YB.</p>	
16	<p>SNU Interiores Agrícola</p> <p>2-SUNC-R-PP-03 sector de suelo urbano no consolidado (subparcela noreste de la 7148308QA5374N0001EK) y 8-ARG-MB Majadillas Bajas, áreas de regularización en suelo urbano no consolidado, manzanas catastrales 73491,00292, 00291,72484, 00290, 71483,72482, 72476 y 028 (PGOU 2016)</p>	<p>Ámbito con parcelas con sus frentes a vial urbanizados. Grado de ocupación superior a las dos terceras partes del propio ámbito.</p>	<p>Es una zona localizada entre las calles de la Rábida y Andorra, colindante al suelo urbano de las NNSS. Por tanto, integrada en malla urbana. La zona se encuentra consolidación por la urbanización: tienen acceso rodado por vía urbana para todas las parcelas (unas 100) y conexión con servicios básicos de abastecimiento y saneamiento. Además, la zona está consolidada por la edificación, en el nivel de 2/3. En consecuencia, cumple tanto con el supuesto del apartado 1.b) como 1.c) del artículo 13 para merecer ser incluida en el ámbito de ordenación del POU. Así mismo, el ámbito formaliza este borde evitando la discontinuidad de la trama urbana que supondría en este punto la labor de una traslación mimética de la delimitación de suelo urbano de las NNSS.</p>
17	<p>Suelo no urbanizable no especializado</p> <p>Área de Regularización 8-ARG-CI Circunvalación. Suelo urbano no consolidado</p>	<p>Las parcelas presentan frente a vial urbanizado. Grado de ocupación superior a las dos terceras partes del propio ámbito.</p>	<p>Se trata de un conjunto de parcelas que presentan frente a Camino de Troya, vial que cuenta con servicios básicos urbanos. Están en continuidad con la malla urbana y permiten homogeneizar la delimitación del borde oeste del núcleo urbano. En consecuencia, cumple tanto con el supuesto del apartado 1.b) como 1.c) del artículo 13 para merecer ser incluida en el ámbito de ordenación del POU</p>

18	SNU Interiores Agrícola	Zona 2 Suelo urbano consolidado (parte norte) y suelo urbano no consolidado 8-ARG-DI Avenida de Diputación (parte sur y oeste)	Mayoritariamente urbanizada; Grado de consolidación de la edificación superior a las dos terceras partes del propio ámbito.	Casi la totalidad de las parcelas (a excepción de Camino de oporto y Martin Pescador, que no presentan todos los servicios) tienen frente a vial urbanizado. Se trata de un conjunto de parcelas (unas 175) con un elevado nivel de ocupación (más de las dos terceras partes del propio ámbito). Las parcelas que no presentan frente a vial urbanizado, de no incluirse en la delimitación del POU, quedarían como enclaves de suelo rústico, lo que dificultaría establecer una ordenación coherente para el conjunto del área. Por ello, también se incorporan en la delimitación del ámbito de ordenación del POU.
19	Sectores simplemente clasificados. Sectorizado. Suelo apto para urbanizar.	Área de Regularización 8-ARG-ME Menuditas Suelo urbano no consolidado	Parcelas con frente a vial rodado con servicios básicos.	Se trata de un ámbito pequeño con ocho parcelas (una de ellas edificada) que presentan frente a vial con servicios básicos (no presentan asfaltado en algún tramo ni alumbrado). Se localizan en una zona entre la Carretera de La Barrosa y la Calle Trainero, colindante a la urbanización Soto del Águila. Por tanto, integrada en malla urbana. De no incluirse en la delimitación dificultaría establecer una ordenación coherente para el conjunto del área. Por ello, también se incorporan en la delimitación del ámbito de ordenación del POU permitiendo homogeneizar este borde del núcleo principal.
20	LOM 70/2010 LOM 205/2017 LOM 213/2019	06/08/2010 06/03/2018 27/10/2020	Las parcelas presentan frente a vial urbanizado. Grado de ocupación superior a las dos terceras partes del propio ámbito	Es una zona localizada al este de la rotonda de Salmorejo colindante al suelo urbano de las NNSS, al este de Los Gallos. Por tanto, integrada en malla urbana. La constatación de las condiciones de urbanización de esta zona se ha verificado con el otorgamiento de diversas licencias de obras, entre otras: LOM 70/2010; LOM 205/2017 y LOM 213/2019 El reconocimiento de suelo urbano debe extenderse a al conjunto de la manzana en que se integran las parcelas que cuentan con licencias porque tienen idénticas condiciones de urbanización. En todo caso, el área cuenta también con consolidación por la edificación en el nivel de 2/3 exigido por la LISTA en su artículo 13. En consecuencia, cumple tanto con el supuesto del apartado 1.b) como 1.c) del artículo 13 para merecer ser incluida en el ámbito de ordenación del POU.

21	LOM 36/2021 Y 158/2021	horizonte	Es una zona localizada en la Calle Horizonte, colindante al suelo urbano de las NNSS. La constatación de las condiciones de urbanización de esta zona se verificó con el otorgamiento de la licencia LOM 36/2021 Y 158/2021; se reconoce también las condiciones de urbanización para la parcela colindantes en el lindero este, que se incorpora, además, para homogeneizar el perímetro os los servicios.
----	------------------------------	-----------	---

c.2 Parcelas o zonas que representan un vacío en el interior del perímetro urbano y que no pueden permanecer como suelo rústico porque representarían un enclave dentro del entorno urbano.

En todo caso cuentan con capacidad de acceder a los servicios urbanos y se localizan en áreas homogéneas que ya cuentan con un nivel de consolidación de la edificación y de la urbanización. Por ello, cumplen los requisitos del artículo 13 LISTA.

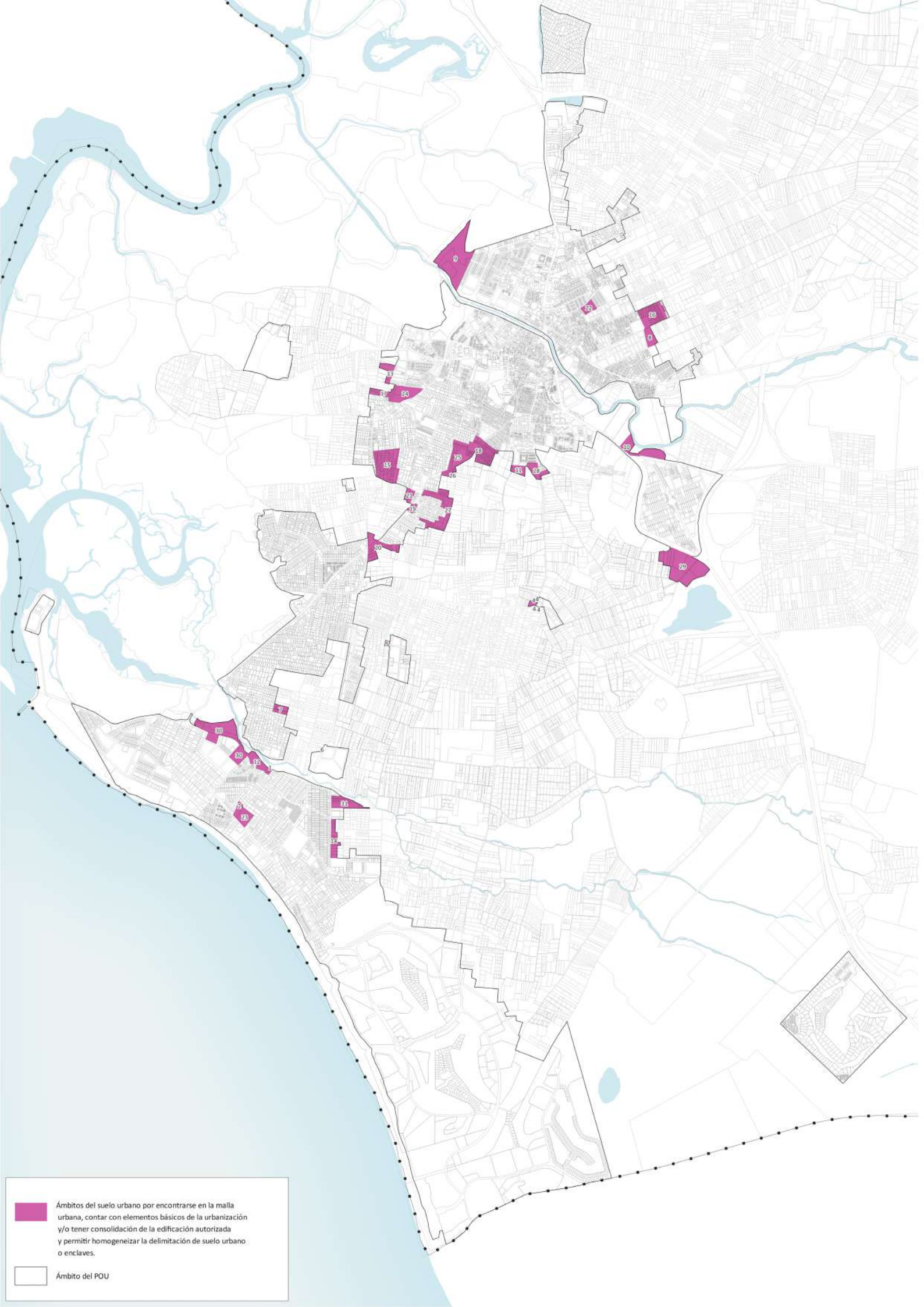
22	SAU RE-3-La Cucarela	2-ARI-RU-09 Cucarela (PGOU 2016)	Ámbito con todos sus frentes a vial urbanizados. No edificado. Pendiente de desarrollo 2-UE 9 Cucarela 1	<p>Si bien la 2-UE-10 y 2-ue-11 se han transformado y ejecutado, el resto del suelo apto para urbanizar del SAU RE-3 (identificado como UE-9) no se ha desarrollado. No obstante, de no proceder a su incorporación al ámbito de ordenación del POU constituiría un enclave de suelo rústico en un área que de forma general tiene el carácter de suelo urbano lo que dificultaría establecer una ordenación coherente para el conjunto del área. En todo caso, se integra en un área urbana (entorno de Majadillas) consolidada por la urbanización y la edificación. Además, las cuatro parcelas (6649021QA5364N0001YF y 6649020QA5364N0001BF) que conforman este ámbito, tienen acceso por vía urbana rodada y conexión a infraestructuras</p> <p>Por ello, también se propone incorporar en la delimitación del ámbito de ordenación del POU</p> <p>Por tratarse de un vacío en el interior de la malla urbana, conforme al artículo 29. LISTA, el POU deberá delimitar una actuación de reforma interior y definir su ordenación detallada por el POU.</p>
23	Suelo apto para urbanizar TC-36 PP La Capilla 3	Suelo urbano directo, Zona de Ordenanza 4 (PGOU 2016)	La parcela presenta en todos sus frentes vial urbanizado con todos los servicios. La parcela se encuentra sin edificar.	<p>Se trata del resto del ámbito TC-36 PP La Capilla 3, (una parcela catastral con referencia 2994028QA5229S0001TJ) no desarrollado. Parcela con una superficie aproximada 20.500 m² de forma sensiblemente cuadrangular, con dos linderos medianeros, un frente a la calle Bonito y el otro a la carretera de la Barrosa, ambas vías urbanas y dotadas de todos los servicios de infraestructuras. Deben integrarse como suelo urbano al cumplir con el supuesto de hecho del apartado 1.b) del artículo 13 de la LISTA. Además, se integra en un área urbana (La Barrosa) consolidada por la edificación en más de 2/3, por lo que cumple también con el requisito del artículo 13.1.c) LISTA.</p> <p>En última instancia, esta parcela de 20.500 m² es un enclave o vacío urbano que se encuadra en el supuesto del artículo 29.2 y 24.2 LISTA: por ello requiere la delimitación de una actuación de transformación (con el carácter de reforma interior) con el objetivo obtención de sistemas de espacios libres y completar las obras de urbanización en el interior, debiendo el POU definir su ordenación detallada (directamente o previendo un PRI).</p>

d) Ámbitos que permiten la homogeneización del perímetro del suelo urbano con frentes ya urbanizados y tramitación urbanística aprobada (según planeamiento sin eficacia) y que presentan diferentes grados de consolidación.

Son ámbitos que no estando formalmente clasificados como urbanos en las NNSS, sin embargo, se encuentran integrados en la malla urbana por ser colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano en las NNSS, contar con viales perimetrales que lo conectan al entramado urbano y, además, cuentan con conexión directa a servicios urbanos a través de vial urbanizado. Su inclusión como suelo urbano permite la homogeneización del borde del núcleo así clasificado, facilitando una correcta ordenación del frente urbano. En general, son ámbitos que requieren la delimitación de una actuación de transformación (con el carácter de reforma interior) con el objetivo obtención de sistemas de espacios libres y completar las obras de urbanización en el interior, debiendo el POU definir su ordenación detallada (directamente o previendo un PRI).

Código plano	Clasificación NNSS	Denominación PGOUs Anulados	Grado de ejecución urbanización	Observaciones
24	Suelo no urbanizable no especializado	3-ARI-TU-05 LA VIÑA	Parcelas con frente urbanizado, una de ellas edificada.	Se trata de un ámbito integrado en la malla urbana que contó con Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29/10/2009 y que queda conformado por dos parcelas catastrales (4741072QA5344S y 47410A8QA5344S, esta última presenta edificación, una bodega). El ámbito, de no ser integrado en la delimitación del POU, vendría a conformar un enclave de suelo rural entre las calles Huracán, Avenida de Diputación y Camino de Troya; por lo que debe ser incorporado en el ámbito de ordenación del POU para la homogeneización de este borde oeste del núcleo principal. Además, ambas parcelas presentan todos sus frentes a vial urbanizado. Finalmente, se integra en un área urbana (La Viña) consolidada por la edificación en más de 2/3 que, conjuntamente, con el requisito de integración urbana, hace que se adscriba al supuesto de hecho del artículo 13.1.c) LISTA de definición del suelo urbano.
25	SNU Interiores Agrícola	3-ARI-TU-06 Conejeras	Parcelas, en su mayoría con frente urbanizado, No presentan edificación.	Se trata de un ámbito que integra 11 pequeñas parcelas catastrales (5134012QA5353S, 51340C1QA5353S, 51340C7QA5353S, 51340I3QA5353S, 51340I2QA5353S, 51340K6QA5353S, 51340K7QA5353S, 51340K5QA5353S, 51340K4QA5353S, 51340I1QA5353S, 51340K3QA5353S) que han surgido de la aprobación del proyecto de reparcelación ratificado de 18/04/2008. Tiene conexión directa a servicios básicos urbanos por el Callejón del águila y la avenida del Paraíso. Todas las parcelas están en continuidad con la malla urbana y su inclusión en el ámbito territorial de ordenación del POU permite homogeneizar la delimitación del borde del núcleo en este entorno.
26	SNU Interiores Agrícola	3-ARI-RU-14 El Águila	Parcelas con frente urbanizado (en su mayoría) sin edificar.	Se trata de un conjunto de parcelas (49300B1QA5343S, 49300B2QA5343S, 49300B3QA5343S, 49300B4QA5343S, 5131004QA5353S, 5131006QA5353S, 5131005QA5353S, 5131009QA5353S, 5131008QA5353S, 5131007QA5353S, 5131012QA5353S, 5131010QA5353S, 4930002QA5343S, 5131003QA5353S). Tiene conexión directa a servicios básicos urbanos por el Callejón del águila y callejón rueda de la bota. Se trata de un suelo con licencia pendiente de materializar. Su inclusión en el ámbito de ordenación del POU permite homogeneizar la delimitación del borde del núcleo en este entorno.
27	Sectores de suelo apto para urbanizar sectorizado ordenados mediante Plan Parcial a los que las NS fijan modificaciones sustanciales de su ordenación	3-AR-TU-07 Soto del Águila	Parcelas con frente urbanizado (en tramos de las Calles Arponero, Soto del Águila y Pescador), algunas de ellas edificada	Se trata de un conjunto de pequeñas parcelas (unas 75) integradas en un ámbito transformado urbanísticamente, que no han completado la urbanización, encontrándose algunas de ellas incluso edificadas y presentando frente a vial con servicios básicos. Se encuentra en colindancia con el borde del núcleo e integrado en malla urbana. Cuenta con proyecto de reparcelación ratificado el 24/08/2010. Finalmente, se integra en un área urbana (Soto del Águila) consolidada por la edificación en más de 2/3, que conjuntamente con el requisito de integración urbana, hace que se adscriba al supuesto de hecho del artículo 13.1.c) LISTA de definición del suelo urbano. Finalmente, su inclusión en el ámbito territorial de ordenación del POU permite homogeneizar la delimitación del borde del núcleo en este entorno.

28	SNU Interiores Agrícola	3-ARI-ru-16 Fuente Amarga	Se trata de diversas parcelas colindantes al suelo urbano y con frente a vial urbanizado. De una parte, se encuentra, la parcela catastral 5833039QA5353S que presenta frente a vial urbanizado y permite homogeneizar la delimitación del este borde de suelo urbano. Se integra a su vez en este ámbito, otra parcela catastral, clasificada como suelo urbano en el PGOU 2016 anulado, que cuenta con frente a vial urbanizado y es atravesada por infraestructura de la red de abastecimiento municipal, conectando dicha red entre la Calle Fuente Amarga y callejón de borreguitos. La inclusión de esta última parcela (11015A025003780000QT) en la delimitación del borde urbano permitirá no solo su homogeneización, sino una correcta integración de la Actuación de Transformación Urbanística en suelo rústico que constituye el sector de suelo urbanizable ordenado Borreguitos (con Plan Parcial aprobado en desarrollo del SAU de las NNSS con esta denominación), que tiene estudio de detalle aprobado de 30 de octubre de 2014.
29	Suelo no urbanizable no especializado	Suelo urbano Zona Ordenanza ZO 12. Actividades Económicas Dispersas (zona este). Suelo urbano no consolidado (12—SUNC-IN-PP-02 Tejarejo. Parcelas con frente a vial con servicios básicos, las localizadas al este del ámbito se encuentran edificadas.	En su origen surge como un complejo industrial-comercial (Polanco) amparado en autorización de interés social en suelo no urbanizable, pero que de forma progresiva fue ampliando sus instalaciones, accediendo a los servicios urbanos e integrándose en la malla urbana. En la actualidad, se trata de un ámbito integrado por 9 parcelas catastrales (6922971QA5362S,6922949QA5362S, 7820301QA5372S,7820304QA5372S,7820302QA5372S, 7820303QA5372S,11015A02500473,11015A02500474, 11015A02500475), que cuentan con frente a vial urbanizado y mayoritariamente consolidado por la edificación (entre otras las que integran las instalaciones de Polanco se encuentran edificadas). Todas las parcelas tienen continuidad con la malla urbana , su inclusión el ámbito de ordenación del POU permite homogeneizar la delimitación del borde del núcleo en este entorno en esta zona ya transformada.
30	Suelo apto para urbanizar. Sectores simplemente clasificados por las NS.	Suelo urbanizable sectorizado. SUS-EC-25 COTO SAN JOSÉ	Se trata de un ámbito en el que se integran 5 parcelas catastrales (2403303QA5230S,2403301QA5230S, 2403302QA5230S,2403304QA5230S, 2699902QA5229N esta última cedida en su parte oeste anticipadamente y urbanizada) que rematan el borde urbano de la zona noroeste de Sancti Petri. El ámbito proviene de la división del Plan Parcial coto San José de las NNSS. Todas las parcelas presentan frente a vial urbanizado, y, considerando el ámbito original del Plan Parcial, cuenta con 2/3 partes de ocupación, al encontrarse edificada el 100% la unidad de ejecución desarrollada del Plan Parcial originario (excluyendo así mismo la zona norte del ámbito que se debe destinar a sistema general de espacios libres, al estar afectada por zona de servidumbre de costas). Se trata en definitiva de parcelas que se integran en malla urbana y que con su inclusión en el ámbito de ordenación del POU (por cumplir los requisitos del apartado b) y c) del artículo 13 LISTA) permite, además, homogeneizar la delimitación de este borde de ciudad. Todo ello, sin perjuicio de que el documento completo del POD debe confirmar el carácter de espacios libres de las parcelas ya cedidas.
31	Suelo no urbanizable no especializado	4-ARI-TU-14 Las Quintas	Se trata de un conjunto de parcelas (3792501QA5239S 3693501QA5239S,3793201QA5239S,3793222QA5239S 3793202QA5239S,3793221QA5239S,3793203QA5239S 3793220QA5239S,3793204QA5239S,3793219QA5239S 3793205QA5239S,3793218QA5239S,3793206QA5239S 3793217QA5239S,3793207QA5239S,3793216QA5239S 3793208QA5239S,3793215QA5239S,3793214QA5239S 3793213QA5239S,3793212QA5239S,3793211QA5239S 3793210QA5239S,3793209QA5239S,4092301QA5249S 3992201QA5239S,3992202QA5239S,3992203QA5239S 3992204QA5239S) inscritas en catastro como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación de 22/12/2006. El conjunto de parcelas tiene posibilidad de conexión a servicios urbanos por la calle del Erizo. Se trata en definitiva de parcelas que se integran en malla urbana y que con su inclusión en el ámbito de ordenación del POU permite homogeneizar la delimitación de este borde urbano.



Ámbitos del suelo urbano por encontrarse en la malla urbana, contar con elementos básicos de la urbanización y/o tener consolidación de la edificación autorizada y permitir homogeneizar la delimitación de suelo urbano o enclaves.

Ámbito del POU

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL POU. OBJETIVOS

2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

El presente documento constituye el Avance del Plan de Ordenación Urbana (POU) de Chiclana de la Frontera y supone el inicio de la revisión del contenido de la ordenación detallada del suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) por resolución de 18 de septiembre de 1987 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz.

El Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera ha tomado la iniciativa de acometer un proceso de revisión completa de las NNSS de 1987, que es el planeamiento general vigente del municipio. No cabe duda la transformación socioeconómica y territorial que el municipio ha tenido en los últimos 36 años desde que se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) por resolución de 18 de septiembre de 1987.

Las actuales NNSS de 1987, se configuran como un documento desfasado que debe ser objeto de sustitución con carácter inmediato.

La necesidad de sustitución de las NNSS por un nuevo instrumento de planeamiento general se apreció ya en el año 2003 y se ha reiterado por el Ayuntamiento desde entonces.

Han existido dos intentos de derogar y sustituir las NNSS por un Plan General de Ordenación Urbanística (uno en 2003 y otro en 2016), pero, sin embargo, ese planeamiento general aprobado en 1987 continúa vigente en la actualidad porque ambos intentos se han visto sucesivamente anulados por los Tribunales por defectos formales.

Estos intentos fallidos de sustitución del planeamiento general han provocado que la situación jurídica-urbanística en la que se ha desenvuelto la ciudad haya sido inestable y precaria.

En efecto, en el municipio en los últimos 36 años se han sucedido hasta siete situaciones de sistemas de planeamiento general (que han integrado también la ordenación detallada tanto del suelo urbano como del suelo no urbanizable), lo que ha generado inestabilidad e inseguridad jurídica:

- 1º. Desde 1987 hasta el año 2003, rige como instrumento de planeamiento urbanístico general, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) aprobadas definitivamente por resolución de 18 de septiembre de 1987 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz. No obstante, la publicación de su normativa se hace en el Boletín Oficial de la Provincia nº 252 de fecha 31 de octubre de 1995.
- 2º. A partir de 2004, una vez publicada la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 23 de diciembre de 2003, la situación jurídico urbanístico del municipio se desarrolla bajo la presunción de validez del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado por la citada Comisión en 2003 (y ratificado por resolución de 23 de marzo de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz); la presunción de validez de este Plan General se mantiene hasta las sentencias del Tribunal Supremo de 31 de mayo y 1 de junio de 2011 que confirmaron las TSJA en el sentido expuesto de declarar la nulidad del PGOU aprobado en 2007.
- 3º. Desde junio de 2011 hasta el día 26 de junio de 2013 se aplican en su integridad como planeamiento general, las NNSS aprobadas en 1987.
- 4º. El 27 de junio de 2013 entra en vigor el acuerdo de 4 junio de 2013 (BOJA 26-06-2013) del Consejo de Gobierno, por el que se suspenden parcialmente las NNSS aprobadas en 1987 en diversos ámbitos:
 - a) Ámbitos que han adquirido la naturaleza de suelos urbanos, urbanizados o en proceso de transformación urbanística, suelos urbanizables que deben ser preservados –de forma transitoria– del desarrollo urbanístico y de suelos no urbanizables que ya han adquirido la condición de suelos urbanos y los que el PGOU de 2003 anulando les reconoció su carácter de suelo urbano y está en curso el proceso de transformación urbanística.
 - b) Suelos urbanizables que no llegaron a culminar su tramitación y para los que el nuevo planeamiento general en redacción adopta nuevas determinaciones urbanísticas.
 - c) Suelos urbanizables en los que existan elementos ambientales que exigen su protección.
 - d) Suelos que no teniendo la consideración de suelos urbanos en dichas Normas Subsidiarias cumplen actualmente las condiciones objetivas del artículo 45 de la LOUA para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado.
 - e) Suelos destinados a dotaciones e infraestructuras que no estaban contemplados como tales en las NNSS.

Y el 29 de junio entran en vigor las Normas Sustantivas de Ordenación aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, aplicables de forma transitoria en sustitución de las suspendidas.

Por acuerdo de Consejo de Gobierno, de 23 de junio de 2015 se prorroga la suspensión parcial de las NNSS de Chiclana de la Frontera efectuada por Acuerdo de 4 de junio de 2013 del Consejo de Gobierno por plazo de un año. (BOJA núm. 123, de 26.06.2015). Un día después, la Orden de 24 de junio de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, prorrogaron, igualmente, la vigencia de las citadas normas sustantivas (BOJA núm. 123, de 26.06.2015).

5º. Finalizada la prórroga de la suspensión parcial, es decir a partir del día 27 de junio de 2016 vuelven a ser aplicables de manera íntegra las NNSS de 1987 perdiendo eficacia las Normas Sustantivas de Ordenación aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013.

6º El día 31 de diciembre de 2016, un día después de la publicación en el BOJA de la Orden de 22 de diciembre de 2016 (por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística del Plan General) entra en vigor el Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera aprobado por la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016 y verificado por Resolución del Director General de Urbanismo de 19 de diciembre de 2016 y, aparentemente, quedan derogadas las NNSS de 1987.

7º. Con fecha 08.09.2021 se notifica al Ayuntamiento la Sentencia de la Sección 5ª de la Sala 3ª, de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo número 1084/2021 de fecha 22.07.2021 por la que se determina la nulidad de pleno derecho de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016 (y de las órdenes complementarias) de aprobación del PGOU.

Por tanto, desde el momento de la publicación en BOJA de la resolución de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de cumplimiento de la ejecución de la sentencia que declara la nulidad del citado Plan General, se produce el efecto de la reviviscencia del planeamiento que vino aquel a sustituir, recuperando su vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de septiembre de 1987.

Resulta evidente los cambios tan profundos acontecidos en el territorio y en la ciudad de Chiclana de la Frontera, así como la legislación urbanística y medio ambiental desde la aprobación en septiembre de 1987 del planeamiento general vigente en el municipio de Chiclana de la Frontera. Pero además existe una divergencia evidente entre los contenidos del planeamiento general vigente (NNSS 1987) y la realidad. Entre lo que debió ser la ciudad (según el diseño de las NNSS de 1987) y la ciudad realmente construida.

- Hay una importante extensión territorial ocupada por diseminados de vivienda unifamiliar (en gran medida ya consolidada por) que se han edificado sin licencia y sin planeamiento legitimador.
- Hay zonas edificadas y urbanizadas en desarrollos urbanísticos que se iniciaron bajo el amparo del PGOU aprobado por la CPOTU de 23 de diciembre de 2003 y que fue posteriormente anulado por las sentencias referidas. Una gran parte de estas zonas urbanizadas, en desarrollo de un instrumento que se presumía válido, han sido recepcionadas por el Ayuntamiento, por ser conformes con el proyecto de urbanización aprobado y no anulado.

La nulidad del PGOU de 2003 (y 2007) determinó la nulidad de los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados bajo la apariencia de su vigencia.

- De otra parte, se han iniciado desarrollos urbanísticos al amparo del PGOU de 2016 que ahora, tras la nulidad del planeamiento general, no cuentan con ordenación detallada pero que, sin embargo, ha sido ejecutada su urbanización y recepcionada, en la medida que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de impugnación.

En consecuencia, en el municipio sigue rigiendo en la actualidad como un instrumento de planeamiento general y de ordenación detallada del suelo urbano, las NNSS 1987, que es un instrumento desfasado e inadecuado por no contar con ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica y que es un documento de ordenación insuficiente por no asumir los requerimientos de mantenimiento, regeneración y mejora de la ciudad existente derivados tanto del TRLSRU/2015 como de la LISTA.

Ya ese desfase se puso en evidencia el día 17 de noviembre de 2011 cuando la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía señalaba: *“ la situación expuesta pone de manifiesto que el modelo contemplado en las Normas Subsidiarias no da respuesta a la realidad actual del municipio ni a actuaciones públicas contempladas en la planificación territorial y sectorial, algunas de las cuales se encuentran ejecutadas o en ejecución”.*

En el proceso de revisión general de las NNSS que ahora se inicia, tras la entrada en vigor de la Ley 7/202, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía debe realizarse desde la implementación de dos tipos de planeamiento: uno el Plan General de Ordenación Municipal y, otro, el Plan de Ordenación Urbana.

En efecto, el proceso de formulación del nuevo planeamiento urbanístico para el municipio de Chiclana de la Frontera ha de ajustarse a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) que establece dos niveles de ordenación:

- a) una la ordenación general (que define el modelo de ordenación general y la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo) y que, corresponde ejercerla al Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y
- b) la ordenación detallada, que en suelo urbano corresponde, principalmente, al Plan de Ordenación Urbana (POU).

La Ley /2021, de 1 de diciembre configura el Plan de Ordenación Urbana como instrumento propio de ordenación detallada de la ciudad existente y que da respuesta a las necesidades de mantenimiento, mejora, regeneración de la ciudad.

El apartado 3 del artículo 66 de la LISTA establece que *“en cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pueda dividir el suelo urbano, esté aprobado o no el Plan General de Ordenación Municipal.”*

Por tanto, la formulación del POU no tiene por qué esperar a la aprobación del PGOM, sino que pueden redactarse de forma anticipada.

El presente documento de Avance se corresponde con el Avance del Plan de Ordenación Urbana y se redacta antes de la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) como habilita el citado artículo 66.3 de la LISTA.

No obstante, debe señalarse que el proceso iniciado de revisión del planeamiento general vigente del municipio de Chiclana de la Frontera (las NNSS de 1987) tiene carácter completo de modo que también se está procediendo a los primeros estudios tendentes a conformar el Avance del PGOM.

Si bien, se ha decidido por el Ayuntamiento, tras las reuniones de coordinación con la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, a anticipar la redacción de este documento de Avance del Plan de Ordenación Urbana por las razones que se exponen a continuación.

Como antecedente inmediato (surgido tras el inicio de los primeros trabajos del proceso de revisión) se ha tenido presente que en enero de 2023 entró en vigor el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA). En este reglamento se han disipado algunas dudas sobre el alcance y contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística de carácter general y detallado en la medida que la densidad de regulación de estos aspectos en la LISTA no era elevada.

Este desarrollo reglamentario viene, entre otras cuestiones, a reforzar la capacidad de formulación anticipada del POU (sin requerir una aprobación previa o simultánea del PGOM), confirmando al tiempo, la capacidad del POU para declarar qué ámbitos del territorio tienen la consideración de suelo urbano en aplicación del artículo 13 de la LISTA, cuestión de relevante trascendencia para el caso del municipio de Chiclana de la Frontera.

En efecto, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (también en adelante RGLISTA) establece en el apartado 2 del artículo 18 el mandato al POU que se formule con carácter previo (“en ausencia”) al PGOM de incorporar “en su ámbito de ordenación” *“los suelos urbanos que cumplan con las condiciones que se establecen en el artículo 13 de la Ley para esta clase de suelo”*.

El artículo 89 del RGLISTA confirma la capacidad del POU autónomo o anticipado de determinar su ámbito de ordenación directamente, debiendo para ello justificar expresamente que los suelos que propone ordenar cumplen las condiciones del artículo 13 de la LISTA (y 19 del RGLISTA), sin necesidad de estar ya vinculado a un reconocimiento de suelo urbano previo.

En congruencia con este nuevo esquema legal de planificación urbanística, en las reuniones de coordinación de la Revisión del Plan celebradas en la Mesa de Trabajo creada entre el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y la Dirección General de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, y a la vista de la singular situación urbanística del municipio, que cuenta con un planeamiento general obsoleto (las NNSS de 1987 que siguen vigentes después de dos sucesivos intentos de aprobación de PGOU anulados por motivos formales), se ha considerado oportuno, anticipar la formulación del Plan de Ordenación Urbana, sin que ello suponga retrasar los plazos de finalización del documento del PGOM.

En concreto, dos motivos principales justifican la adopción de este criterio:

- a) **Atribuir, de manera inmediata, la ordenación detallada a todas las zonas del suelo urbano.** Se trata de que todas las zonas del municipio que cumplen los requisitos del artículo 13 de la LISTA para merecer la clasificación de suelo urbano cuenten a la mayor celeridad posible con una ordenación detallada (sin perjuicio de que algunas áreas objeto de transformación urbanística por su complejidad puedan ser remitidas a Plan Especial), eliminando las inseguridades y disfunciones que se presentan en la actualidad entre norma y realidad.

- b) **Evaluar de forma específica las posibilidades que tiene el suelo urbano de acoger nuevas actuaciones edificatorias y de transformación urbanística antes de adoptar decisiones sobre la previsión de suelo de nueva urbanización (que corresponde al PGOM).** En este sentido, se recuerda el mandato establecido en el artículo 3, 4 y 61 de la LISTA de priorizar las intervenciones de mejora, rehabilitación y renovación y, por tanto, reduciendo las necesidades de suelo de nueva urbanización y de expansión urbana a incorporar en el Plan General de Ordenación Municipal. **Por tanto, resulta oportuno conocer previamente qué capacidades tiene el POU para prever actuaciones de transformación antes de determinar en el PGOM las estrategias sobre el suelo de crecimiento de nueva urbanización.**



2.2. OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA Y SU PLASMACIÓN EN ESTRATEGIAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE ODENACIÓN.

La formulación del presente documento de Avance de Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera persigue la consecución de una serie de objetivos y fines territoriales y adopta para ello unas Estrategias, Directrices y Criterios en coherencia con estos objetivos y fines y que aseguran el interés general de la propuesta de ordenación urbana.

Los objetivos y fines adoptados (y que se desarrollan en Estrategias, Directriz y Criterios) tienen como origen y fundamento los siguientes objetivos, principios y criterios establecidos en disposiciones legales o deducidos de documentos institucionales de referencia en materia de sostenibilidad y que son:

- a) Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del artículo 3 y criterios básicos de utilización del suelo establecidos en el artículo 20, ambos 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 (TRLSRU).
- b) Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). De forma sintética el apartado 4 del artículo 4 de la LISTA, establece que la actividad urbanística comprende *la “incorporación en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía”*.
- c) Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 del del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA).
- d) Las directrices vigentes que se contienen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006), sin perjuicio de reconocer la necesidad de revisión de los contenidos propositivos del POTA para su ajuste a la LISTA y a la nueva realidad andaluza.
- e) Los criterios generales que para la ordenación de los asentamientos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC), aprobado por Decreto 462/2004, de 27 de julio.
- f) Los objetivos que se contienen en la Agenda Urbana Española 2019 (AUE/2019) identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 -aprobado en junio de 2018 por el Gobierno de España- como una acción palanca, reconociendo su papel de acelerador de la implementación y el progreso conjunto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- g) Los objetivos definidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030. En este sentido el artículo 79.1 del Decreto 550/2022 establece que *“la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.”*

Se consideran ámbitos prioritarios para el desarrollo de programas de rehabilitación y regeneración urbana integral los correspondientes a las barriadas siguientes, destacando: La Longuera, Solagitas, Las Marismas, Caja de Ahorros y San Pedro. Estos ámbitos engloban a un total de 969 viviendas.

Esta Estrategia 1.1 coincide con la Estrategia 5.4.

Estrategia 1.2. Asegurar la culminación de las actuaciones de transformación ya iniciadas en el suelo urbano.

Criterios y Directrices:

- **Asegurar la finalización de la urbanización en ámbitos con la consideración de suelo urbano por encontrarse en la malla urbana y contar con procesos de reparcelación o/y de urbanización aprobados en desarrollo de planeamiento aprobado (incluso cuando de forma sobrevenida quedó sin eficacia).**
- **A tal fin se establecerán plazos de finalización del deber de urbanizar en:**
 - En la segunda fase del ámbito anteriormente identificado como 3-ARI-TU-09 Los Visos;
 - La fase tercera del del ámbito anteriormente identificado como SUO6 .3-UE-30 El Pleito;
 - El ámbito anteriormente identificado como 16-UE-5 Vipren 8 que cuenta con proyecto de reparcelación aprobado);
 - El ámbito anteriormente identificado como APE “Urb. Soto del Águila con proyecto de urbanización aprobado;
 - El ámbito de Conejeras localizado en proximidad del Callejón del águila y la avenida del Paraíso que cuentan con proyecto de reparcelación aprobado; ámbito de proyecto de reparcelación en zona de Soto del Águila (Calles Arponero, Soto del Águila)
 - El ámbito anteriormente identificado como 4-ARI-TU-14 Las Quintas que cuenta con proyecto de reparcelación aprobado y accesibilidad a los servicios urbanos por calle del Erizo y que permitirá homogeneizar la delimitación del perímetro urbano.

Estrategia 1.3. Reconocer el carácter de suelo urbano y dotar de ordenación detallada a las zonas que han quedado integradas en la malla urbana -fortaleciendo la estructura general- que se encuentran urbanizadas con arreglo a proyectos de urbanización ejecutados conforme a planeamiento aprobado posteriormente anulado.

Criterios y Directrices:

- **Dotar de ordenación detallada a ámbitos que han quedado sin determinaciones por la anulación del PGOU 2016 y que se encuentran urbanizados, integrados en malla urbana y en posiciones adecuadas respecto al modelo urbano:**

El documento del POU deberá establecer la ordenación detallada de ámbitos urbanizados e integrados en malla urbana, disponiendo de unas Ordenanzas de edificación similares a las establecidas en el PGOU 2016 por considerar que son adecuadas para el nivel infraestructural, posición territorial e integración paisajística.

En concreto:

- ámbito anteriormente identificado como UE-10 La Cucarela;
- ámbito anteriormente identificado como UE-11 Cucarela 3;
- ámbito anteriormente identificado como 3-UE-2 Camino del Velero;
- ámbito anteriormente identificado como 3-ARI-TU-12 Laguna de la Rana;
- Primera fase del ámbito anteriormente identificado como -ARI-TU-09 Los Visos;

3-UE-24 CONDOR;

- ámbito anteriormente identificado como 3-ARI-TU-11 Camino del molino viejo;
- ámbito anteriormente identificado como 4-UE-8 El Erizo;
- ámbito anteriormente identificado como 4-UE-9 Pinar de las Quintas;
- primera y segunda fase del ámbito anteriormente identificado como SUNC-TU-21 Camino del Lobo 2;
- ámbito anteriormente identificado como S3.3-UE-26 Camino Molino Viejo 3;
- ámbito anteriormente identificado como S4.3-UE-27 Camino Molino Viejo 2;
- primera y segunda fase del ámbito anteriormente identificado como S5.3-UE-28 Camino Molino Viejo 4;
- fases primera y segunda ámbito anteriormente identificado como SUO6 .3-UE-30 El Pleito 1;
- ámbito anteriormente identificado como Sector 20 Coto S José II-A ;
- ámbito anteriormente identificado como 3-ARI-TU-13 Hijueta de Carboneros

Estrategia 1.4. Dotar del nivel infraestructural y dotacional adecuado a los asentamientos de edificaciones irregulares que por su integración en malla urbana quedan incorporados en el ámbito de ordenación del POU.

Criterios y Directrices:

- **Establecer la ordenación detallada y asegurar el acceso a la condición de solar de zonas que permiten la homogeneización del perímetro del suelo urbano con frentes ya urbanizados y tramitación urbanística aprobada (según planeamiento sin eficacia) y que presentan diferentes grados de consolidación.**

En concreto, a destacar:

- área consolidada de La Viña para homogeneizar el perímetro;
- Fase tercera SUO6 .3-UE-30 El Pleito 1;
- AR-TU-07 Soto del Águila

Estrategia 1.5. Proceder a la compleción de las tramas urbanas incompletas (artículo 79.3.a) RGLISTA)-

Criterios y Directrices:

- **El documento completo del POU debe identificar los vacíos urbanos en el interior de la malla urbana que precisan actuaciones de transformación de reforma interior.**

Entre otros:

- Fase pendiente de desarrollo del ámbito anteriormente identificado como 2-UE 9 Cucarela 1 (2-ARI-RU-09 Cucarela en PGOU 2016);

- Área de 2.05 hectáreas en La Barrosa que constituye el resto del ámbito TC-36 PP La Capilla 3 localizada entre calle Bonito y carretera de la Barrosa
- El ámbito anteriormente identificado como sector propuesto de Coto de San José , asegurando la integración en la red de sistemas de espacios libres de la zona norte incluida en servidumbre de protección del DPMT.
- Entorno de la Longuera, calificado como Recinto Ferial en las NNSS e incluido en actuación de transformación en planeamiento que posteriormente quedó sin eficacia, habiéndose desarrollado iniciativas para la puesta en carga este ámbito de localización estratégica, y de enorme potencial por su capacidad para la implementación de usos principalmente dotacionales (también terciarios) y su capacidad de articulación entre el conjunto histórico y la marisma.

Estrategia 1.6. Integrar en el ámbito de ordenación del POU aquellas dotaciones públicas o privadas de interés general ya existentes que dan servicio a la población.

Criterios y Directrices:

- **Reconocer como suelo urbano las siguientes dotaciones y áreas públicas existentes que tienen carácter de sistema general:** IES Huerta Rosario y CEIP Giner de los ríos; AR-01 Recinto Ferial y C-IB-SI-05; IES La Pedrera Blanca
- **Considerar sistemas generales de infraestructuras en suelo urbano:** EDAR La Barrosa; EDAR El Torno y Subestación eléctrica en Huerta Mata



2º OBJETIVO: MEJORAR LA COMPACIDAD Y PROMOVER LA MIXTICIDAD DE FUNCIONES DEL SUELO URBANO.

Este segundo objetivo general del Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera coincide con la directriz incorporada en el apartado 1 del artículo 61 de la LISTA dirigida a los instrumentos de ordenación general y el POU de fomentar “la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.

Igualmente, en el artículo 79.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA) establece como directriz a cumplimentar por los instrumentos de ordenación urbanística la de favorecer “ la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos”

La ciudad compacta es el mejor exponente de la eficiencia territorial porque permite obtener los mejores beneficios con el menor gasto de recursos (Santcovsky, 2014).

La Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (2007) destaca que *«una clave importante para alcanzar un uso eficiente y sostenible de los recursos es una estructura urbana compacta. (...) La estrategia de mezclar las zonas residenciales con las de trabajo, los centros educativos, los servicios y las zonas de ocio en las distintas zonas urbanas se ha demostrado como especialmente sostenible»*

El Objetivo Estratégico 2 de la Agenda Urbana Española de 2019 se dirige a “evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”. A tal efecto, significa que la planificación u ordenación del suelo debe perseguir estructuras urbanas compactas y polifuncionales, que prioricen los procesos de reciclaje de los tejidos urbanos ya existentes y la recuperación de suelos en desuso ubicados en el interior de los ámbitos urbanos.

La Agenda Urbana Española 2019, advierte que los valores propios del modelo urbano español (compacidad, densidad cualificada, complejidad, mezcla de usos, espacio público integrador, diversidad social) *«han sido ignorados en los desarrollos urbanos de la periferia de muchas ciudades, con esquemas anodinos, ajenos a su cultura y carentes de identidad»*.

Además, la AUE/2019 incorpora un conjunto de objetivos específicos que inciden, de manera determinante, en mejorar los niveles de complejidad funcional en la ciudad, entre los que destaca garantizar la diversidad de usos, incentivando la mezcla de actividades, evitando la terciarización de las áreas centrales de la ciudad y favoreciendo la coexistencia de usos en la edificación.

Por tanto, se trata de evitar la creación de espacios segregados, monofuncionales y dependientes del vehículo privado, vinculando los tejidos urbanos con las redes de transporte colectivo y no motorizado, y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos.

En la misma línea, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 asume el reto de promover el equilibrio territorial y para ello requiere articular estrategias para lograr ciudades con estructuras y tramas urbanas compactas, con priorización de procesos que promuevan la rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y la recuperación de suelos en desuso; propiciando la proximidad a los equipamientos y servicios; fomentando la cohesión social y favoreciendo la convivencia.

No obstante, es preciso tener presente (tal como expone la Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades -Agencia de Ecología Urbana de Barcelona-) que para obtener una vida urbana “equilibrada” es necesario corregir la compacidad excesiva. Los tejidos residenciales

excesivamente compactos generalmente tienen un déficit considerable de espacio público de estancia; por ello, el equilibrio se consigue liberando espacio, hoy dedicado a la movilidad o a la edificación. Liberar espacio de la movilidad es más fácil que liberarlo de la edificación por razones obvias.

Por tanto, el Avance del POU de Chiclana de la Frontera asume como objetivo mejorar la compacidad y promover la mixticidad de funciones del suelo urbano.

Este objetivo se materializa en la siguiente estrategia:

Estrategia 2.1: favorecer la compacidad y la diversificación funcional de la ciudad existente.

Criterios y Directrices:

- **Dotar a las actuaciones de transformación en el suelo urbano de densidades eficientes adaptadas al entorno urbano y ambiental.**

La densidad residencial eficiente garantiza la compacidad de la ciudad, que es un atributo fundamental del que dependen la funcionalidad del sistema urbano y una movilidad sostenible.

- **Incorporar una edificabilidad mínima destinadas a actividades económicas de proximidad en las áreas de reforma interior de uso global residencial.**

La Estrategia 1.5 (Proceder a la compleción de las tramas urbanas incompletas) también viene a desarrollar el Objetivo 2º establecido-

3º OBJETIVO: GARANTIZAR UNA MOVILIDAD EFICIENTE Y SOSTENIBLE.

Es un objetivo vinculado al de la compacidad urbana entendida como expresión de la proximidad. Esta conexión se reconoce en la Agenda Urbana Española que como **Objetivo Estratégico 5 de la AUE/2019 propone favorecer la proximidad y la movilidad sostenible, al objeto de reducir los desplazamientos cotidianos de largo recorrido en el interior de la ciudad.**

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de favorecer la territorialidad interconectada): *“Avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado, que priorice el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.”*

Con esta misma orientación, el artículo 61.2 de la LISTA establece como mandato a la ordenación urbanística abordar las tareas (en el apartado b) de “resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismo” y la de “priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal”.

En congruencia con estos mandatos el artículo 80.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA) establece como directriz dirigida a los instrumentos de ordenación general y de ordenación detallada **fomentar los desplazamientos peatonales, prestar “especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos**

confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad,”

Igualmente, el artículo 81.c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA), establece otro mandato complementario a los instrumento de ordenación: “para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.”

En consecuencia, **el Plan de Ordenación Urbana asume como objetivo fomentar la movilidad sostenible y para ello adapta la siguiente estrategia:**

Estrategia 3.1: Reducir las necesidades de desplazamiento favoreciendo la movilidad no motorizada y mejorar la eficiencia del transporte público.

Criterios y Directrices:

- **Asumir como criterio de utilización del espacio público la preferencia por los modos de movilidad sostenible.** A tal fin, en el diseño de la urbanización de los nuevos espacios públicos y en la reurbanización de los existentes se adoptará el siguiente orden de preferencia frente a los desplazamientos motorizados:

- 1.º Los desplazamientos peatonales y ciclistas.
- 2.º El transporte público, de cualquier clase.
- 3.º El transporte colectivo, público o privado.

Se trata de reducir la contaminación generada por la movilidad conforme a las exigencias de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética.

- **Completar las dotaciones vinculadas a la movilidad. Localización de la estación de autobuses en posición estratégica que favorezca su accesibilidad.**
- **Mejora la frecuencia del transporte colectivo.**
- **Favorecer que en las actuaciones de reforma interior se disponga de una densidad de viviendas eficiente y con la intensidad de funciones que aproveche la red de transporte público existente.** En síntesis, adopta un criterio de eficiencia territorial que aglutina los requerimientos de la movilidad sostenible, la compacidad y la diversificación funcional, evitando la expansión de los espacios dependientes del automóvil.
- **En materia de aparcamientos,** se propone desarrollar acciones que tengan por objeto:
 - El fomento de la intermodalidad creando una red de puntos de intercambio modal y aparcamientos disuasorios para vehículos de motor, situados en la periferia y corona urbana, de conformidad con el mandato del artículo 81.c) 5º del RGLISTA.
 - Procura dotar de plazas de aparcamientos accesibles próximas a los lugares y edificios de interés.
 - Fomenta las reservas de aparcamiento en espacios privados frente a la ocupación del espacio público.



Estrategia 3.2.: la recuperación del espacio público y la generación de red básica peatonal.

Criterios y Directrices:

Los criterios específicos que se adoptan en desarrollo de esta estrategia son:

- **Implementar acciones de recuperación del espacio público actualmente cautivos del automóvil para su disfrute por la ciudadanía en los barrios, como forma estrategia de movilidad a escala local.**
- **Definición de una red peatonal básica que conecte las distintas zonas de la ciudad.** De forma complementaria, la provisión de itinerarios libres de obstáculos que aumenten la autonomía de las personas con movilidad reducida. Preferentemente se diseñarán las rutas peatonales asociadas a otros tipos de movilidad; evitando rutas peatonales completamente segregadas o pasos subterráneos.

4º OBJETIVO: INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD Y LA MEJORA DOTACIONAL PARA CONTRIBUIR A LA COHESIÓN SOCIAL.

La Exposición de Motivos de la LISTA manifiesta:

“Uno de los principales retos del urbanismo sostenible es dar respuesta a lo que se ha denominado «el derecho a la ciudad», entendido como aquel que permite preservar la identidad de la ciudad como un conjunto de rasgos sociales, espaciales, históricos y culturales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente.”

La cohesión social es un factor necesario para asegurar la sostenibilidad del sistema urbano, ello requiere la integración de la perspectiva de género en la ordenación y gestión de la ciudad.

En la Agenda Urbana de Andalucía 2030, se manifiesta que la exclusión social es, sin duda, uno de los retos a los que deben de enfrentarse las áreas urbanas tanto a nivel global como en la

región de Andalucía, pero existen otros retos sociales asociados a importantes cambios en el perfil sociodemográfico de la población urbana a los que también es pertinente atender

En la Carta Europea de Ordenación del Territorio de 1983 ya se requería que las ciudades prestaran una atención especial a la mejora de las condiciones de vida, a la promoción de los transportes colectivos, así como a las medidas que frenen la huida de los habitantes del centro hacia la periferia de las ciudades.

“La cohesión social trata de la convivencia entre las personas que habitan el espacio urbano y las relaciones que establecen entre sí. Las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social, de crecimiento económico y de espacio de desarrollo de la democracia a menos que se mantenga el equilibrio social, tanto intra como interurbano, que se proteja su diversidad cultural y que se establezca una elevada calidad urbana.” (Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades -Agencia de Ecología Urbana de Barcelona-)

Sin duda el acceso a la vivienda tiene una incidencia sustantiva en la cohesión social; no obstante, teniendo presente la importancia territorial y social de esta problemática se ha optado por configurar la materia de la vivienda como un objetivo específico, que se explicita continuación-

Otro factor de notable influencia para el aseguramiento de la cohesión social es la oferta dotacional que dispone la ciudad. Según se expresa en la Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades (Principio 15 “Dotación y distribución equilibrada de los equipamientos”) “los equipamientos aportan los servicios necesarios para complementar la habitabilidad urbana”.

La adopción de un modelo urbano-territorial que busque la cohesión social, la igualdad de oportunidades y la equidad es un objetivo recogido expresamente en la AUE/2019 (objetivo 6.2), promoviendo el desarrollo de una serie de líneas de actuación tales como (a) garantizar la igualdad de trato y de oportunidades, así como el acceso al mercado de trabajo, (b) promover un nivel de prestaciones sociales adecuado para las personas dependientes y con discapacidad, (c) aumentar la seguridad en los espacios urbanos (iluminación, mobiliario, etc.), (d) apoyar la accesibilidad universal en espacio público, prestando una atención especial a la “movilidad del cuidado” asegurando que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se puedan desarrollar en el menor tiempo posible, en las franjas horarias requeridas y con un coste asumible.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): *“Facilitar la disponibilidad y acceso a los servicios y equipamientos públicos a la ciudadanía, tanto en términos de equidad espacial como de adecuación al uso.”*

El artículo 3.2 de la LISTA establece como uno de los fines de la ordenación urbanística:

“Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.”

Igualmente, el apartado 5 del artículo 79 del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística, *“conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad.”*

En consecuencia, **el Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera adopta como Objetivo la integración de la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad y la mejora dotacional para contribuir a la cohesión social.**

Se trata de configurar un territorio atractivo para la permanencia de la población promoviendo la calidad de vida, la cohesión social e integración de la perspectiva de género.

Y a tal fin es necesario que el documento completo del POU confirme este objetivo integrando siguientes Estrategias y Directrices:

Estrategia 4.1. La integración de la perspectiva de género en la conformación de la ordenación urbana para la mejora de la ciudad existente<

Criterios y Directrices:

Los criterios específicos para la implementación de esta estrategia son:

- Asegurar que los nuevos espacios libres públicos que se creen o se renueven en la ciudad sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.
- Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.
- Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados. A tal fin, **se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio.**
- En el documento completo del POU se procederá a la identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

Estrategia 4.2. Completar y mejorar la red dotacional de la ciudad

Criterios y Directrices

- **Favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población**, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.
- **Se procurará una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano**, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.
- **En el diseño y gestión de los equipamientos se adoptarán criterios para su uso inteligente y polivalente** adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrutilización de estos.

En consecuencia, el documento completo del POD incorporará una oferta de equipamientos diversificada y multiescalar, realizando una distribución equilibrada en los barrios o unidades funcionales de las reservas dotacionales.

5º OBJETIVO: CONTRIBUIR A ASEGURAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE Y CON LOS SERVICIOS ADECUADOS A LA POBLACIÓN RESIDENTE.

La vivienda es una de las principales cuestiones que afectan a la calidad de vida de la ciudadanía y que es expresiva de la cohesión social de un territorio. El funcionamiento del mercado se ha demostrado incapaz de solucionarlo, reforzando los procesos de segregación social en la ciudad.

La existencia, en proporción suficiente, de vivienda asequible en la ciudad es una condición imprescindible para evitar la exclusión social y asegurar el equilibrio.

La AUE/2019 realiza, a través de sus objetivos específicos 8.1. y 8.2, una apuesta explícita por fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible para garantizar el acceso, especialmente, de los colectivos más desfavorecidos.

Para diseñar una política de vivienda con un nuevo perfil inclusivo y solidario, no basta con proponer medidas de subsidiación e impulso presupuestario a desarrollar mediante Planes de Vivienda y Suelo. Se necesita, también como componente necesario, de un soporte territorial idóneo -una ciudad compacta, funcionalmente diversa, socialmente integradora y ambientalmente cualificada- que confiera eficiencia al instrumental confeccionado por el ordenamiento urbanístico para estimular una oferta de vivienda social adecuadamente fortalecida.

Tampoco puede olvidarse que uno de los principales problemas del parque residencial del municipio es que un número significativo de viviendas no se encuentra regularizada y, por ello, contando con problemas para acceder a los servicios urbanos y, al tiempo, con imposibilidad de acceder al crédito hipotecario para financiar mejoras o hacer frente a los costes de infraestructuras.

Se otra aparte, aunque Chiclana en términos generales no presenta graves problemas de infraviviendas ni chabolismo, sin embargo, hay zonas que precisan actuaciones urgentes de eliminación o transformación de la infravivienda.



Estrategia 5.1. Promover actuaciones de rehabilitación para la mejora de la habitabilidad en situaciones de infraviviendas excepto cuando se localicen en zonas de riesgos en los que se facilitará el traslado a zonas seguras de mayor proximidad.

Criterios y Directrices:

- **Desarrollar actuaciones de rehabilitación, destinados principalmente a la mejora de la habitabilidad, en las siguientes situaciones de infravivienda:**
 - Barriada. El Castillo (40 viviendas)
 - C/ Calvario (15 viviendas)
 - C/ Navarrete (7 viviendas)
 - C/ Bailén 5 (13 viviendas) en edificio con valor patrimonial
 - C/ Laja 6 (3 viviendas) en edificio con valor patrimonial catalogado
- **Ofrecer soluciones alternativas para el realojo en situaciones de infravivienda en zonas inadecuadas, como por ejemplo-**
 - Las edificaciones de Paciano del Barco (36 viviendas), se emplazan colindantes, con riesgo de inundabilidad, a espacio libres de uso público, lo que hace inviable una actuación de rehabilitación. Debe buscarse una solución de realojo en parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo. La zona donde se encuentra Paciano del Barco debe destinarse a zona verde.
 - Las 32 viviendas de la Avda. del Velódromo se encuentran en estado deficientes y se encuentran ubicadas en el trazado de una vía pecuaria.; por ello, la actuación rehabilitadora no es posible, siendo necesario reubicar a los vecinos en nuevas promociones de vivienda protegida.
 - Las 118 viviendas de la Barriada El Pilar se ubican en zona parcialmente zona inundable y tienen un estado generalizado de deterioro por el paso del tiempo y las consecuencias de la Riada de 1965; no obstante, existe la posibilidad de un reajuste en la forma de implantarse la edificación en la parcela que elimine el riesgo de inundabilidad. La primera fase (27 viviendas) cuenta con presupuesto de 2.349.923 € y es financiado en un 40,9% por el Ayuntamiento, un 36, 76% del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y 22.55% de la Junta de Andalucía.

Estrategia 5.2. Asegurar que las actuaciones de transformación urbana mejoren las reservas de viviendas protegidas y el parque público de vivienda social.

Criterios y Directrices:

- **Procurar que en los ámbitos de las actuaciones de transformación en suelo urbano se reserve un mínimo del quince por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.**

En los casos, en que el análisis de viabilidad económica admita una reserva mayor, así se establecerá por el documento completo del POU o, en su caso, por el Plan de Reforma Interior.

En los ámbitos en los que las condiciones preexistentes de edificación o por requerimientos de su integración ambiental-paisajístico no permitan adoptar unas condiciones de densidad más eficientes, la reserva será del 10%.

- **Facilitar que en los suelos dotacionales puedan destinarse a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley**

Estrategia 5.3. Establecer medidas que permitan la rehabilitación de viviendas vacías con destino a la población residente y la modernización de la eficiencia energética y accesibilidad del parque de viviendas existentes.

Criterios y Directrices.

El documento completo deberá configurar, tras el análisis de su viabilidad y sostenibilidad económica, los siguientes programas:

- a) **Programa de ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías con destino al alquiler.** Se propone poner en funcionamiento un programa destinado a **fomentar el alquiler de aquellas viviendas vacías del municipio que no puedan cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad para ser arrendadas**, mediante la concesión de ayudas a sus propietarios para hacer frente a los gastos de ejecución de obras de rehabilitación. El objeto de dicho programa debe disponer ayudas necesarias para la rehabilitación de viviendas vacías de titularidad privada, para su posterior cesión en arrendamiento a precios asequibles a las personas arrendatarias previamente inscritas como demandantes en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con la finalidad de **impulsar el alquiler social en el municipio.**
- b) **Reforzamiento del Programa para la conservación, rehabilitación y modernización del parque de viviendas con fines de mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad.**

Aunque la mayor parte de las viviendas (90,7%) tienen una antigüedad inferior a 50 años y que el 90,9% de las viviendas construidas se encuentran en un estado de conservación bueno, ello no significa que deban realizarse actuaciones de rehabilitación. En especial, la eficiencia energética de la mayor parte del parque construido es deficiente. Y, además, la mayor parte no reúne los requisitos que aseguren la accesibilidad universal.

En efecto, el análisis del parque de viviendas que hace el PMVS pone de relieve que más del 70% de las mismas no son accesibles y que 4.480 viviendas precisan ascensor.

Por ello, debe impulsarse un programa específico dirigido a la rehabilitación con fines de mejora de la eficiencia energética de la edificación y asegurar la accesibilidad universal.

Estrategia 5.4. Implementar programas de mejora y revitalización de barrios en declive.

Coincide esta Estrategia 5.4 con la expresada en la Estrategia 1.1.

Se consideran ámbitos prioritarios para el desarrollo de programas de rehabilitación y regeneración urbana integral los correspondientes a las barriadas siguientes: La Longuera, Solagitas, Las Marismas, Caja de Ahorros y San Pedro. Estos ámbitos engloban a un total de 969 viviendas.

El Ayuntamiento ya está impulsado este tipo de iniciativas. En el año 2019 se suscribió un convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de Chiclana para la rehabilitación residencial en el área de rehabilitación integral de las barriadas Caja de Ahorros, Fermesa y Recreo San Pedro.

6º OBJETIVO. ADAPTAR EL MODELO URBANO DE CHICLANA A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y AVANZAR EN SU PREVENCIÓN.

El sexto objetivo general del POU es una exigencia del apartado 2 del artículo 4 de las LISTA que al desarrollar el principio general de viabilidad ambiental y paisajística; a tal fin, exige que la ordenación **“deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.”**

Igualmente, este objetivo 6º coincide con la directriz incorporada en el apartado 2 del artículo 61 de la LISTA (dirigida a los instrumentos de ordenación general y el POU) de **dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de espaciamiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático.**

Además el apartado 4 del artículo 79 del RGLISTA, establece que para satisfacer el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:”

“a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.”

La lucha por la mitigación del cambio climático se ganará o perderá en las ciudades. Las ciudades participan y son corresponsables de los impactos ambientales y el alto consumo de recursos naturales generados por el modelo económico lineal y por lo tanto, deben jugar un papel esencial en la transición hacia un modelo económico circular que asegure la calidad de vida en las ciudades y haga de ellas un lugar atractivo para vivir (Agenda Urbana Española 2019)

La AUE/2019 incluye, entre sus objetivos estratégicos el Objetivo 3 consistente en “Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia”. Para su desarrollo contempla los siguientes objetivos específicos: (a) adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención otorgando, para su cumplimiento, una importancia capital a las infraestructuras verdes y azules, (b) reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, impulsando un modelo urbano bajo en carbono, implementando estrategias “cero emisiones” y reduciendo la dependencia del vehículo privado, y (c) mejorar la resiliencia frente al cambio climático, promoviendo la “restauración ecológica”, cuidando la forma espacial de la ciudad, aplicando criterios bioclimáticos en el diseño de los espacios abiertos, reduciendo la deforestación y mejorando los ecosistemas.

Una ciudad planificada con criterios de sostenibilidad puede reducir un 50% las tendencias actuales de expansión urbana. Una ciudad planificada y densa puede reducir los costos de inversión en infraestructuras de urbanización y servicios en un 100%. Al tiempo, una ciudad planificada y densa puede reducir las emisiones de gas de efecto invernadero -GEI- de forma muy significativo.

En congruencia con estos mandatos, el POU asume como objetivo adaptar el modelo urbano de Chiclana de la Frontera a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.

Para su implementación, adopta los siguientes criterios:

- a. **Desarrollar un modelo de ordenación urbana que responde a la prevención frente a los riesgos naturales.**
- b. **Asegurar que en el establecimiento de la ordenación detallada, así como los proyectos de urbanización y de edificación se elaboren considerando las implicaciones medioambientales.**
- c. **Incorporar en el Estudio Ambiental Estratégico y en las normas del POU los medios para evitar, compensar o mitigar los impactos negativos por contaminación lumínica, atmosférica, por ruidos o residuos.**
- d. **Asumir la infraestructura verde y asegurar que una parte de la misma se incorpore a la red del sistema general de espacios libres, tanto de este POU (como del documento completo del PGOM).**
- e. **Mejorar la eficiencia energética y conseguir el aumento de energía renovable en las áreas urbana.**
- f. **Favorecer la economía verde circular con la implementación de medidas para lograr la adecuada gestión de residuos y la reutilización de materiales y que obliguen a la implantación de sistemas de control y eficiencia de las infraestructuras.**
- g. **Asegura la depuración de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano.**

7º OBJETIVO. OTORGAR PROTAGONISMO EN LA ORDENACIÓN URBANA AL SISTEMA AMBIENTAL, PRESERVANDO Y FORTALECIENDO TODOS LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

La Agenda Territorial de la Unión Europea 2020 (ATUE/2020) recomienda integrar sistemas ecológicos y zonas naturales protegidas en redes de infraestructura verde de todos los niveles. La modificación en 2015 de la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, introduce en el artículo 15 de la misma la figura de la Estrategia Estatal de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, que deberá ser elaborada en un máximo de 3 años. La Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.

La Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades (**principio 8 “Verde versus Asfalto”**) **declara la necesidad de conformar un mosaico verde interconectado** entre parques, espacios intersticiales, interiores de manzana, cubiertas verdes y calles liberadas del tráfico: una red verde que se infiltra entre las diferentes matrices de la ciudad con un entramado de itinerarios peatonales de enlace. **Al tiempo**, alerta de la reproducción de problemas ambientales en las fronteras entre el medio urbano y el rural o natural. Por ello, **reclama prestar una especial atención a estas zonas de frontera evitando la destrucción innecesaria de biodiversidad entre ellas mediante su permeabilización.**

Reforzando esta argumentación, **la AUE/2019 aporta un conjunto de objetivos específicos orientados a ratificar el protagonismo del sistema ambiental:** (a) conservar el patrimonio cultural y natural y proteger el paisaje (objetivo 1.2) y (b) mejorar las infraestructuras verdes y azules vinculándolas con el contexto natural (objetivo 1.3).

La importancia de la definición de la Infraestructura Verde radica en la consideración del suelo como un recurso no renovable que es portador de valores ambientales y culturales.

La propia LISTA, de manera implícita, reconoce el concepto de infraestructura verde y la necesidad de su incorporación en la ordenación urbana y territorial. Así, en la Exposición de Motivos declara:

“Asimismo, se debe promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes, el del entorno periurbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan su interconexión y accesibilidad, y que contribuyan al mantenimiento de la biodiversidad.

Así mismo, el apartado 2 del artículo 4 de las LISTA establece como uno de los principios generales de ordenación el de la viabilidad ambiental y paisajística; y a tal fin, exige que *“la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural (...).”*

El cumplimiento de este mandato requiere integrar como elemento determinante de la ordenación general y detallada la preservación y puesta en valor del sistema ambiental.

Por tanto, **se adopta como objetivo por el Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera otorgar protagonismo en la ordenación urbana al sistema ambiental que da forma y legibilidad al territorio.** Se persigue, así, asegurar la protección de las zonas que aportan servicios ecosistémicos y aquellos corredores que aseguran la conectividad ambiental.

Criterios y Directrices

Los criterios orientadores que se asumen por este Avance (y que deben desarrollarse en el documento completo del PO) para la implementación de este objetivo son:

- a. **Identificación, preservación y fortalecimiento de los diversos elementos que conforman la Infraestructura Verde del territorio objeto de ordenación por el POU.** El criterio es preservar el medio natural y las identidades locales poniendo en valor los elementos significativos del patrimonio natural y el paisajístico, y, al tiempo, asegurando la continuidad ecológica entre los espacios naturales y los espacios urbanos.
- b. **Asegurar una adecuada transición de las zonas urbanas localizadas en la zona de influencia del litoral, asegurando los usos públicos en las zonas de servidumbres de protección que queden incorporadas en actuaciones de transformación urbanística y preservando los sistemas de espacios libres ya existentes.**
- c. **Favorecer la recuperación de los cauces naturales y sus zonas de protección, así como su integración respetuosa con el medio urbano.**
- d. **Mantener y, en su caso mejorar, el estándar del sistema general de espacios libres en suelo urbano**

8º OBJETIVO. CONSERVAR Y PRESERVAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y EL PAISAJE.

Según la UNESCO, el patrimonio “es el legado que recibimos del pasado, que se mantiene en el presente y que se transmite a las futuras generaciones. El patrimonio cultural y natural son fuentes irremplazables de vida e inspiración”. De esta manera, el patrimonio cultural de un territorio es un bien que trasciende en el tiempo y la memoria de sus habitantes y visitantes,

por su importancia para reflejar su identidad, preservar sus costumbres y en definitiva contar su historia artística o cotidiana.

La protección y conservación del patrimonio cultural empieza por un reconocimiento de todos y cada uno de los elementos que lo conforman. Al tenerlo inventariado y en constante actualización se podrán establecer continuos diagnósticos que permitan optimizar las intervenciones y realizar así acciones que reduzcan, minimicen e incluso anulen el efecto de los riesgos y afecciones a los que los bienes culturales son sometidos.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): *“Preservar y mantener el patrimonio cultural y natural andaluz como uno de sus valores fundamentales, tanto a escala urbana como a escala territorial, incorporando el patrimonio paisajístico y considerando la diversidad y los modos tradicionales de habitar e instalarse en el territorio como elementos dignos de ser valorados y protegidos en sí mismos.”*

El artículo 79.2 del RGLISTA establece como directriz a los instrumentos de ordenación urbanística general y al POU de promover “la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

El Plan de Ordenación Urbana asume como objetivo principal asegurar la protección patrimonial de los elementos y conjuntos con valores arquitectónicos, arqueológicos, históricos, etnológicos y naturales.



Crterios y Directrices

- a. **Establecimiento de la ordenación detallada del Conjunto Histórico, sin perjuicio de que pueda ser completado en materia de preservación y catalogación por un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.**

En este último caso, el POU establecerá los objetivos específicos así como las estrategias y criterios que deben guiar la formulación del Plan Especial de Protección.

- b. **Incorporación en este documento de Avance de inventario o catálogo provisional con fines cautelares**
- c. Promover la **descontaminación visual en el Conjunto Histórico.**
- d. **Fomentar itinerarios de interés paisajístico y cultural, y una red de miradores que, distribuidos por la ciudad y sus inmediaciones permita apreciar e interpretar las imágenes más representadas y valoradas.**
- e. **Cualificación de paisajes urbanos.**
- f. **Asegurar la preservación y valoración del Poblado de Sancti Petri.**

9º OBJETIVO. ASEGURAR LA ADECUADA INTEGRACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA ORDENACIÓN URBANA PARA FAVORECER EL PROGRESO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD EN ARMONÍA CON LOS REQUERIMIENTOS DE SOSTENIBILIDAD.

El artículo 3.2 de la LISTA establece como uno de los fines de la ordenación urbanística:

“a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.”

En la nueva Carta Leipzig (30 de noviembre de 2020) se destaca la dimensión económica de la ciudad productiva y *“busca garantizar una economía diversificada que genere puestos de trabajo y, al mismo tiempo, proporcione una base sólida para el desarrollo urbano sostenible en un entorno favorable a la innovación.”*

Sobre la base de estas consideraciones **el Plan de Ordenación Urbana asume el objetivo de asegurar la adecuada integración de las actividades económicas en la ordenación urbana para favorecer el progreso económico y social de la ciudad en armonía con los requerimientos de sostenibilidad.**

El incremento de la competitividad de la ciudad pasa por apostar decididamente por la calidad del entorno urbano como factor de atracción para promover la implantación de actividades emergentes: actividades logísticas, tecnologías ambientales, la formación, las artes y el turismo.

En consecuencia, para la consecución de este objetivo se asumen las **siguientes estrategias y directrices de ordenación**, que deberán guiar el establecimiento de la ordenación detallada por los instrumentos encargados de esta función:

Estrategia 9.1. Asegurar el mantenimiento de los espacios productivos existentes en suelo urbano y procurar su mejora funcional.

Criterios y Ordenación.

- **Mantener como uso global productivo las zonas actuales destinadas a actividades económicas en suelo urbano, fomentando las actuaciones de completación de la urbanización en áreas deterioradas.**
- **Reconocer y establecer la ordenación detallada en áreas destinadas a usos de actividades económicas que quedan intregradas en el ámbito de ordenación del POU por aplicación de**

la DT Primera y artículo 13 de la LISTA: como es el ámbito anteriormente identificado como 16-UE-5 Vipren 8 que cuenta con proyecto de reparcelación aprobado y el área de Polanco.

Estrategia 9.2, Asegurar un desarrollo equilibrado de las actividades económicas en la ciudad.

Criterios y Ordenación.

- **Preservar parte de la edificabilidad en zonas con uso global residencial para la implantación de actividades económicas de proximidad.**
- **Dinamizar el comercio local y de proximidad para revitalizar los barrios dentro de un modelo económico sostenible de ciudad, y garantizar la accesibilidad de los espacios comerciales existentes en la ciudad, estableciendo itinerarios y esos comerciales fundados en la movilidad sostenible.**
- **Asegurar que la actividad turística se desarrolle de manera coherente con la nueva estructura urbana y territorial, priorizando las acciones de rehabilitación en los establecimientos turísticos existentes y controlando la expansión de las viviendas con fines turísticos en la medida que su progresión dificulta el acceso al alquiler con destino a la población residente.**



ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

La necesidad de adaptación al cambio en la dimensión ambiental, económica y social constituye, en cuanto la planificación urbanística se refiere, uno de los mayores retos a los que se enfrenta la administración pública en los últimos tiempos. La propia producción normativa y sus modificaciones son el fiel reflejo de la metamorfosis sufrida por cualquier estrategia incidente en el territorio, a tenor de las condiciones implementadas por el cambio climático, la lucha por la energía y la importancia de la ciudadanía en la toma de decisiones. Bajo este contexto se identifican y describen sintéticamente tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, las siguientes:

- **Alternativa 0. Alternativa. Asunción del planeamiento vigente**

La primera alternativa a analizar la constituye el mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente en el municipio, constituido por las Normas Subsidiarias de 1987 y sus modificaciones, así como todo el planeamiento de desarrollo ejecutado.

- **Alternativa 1. Asunción del planeamiento vigente e Integración de suelos desarrollados en ejecución de planeamiento que con posterioridad quedó sin eficacia.**

Esta segunda alternativa parte de asumir el modelo de ordenación previsto en el planeamiento vigente y desarrollado en cuanto a la ordenación detallada del suelo al que se refiere, si bien adiciona o implementa -con la integración en dicho modelo de ordenación- de aquellos suelos que, habiendo sido desarrollados en ejecución de un planeamiento aprobado (con posterioridad a las NNSS), sin embargo, de forma sobrevenida ha quedado sin eficacia al declararse nulo el planeamiento general en el que se enmarcaban. Esta alternativa permite solventar esta problemática, una de las más urgentes que presenta el municipio a nivel urbanístico.

- **Alternativa 2. Regeneración y Revitalización estratégica mediante la reforma de los vacíos y la mejora del medio urbano.**

En la tercera alternativa prevista, se propone revisar el modelo de ordenación urbana actual, introduciendo mejoras sobre las determinaciones y condiciones establecidas para cada zona de ordenanza del planeamiento vigente y de desarrollo, adaptándolas al nuevo marco normativo, urbanístico, socioeconómico y ambiental. Se propone además toda una estrategia doble de intervención en el núcleo urbano: la mejora de la ciudad a través de la localización selectiva de actuaciones de dotación sobre patrimonio edificado de manera ineficiente y áreas de mejora de la urbanización; y de otro lado la revitalización de vacíos urbanos mediante su reforma urbanística a través de la delimitación de actuaciones de transformación.

La elaboración de las alternativas se ha llevado a cabo cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones normativas que resultan de la legislación sectorial y urbanística, trascendiendo tres posibles escenarios viables técnica y ambientalmente.

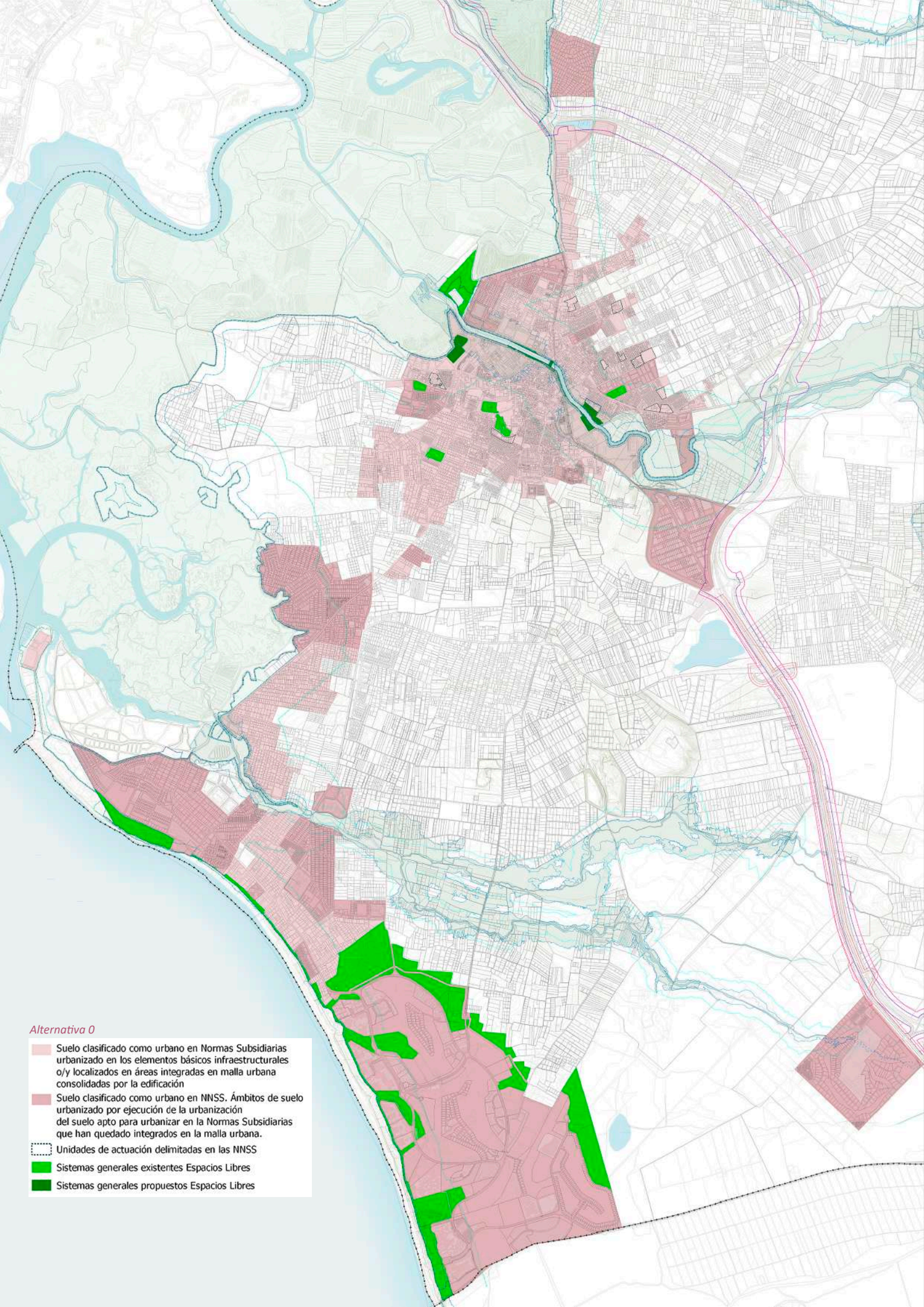
Las claves de valoración de las tres propuestas deben interpretarse bajo unas relaciones sistémicas de todos los elementos-factores que constituyen el territorio: ambientales, sociales, económicos y culturales. La valoración se basa en una fiscalización multicriterio (ambiental, económica y sociocultural), posibilitando la consecución de una sostenibilidad global.

Con estas claves en la valoración de las alternativas se pretende finalmente, contemplar de forma ajustada, todos los aspectos de un territorio compuesto, además de la dimensión ambiental, por unas variables sociales, culturales y económicas como medidas creíbles que debe hacer proporcionar una convivencia amistosa entre hombre y medio.

3.1. ALTERNATIVA 0. ASUNCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Supone el mantenimiento de la planificación urbanística vigente en la actualidad en el suelo urbano, esto es, la opción en ausencia de un nuevo Plan, formalizada por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo de Cádiz en reunión celebrada el día 18 de septiembre del año 1987, su desarrollo y gestión. Debe señalarse que, en esta alternativa, no se integra la ordenación detallada en los suelos desarrollados según planeamiento que quedó sin eficacia al declararse nulo el planeamiento general en el que se enmarcaban. Estos suelos pues, se encuentran en el planeamiento vigente municipal carentes de ordenación detallada, debiendo realizarse al respecto una nueva instrumentación urbanística para los mismos contando pues esta alternativa con este importante hándicap.

Efectivamente, como es sabido, desde el año 2003 en el municipio de Chiclana se han aprobado tres Planes Generales de Ordenación Urbanística, con aprobaciones definitivas en los años 2003 (Texto Refundido en 2005), 2007 y 2016, posteriormente declarados nulos por sentencias firmes de Tribunal Superior de Justicia, PGOU 2003, TR 2005, PGOU 2007 y PGOU 2016. Los planes generales anulados fueron aplicados tras su aprobación, a partir de la publicación en boletín oficial de sus correspondientes Normas Urbanísticas, hasta el momento de determinarse la ejecución de las respectivas sentencias declarativas de nulidad. Así mismo, las Normas Sustantivas de Ordenación transitorias han sido de aplicación durante los tres años de su periodo de vigencia. Este hecho ha supuesto la tramitación y ejecución de varias de las actuaciones de desarrollo de suelos previstas en ese marco general, así como la tramitación y concesión de licencias de obras de edificación, que las NNSS vigentes no contemplan o bien recoge con diferentes determinaciones.



Alternativa 0

- Suelo clasificado como urbano en Normas Subsidiarias urbanizado en los elementos básicos infraestructurales o/y localizados en áreas integradas en malla urbana consolidadas por la edificación
- Suelo clasificado como urbano en NNSS. Ámbitos de suelo urbanizado por ejecución de la urbanización del suelo apto para urbanizar en la Normas Subsidiarias que han quedado integrados en la malla urbana.
- Unidades de actuación delimitadas en las NNSS
- Sistemas generales existentes Espacios Libres
- Sistemas generales propuestos Espacios Libres

Por tanto, en la alternativa 0, se mantiene el modelo y determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales 1987, en las que se proponen los siguientes objetivos: potenciación del medio agrario; creación de un suelo industrial; fomento del turismo; recuperación de los suelos de mayor valor ecológico de titularidad privada; completar la Ciudad, mediante la ordenación de los vacíos existentes; protección del patrimonio arquitectónico; reordenación de las actuaciones urbanísticas en ejecución; encauzamiento de los usos de carácter residencial en el suelo no urbanizable; definición de los Sistemas Generales de comunicaciones.

Las Normas Subsidiarias de 1987 se encuentran con una Ciudad que consecuencia del Plan Doxiadis evoluciona hacia un núcleo urbano disgregado, con una grave insuficiencia de dotaciones e infraestructuras y con un alto nivel de degradación del Centro Histórico. Entre éste y las diversas zonas de expansión se localizan problemas de borde que impiden una conexión adecuada con el tejido urbano tradicional.

En la periferia aparecen sectores marginales de vivienda autoconstruida de primera residencia que se van extendiendo en el antiguo ruedo del cultivo de la vid. Naturalmente, la práctica inexistencia de infraestructura, la ausencia de equipamiento y la baja calidad de los alojamientos son las principales características de estos barrios ya en el momento de redacción de las normas, problemas que en muchas de las localizaciones del municipio se han agravado con el paso del tiempo. En sectores algo más alejados de la Ciudad, coexisten urbanizaciones planificadas con parcelaciones clandestinas en las que se ubican edificaciones para segunda residencia que han sido construidas, en su mayoría, sin licencia municipal. El medio rural que aún permanecía como rústico se veía amenazado por las parcelaciones ilegales que aparecen continuamente en la extensa red de vías pecuarias del Término Municipal y ocupando muchas veces tierras de interés agrícola. Esta situación se ha ido agravando a lo largo de más de 35 años de vigencia de Normas Subsidiarias.

Para conseguir el modelo territorial que propugnan las Normas Subsidiarias se confiaba en una estrategia que exigía una intervención pública directa muy importante, en una doble dimensión. En primer lugar, exigía del Ayuntamiento una gestión urbanística muy activa, al objeto de redactar y encauzar toda una gama de planeamiento derivado que afectaba a todas las clases de suelo e incluso a determinadas políticas sectoriales; y en segundo lugar, se le asignaba a la Administración un papel de agente inversor de primera magnitud, muy por encima de sus posibilidades reales.

a) Con relación a la clasificación del Suelo y las actuaciones de transformación urbanística.

El Suelo Urbano:

Del total del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias, 6.539.000 m² (100%), la superficie total de Planes Especiales R.I asciende a 1.668.045 m² (25,50 %). Y la superficie total de Unidades de Actuación prevista es de 548.222 m² (8,50 %). El total de Superficie con Planeamiento derivado asciende pues a 2.216.267 m² (34,00 %).

Con respecto a los Planes Especiales se caracterizan por abarcar zonas de desarrollos marginales, bien alrededor de la Ciudad tradicional o en las zonas de alto valor turístico, muy consolidados y carentes de todo tipo de infraestructura, así como de zonas con Planes Parciales en su origen y que sin embargo incumplieron la mayor parte de sus previsiones.

En las NNSS el número de viviendas previstas en los Planes Especiales se sitúa en torno a las 3.143 viviendas, sin embargo, como se ha manifestado, la mayor parte de la superficie de los planes especiales se encuentra ya consolidada por la edificación, debiéndose considerar

tan solo por esta alternativa como susceptibles de desarrollar en actuaciones urbanísticas destinadas a completar la urbanización, no suponiendo la puesta en carga de nueva vivienda.

En relación a las Unidades de Actuación, a efectos de su clasificación se distinguen entre aquellas situadas en El Lugar y en La Banda, y las situadas en lo que las Normas denominan Suelo Urbano Exterior.

El número de viviendas previstas a desarrollar en las Unidades de Actuación delimitadas en las NNSS era de 3.743 viviendas, estando concentradas mayoritariamente en la Ciudad tradicional, el Lugar y en la zona de La Banda que acumulan un total de 3.567 viviendas previstas frente a las 176 viviendas de la zona del exterior. Quedan tan solo por desarrollar las unidades 3L, 9L, 8B, 12B,13B,17B,18B,19B, Y 20B. El volumen de vivienda previsto en las NNSS en estas unidades se refleja en la tabla siguiente:

No se han desarrollado además algunos Planes especiales con elevada consolidación como el PA-1 La Pandereta, PA-15 Camino de los Frailes, en los que la presencia de nueva vivienda será mínima.

En total se prevén unas 786 nuevas viviendas derivadas de las propuestas de unidades de ejecución de las normas subsidiarias sin desarrollar, que se asumen en esta alternativa.

Suelo Urbanizable y No Urbanizable de las NNSS.

La Alternativa 0 propuesta **no recoge las determinaciones establecidas en las NNSS para el suelo apto para urbanizar que no se ha desarrollado, ni para el suelo no urbanizable, por cuanto el ámbito de ordenación del POU debe ser referido al suelo urbano, y no al suelo rústico** (en la nueva terminología de la LISTA en lugar de suelo no urbanizable).

b) En relación con la calificación y ordenación de los usos.

Las NNSS proponen, de forma mayoritaria, un modelo de Ciudad residencial extensiva, con bajas densidades de ocupación, un modo de asentamiento que se caracteriza por el predominio de la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada, en la que el espacio libre privado adquiere un gran protagonismo. La distribución de usos en la Ciudad produce la especialización de distintas áreas, de modo que se pueden identificar áreas industriales, comerciales, residenciales o turísticas. No obstante, la división entre las mismas no responde a unos límites precisos ni tiene un carácter exclusivo, siendo el caso más extremo el de los polígonos industriales planificados como tales.

En el momento de redacción de las Normas Subsidiarias, la primera residencia se concentraba, de forma mayoritaria, en el núcleo urbano principal, que se extiende a ambos lados del río Iro incluyendo el casco histórico, conviviendo con usos comerciales, oficinas y pequeña industria. La segunda residencia, donde la combinación de usos es escasa, ocupaba los suelos exteriores al núcleo y la costa. Esta situación ha ido evolucionando con el paso del tiempo hacia una división menos diferenciada, en la que la primera residencia se ha ido infiltrando en los suelos exteriores y cuenta con una gran presencia en los mismos. Las áreas industriales especializadas se localizan en el entorno próximo a este núcleo central y vinculadas a las principales vías de comunicación, en el acceso Norte de la Ctra. N-340 se sitúan los polígonos el Torno I y II, y en posición exterior, pero ligado también a esta carretera en su acceso Sur, se encuentra el otro gran polígono industrial, Pelagatos.

Los usos turísticos de carácter específico ocupan la banda litoral, y fundamentalmente la zona Sur del término, englobando además de los usos residenciales y hoteleros una importante dotación recreativa y de ocio.

Con respecto a la ordenación detallada asignada a cada una de las parcelas de estos ámbitos, la Alternativa 0 propone el mantenimiento de las determinaciones establecidas en las ordenanzas que se regulan en las Normas Subsidiarias para cada una de ellas. Debe recordarse en este sentido que las normas subsidiarias cuentan ya con un bagaje de más de 45 años, lo que supone que dichas ordenanzas presenten hoy un elevado grado de obsolescencia.

En cuanto a los usos dotacionales en primer lugar, hay que hacer una distinción en cuanto a su titularidad, puesto que existen equipamientos públicos y privados, si bien todos deben tener un uso y acceso público y, en segundo lugar, se establece una segunda diferenciación en base al ámbito espacial al que dan servicio estas dotaciones, que puede ir desde el ámbito local, de barrio, hasta la Ciudad e incluso en un ámbito supramunicipal, determinando su consideración como sistema local o sistema general de equipamiento.

En esta alternativa 0 se recogen los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias, sus modificaciones y su desarrollo, en definitiva, los sistemas generales del Planeamiento vigente.

En cuanto a los Sistemas Generales de Espacios Libres, se destacan por la impronta de los mismos en la infraestructura verde o matriz ambiental del municipio. Integran esta categoría los parques de Santa Ana (El Lugar) y Huerta del Rosario (La Banda) en el núcleo urbano, y el Campito y el parque de la Soledad en la periferia del casco. Hay que añadir la zona verde que constituye el entorno de la Ermita de Santa Ana. Se completa con los espacios vinculados a los paseos: el de la Alameda del Río en el casco y el paseo marítimo en la playa. En cuanto al paseo del casco, el espacio previsto por las NN.SS. se extiende a lo largo de los dos márgenes del río, habiéndose ejecutado sólo el tramo entre el puente VII Centenario y la Pasarela de El Pájaro (zona que está siendo sometida en la actualidad a la implantación del proyecto de la Nueva Alameda del Río), restando por ejecutar la propuesta vinculada al encauzamiento del Río que se prevé en las NNSS.

Además, las NN.SS. recogen en este mismo nivel general el espacio libre el recinto ferial, previsto en La Longuera, hoy día ejecutado en el entorno de la calle Severo Ochoa, en el Polígono Industrial el Torno. Estas dos últimas propuestas aun formando parte del Planeamiento vigente y por tanto de esta alternativa se encuentran hoy día limitadas en relación con la nueva política de aguas (para el caso del Río Iro, ya que no se prevén encauzamientos de cursos fluviales sino justo lo contrario mantener el régimen natural en la medida de lo posible y liberar al máximo el flujo preferente) y por el hecho de existir ya un ámbito destinado a recinto ferial urbanizado.

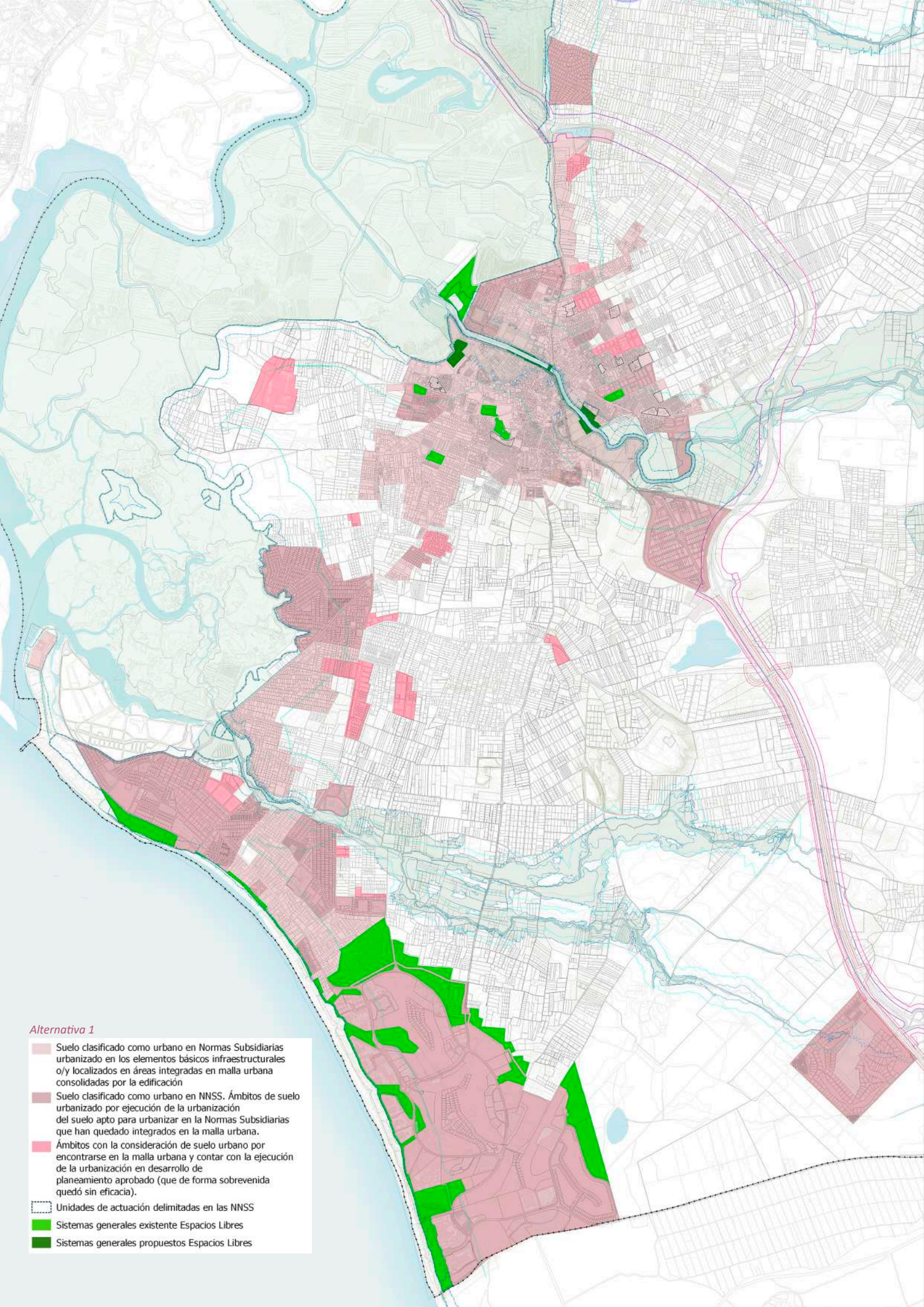
3.2. ALTERNATIVA 1. ASUNCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y ASIGNACIÓN DE ORDENACIÓN A LOS SUELOS QUE, HABIENDO SIDO DESARROLLADOS EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO, ÉSTE DE FORMA SOBREVENIDA HA QUEDADO SIN EFICACIA

La Alternativa 1 parte del mantenimiento de las determinaciones previstas en el planeamiento vigente, y por tanto es parcialmente coincidente, en este sentido, con la Alternativa 0, si bien se diferencia de esta, porque además implementa con la propuesta de ordenación de los ámbitos que habiendo sido tramitados y/o desarrollados en ejecución de planeamiento que con posterioridad queda sin eficacia. Se da solución de esta manera a una de las problemáticas que presenta la situación urbanística municipal, ya que en estos suelos no podía materializarse el aprovechamiento urbanístico patrimonializado, pese a haber sido tramitados en ejecución de planeamiento, generando pues una situación de grave perjuicio e inseguridad jurídica.

En esta alternativa 1, se asume la ordenación prevista y desarrollada para estos suelos en el planeamiento que pretendió la derogación de las NNSS de 1987 pero que de forma sobrevenida quedó sin eficacia, manteniéndose así en este sentido la ordenación vigente hasta el momento en que quedó sin eficacia dicho planeamiento, no previéndose pues en la alternativa 1 la propuesta de ordenaciones detalladas diferentes para estos ámbitos.

Esta alternativa supone pues asumir la propuesta de la alternativa 0 e implementarla con la ordenación de estos ámbitos listados, que suponen la puesta en carga de un total de 1.024 nuevas viviendas (se propone un total de 1.866 viviendas de capacidad máxima para el conjunto de estos ámbitos, si bien presentan ya un volumen de vivienda incluido en los mismos de 842) que se sumarán al volumen de vivienda que se deriva del mantenimiento de la propuesta del planeamiento vigente de las normas subsidiarias y su desarrollo.

La alternativa 1 también supone la puesta en carga no solo de este volumen de uso residencial (786 viviendas derivadas de las propuestas de unidades de ejecución de las normas subsidiarias sin desarrollar, más las 1.024 señaladas anteriormente, provenientes de los ámbitos sin desarrollar en los que el planeamiento, de forma sobrevenida, quedó sin eficacia), sino de aquellos otros usos, como por ejemplo los dotacionales y terciarios que se implantan en estos ámbitos sin desarrollar. Por ello, esta alternativa no solo supone una solución a la situación de inseguridad jurídica que se genera en esos suelos al quedar sin eficacia el planeamiento sobre el que se desarrollaron, sino que también supone su puesta en carga y por tanto la puesta en carga de aquellos usos que vengán a recualificar el tejido urbano existente, infiltrando nuevas actividades y dinamizando así este medio urbano. Entre esos usos como se ha anunciado destacan los dotacionales, nuevas piezas de uso y dominio público que aporten una mayor calidad al entramado urbano y que, en la mayoría de los casos, actuarán bajo el principio de dotación cruzada, esto es, vendrán a cualificar al ámbito en el que se desarrollan y a aquellos ámbitos colindantes que cuenten con un menor nivel de cualificación dotacional por tratarse de ámbitos urbanos consolidados que provienen de la formación histórica de la ciudad y que no han sido desarrollados en ejecución de planeamiento, presentando en la mayoría de los casos, menores niveles dotacionales que los exigidos a nuevos ámbitos de desarrollo. No solo destaca la puesta en carga de estas nuevas piezas dotacionales, sino también los nuevos usos terciarios que se incluyen en estos ámbitos y que vendrán a diversificar el tejido urbano, caracterizado de forma mayoritaria por la presencia del uso residencial.



Alternativa 1

- Suelo clasificado como urbano en Normas Subsidiarias urbanizado en los elementos básicos infraestructurales o/y localizados en áreas integradas en malla urbana consolidadas por la edificación
- Suelo clasificado como urbano en NSS. Ámbitos de suelo urbanizado por ejecución de la urbanización del suelo apto para urbanizar en la Normas Subsidiarias que han quedado integrados en la malla urbana.
- Ámbitos con la consideración de suelo urbano por encontrarse en la malla urbana y contar con la ejecución de la urbanización en desarrollo de planeamiento aprobado (que de forma sobrevenida quedó sin eficacia).
- Unidades de actuación delimitadas en las NSS
- Sistemas generales existente Espacios Libres
- Sistemas generales propuestos Espacios Libres

a) Con relación a la clasificación del Suelo y las actuaciones de transformación urbanística.

El Suelo Urbano:

En cuanto a la clasificación de suelo urbano, esta alternativa incluye el perímetro de las Normas Subsidiarias y su desarrollo, que equivale al perímetro que dispone la alternativa 0, y suma a dicha delimitación la superficie que suponen los ámbitos que se integran en esta Alternativa, aquellos cuyo planeamiento, de forma sobrevenida quedó sin eficacia, listados con anterioridad.

En relación a la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, esta alternativa asume las actuaciones previstas en la alternativa 0 e integra, de manera preferente todos estos ámbitos cuyo planeamiento quedó de forma sobrevenida sin eficacia como zonas con ordenación detallada, en las que solo en algunos casos se precisará de la delimitación de actuaciones de transformación urbanística para asignar de manera individualizada la ordenación detallada a los ámbitos donde deban delimitarse (principalmente parte de EL Pleito, parte de Los visos y algún otro ámbito del que solo resta la recepción de la urbanización).

b) En relación con la calificación y ordenación de los usos.

La Alternativa 1 asume la propuesta de la Alternativa 0, y por tanto, mantiene el actual modelo de ocupación, en el que predomina el tipo de ciudad residencial extensiva, con bajas densidades de ocupación, un modo de asentamiento que se caracteriza por el predominio de la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada, en gran parte del municipio, en el que el espacio libre privado adquiere un gran protagonismo.

En la ciudad Central, si bien, en la mayor parte de este ámbito, en esta Alternativa 1, se mantienen las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente en relación a la ordenación de los diferentes usos, en el extremo nororiental, en la zona conocida como La Banda, se localizan varios de los ámbitos que en esta Alternativa se propone integrar para solucionar la problemática que supuso el que quedara el planeamiento que los ordenaba y desarrollaba sin eficacia. Se trata de los ámbitos 2-UE-10, 2-UE-11, RE-1, SUNC-TU-21. Estos ámbitos como ya se ha manifestado actuarán como elementos recualificadores del tejido urbano al integrar nuevos usos entre los que destacan los dotacionales y terciarios. Estos ámbitos suponen la implementación de unas 551 viviendas, más de la mitad de las nuevas viviendas que se derivan de la integración de todos los ámbitos que quedaron sin ordenación al quedar su planeamiento sin eficacia, por lo que será esta zona de la ciudad la que mayor dosis de recualificación asuma en este sentido.

Las zonas de transición entre el núcleo principal de la Ciudad tradicional y los desarrollos exteriores de baja densidad residencial vinculados a la carretera de La Barrosa y su prolongación hasta la playa integra el mayor número de estos ámbitos que se propone integrar si bien están caracterizados por la disposición de un gran volumen de vivienda ya existente, son ámbitos en definitiva ya muy consolidados y que no aportan una tantas dosis de recualificación como los localizados en la zona de El Lugar. Esta circunstancia se ve aún más enfatizada en la zona de los desarrollos de la costa, donde los tres ámbitos que se proponen integrar en esta Alternativa 1, Coto San José 2ª, Las Quintas y El Erizo, están ya prácticamente consolidados al 100%.

En cuanto a los desarrollos exteriores, esta Alternativa 1, soluciona la situación de inseguridad y perjuicio que se genera en zonas como Los Visos, Hijuela de carboneros, El Pleito y Vipren, al integrar en su propuesta estos ámbitos y permitir dotales de ordenación para que puedan culminar su desarrollo.

Con respecto a la ordenación detallada asignada a cada una de las parcelas de los ámbitos que se integran en esta alternativa, coincidentes con la Alternativa 0 se propone el mantenimiento de las determinaciones establecidas en las ordenanzas que se regulan en las Normas Subsidiarias para cada una de ellas, al igual que se establece pues en la alternativa 0. En los ámbitos que se integran en esta Alternativa 1 listados con anterioridad y que provienen de situaciones en las que el planeamiento ha quedado sin eficacia, se propone asumir la ordenación detallada de dicho planeamiento que, en la gran mayoría de casos, no presenta una elevada antigüedad, ni obsolescencia, por lo que la ordenación detallada que se propone permite adaptarse en gran medida a las necesidades y demandas actuales.

En cuanto a los usos dotacionales, como ya se ha manifestado, la Alternativa 1 supone un aumento de la cualificación y dotación de la ciudad al integrar ámbitos que presentan estándares de cesión de equipamientos y espacios libres superiores a las medias de las zonas en las que se integran por lo que actuarán como elementos de mejora de la calidad urbana. En cuanto a los sistemas generales, en esta alternativa 1 se mantiene la propuesta de la Alternativa 0 y, por tanto, se recogen los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias, sus modificaciones y su desarrollo, en definitiva, los sistemas generales del Planeamiento vigente.

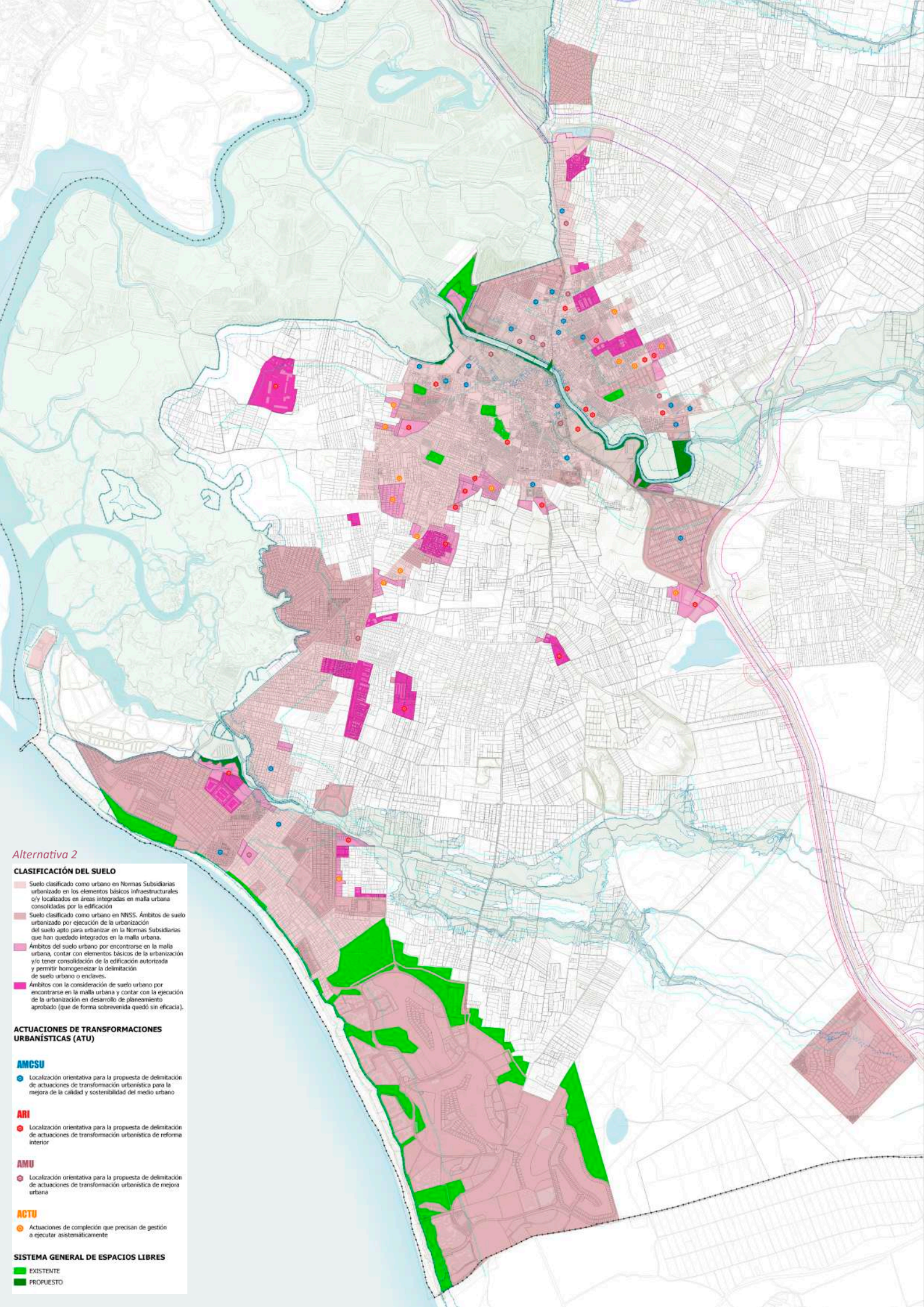
3.3. ALTERNATIVA 2. REVISIÓN INTEGRAL DE LA ORDENACIÓN VIGENTE: REGENERACIÓN Y REVITALIZACIÓN ESTRATÉGICA MEDIANTE LA REFORMA DE LOS VACÍOS Y LA MEJORA DEL MEDIO URBANO.

La Alternativa 2 consiste en la revisión de la ordenación detallada en el ámbito de ordenación del POU que establece el Planeamiento vigente para un mejor cumplimiento de objetivos jurídicos, urbanísticos y ambientales para adaptarla a la nueva legislación urbanística y territorial de Andalucía, y, además, a los escenarios ante el cambio climático, criterios de sostenibilidad urbana y cohesión social, poniendo un énfasis especial en la renovación de la ciudad consolidada y en la renaturalización de la ciudad.

En esta Alternativa 2, se integran como ámbito de ordenación del POU todos los ámbitos que forman parte de la alternativa 1, si bien se procede a ajustar la delimitación de su ámbito objeto de ordenación, incluyendo aquellas parcelas y/o ámbitos que, estando integrados en la malla urbana, cumplen con los condicionantes establecidos en el artículo 13 de la LISTA y 19 del Reglamento General de la LISTA, lo que permitirá dotar de homogeneidad a los bordes urbanos, asegurando una correcta ordenación detallada de los mismos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66, numeral 3, de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la propuesta de esta Alternativa 2 es que el suelo urbano se ordene mediante un solo Plan de Ordenación Urbana. No obstante, la ordenación del ámbito que conforma el Conjunto Histórico de Chiclana podrá desarrollarse mediante un Plan específico que trata la singularidad de este entorno desde una óptica más funcional y precisa.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 de la LISTA, en esta alternativa 2, se deberán promover actuaciones de reforma interior en vacíos del suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o que necesiten de su revisión. Esta estrategia de intervención en la ciudad permitirá su redensificación, recualificación y regeneración, en línea con los principios generales de la ordenación urbanísticas establecidos en la LISTA. Algunos de estos ámbitos ya se encontraban delimitados en el planeamiento vigente o en planeamiento que, de forma



Alternativa 2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo clasificado como urbano en Normas Subsidiarias urbanizado en los elementos básicos infraestructurales o/y localizados en áreas integradas en malla urbana consolidadas por la edificación
- Suelo clasificado como urbano en NNS. Ámbitos de suelo urbanizado por ejecución de la urbanización del suelo apto para urbanizar en la Normas Subsidiarias que han quedado integrados en la malla urbana.
- Ámbitos del suelo urbano por encontrarse en la malla urbana, contar con elementos básicos de la urbanización y/o tener consolidación de la edificación autorizada y permitir homogeneizar la delimitación de suelo urbano o enclaves.
- Ámbitos con la consideración de suelo urbano por encontrarse en la malla urbana y contar con la ejecución de la urbanización en desarrollo de planeamiento aprobado (que de forma sobrevenida quedó sin eficacia).

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS (ATU)

- AMCSU**
- Localización orientativa para la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano
- ARI**
- Localización orientativa para la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior
- AMU**
- Localización orientativa para la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana
- ACTU**
- Actuaciones de compleción que precisan de gestión a ejecutar asistemáticamente

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- EXISTENTE
- PROPUESTO

sobrevenida, quedó sin eficacia, proponiendo esta Alternativa 2 su integración en la propuesta, pudiendo ajustarse, en cualquier caso, las determinaciones que en dicho planeamiento quedaron sin eficacia a necesidades y demandas actuales.

Para instrumentar estas actuaciones, destaca la implementación de ejecución de programas de mejora y revitalización de barrios en declive con la finalidad de mejorar la habitabilidad del espacio público, la rehabilitación de los elementos colectivos de los edificios, la mejora energética de las viviendas existentes, asegurando la accesibilidad y la provisión de equipamientos públicos.

De todo ello se derivará la puesta en carga de un importante volumen de nueva vivienda (con una elevada proporción de vivienda sometida a algún régimen de especial protección) que se situará en el entorno de las 2.200 viviendas como consecuencia de las nuevas actuaciones previstas en vacíos, a las que deben sumarse las nuevas viviendas que se integran en ámbitos que en la situación actual no tienen ordenación al quedar su planeamiento sin eficacia y que oscilan en unas 626 nuevas viviendas (este volumen no es coincidente con el que se describe en la alternativa 1 al coincidir algunos de los ámbitos localizados en vacíos y que se propone en esta Alternativa 2 con alguno de los ámbitos de los que se integran al quedar su planeamiento sin eficacia).

Se propone también en esta alternativa la localización de una serie de áreas de mejora urbana en las que se puedan establecer actuaciones de dotación que permitan recualificar la trama urbana.

Además, se plantea la localización orientativa para la propuesta de delimitación de toda una serie de actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, en las que se puedan acometer labores de mejora de la urbanización y rehabilitación y regeneración edificatoria de barriadas. Se reconoce y localiza de manera orientativa la necesidad de instrumentar mediante actuaciones urbanísticas de completación de la trama urbana en aquellos ámbitos consolidados por la edificación, que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 para su consideración como suelo urbano, necesitan completar la urbanización.

En esta alternativa 2 se procede a su vez a una revisión de las ordenanzas de edificación establecidas en las Normas Subsidiarias, adaptándolas a las nuevas necesidades y demandas actuales, permitiendo la inserción de nuevos usos y condiciones de edificación orientados de forma mayoritaria hacia posiciones más sociales y orientados a la regeneración edificatoria y su eficiencia energética.

Se da cumplimiento así al conjunto de criterios generales para la ordenación urbanística, interiorizando esta alternativa un modelo de ordenación basado en proceder a la consolidación de los núcleos urbanos existentes, priorizando actuaciones ya iniciadas, en fomentar la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional, procurando la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y desarrollar patrones de proximidad.

a) Con relación a la clasificación del Suelo y las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

En cuanto a la clasificación de suelo urbano, esta alternativa incluye el perímetro de las Normas Subsidiarias y su desarrollo, que equivale al perímetro que dispone la alternativa 0, y suma a dicha delimitación la superficie que suponen los ámbitos que se integran en esta Alternativa, aquellos cuyo planeamiento, de forma sobrevenida quedó sin eficacia. Además, se incluyen aquellas parcelas y/o ámbitos que, estando integrados en la malla urbana, cumplen con los condicionantes establecidos en el artículo 13 de la LISTA y 19 del Reglamento General de la

LISTA, dando de homogeneidad a los bordes urbanos, asegurando una correcta ordenación detallada de los mismos.

En relación a la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, esta alternativa propone una revisión integral del planeamiento vigente e integra un importante volumen de propuestas para la delimitación de actuaciones urbanísticas y actuaciones de transformación urbanística, en el marco de la identificación de áreas preferentes para la intervención urbana.

En la zona de La Banda, una de las áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, destacan una serie de vacíos, al norte del Callejón de la Rosa, y el Callejón de los Frailes, en la ribera del Río Iro y Cucarela, vacíos que en el POU se podrían instrumentar a través de la delimitación de Áreas de Reforma Interior. También en esta misma zona se cuentan con parcelas en las que se podrían acometer otro tipo de actuaciones de transformación urbanística, actuaciones de mejora urbana a desarrollar mediante actuaciones de dotación, en las que se puedan ir infiltrando operaciones puntuales de inserción de nuevos usos, no solo residenciales, sino principalmente dotacionales y terciarios. Destacan en este sentido las localizaciones de este tipo de intervenciones, Callejón de la Peligra, campo de Fútbol La Bodega, Callejón de la Muleta y Calle San Antonio. En este ámbito, se localizan también zonas en las que se pueden delimitar actuaciones urbanísticas destinadas a la compleción urbana, y que precisan de gestión (asistemática) para su desarrollo. Se trata de ámbitos con consolidación edificatoria (proviene de planes especiales en las normas subsidiarias o unidades de ejecución), como los ámbitos de Panzacola, borde oriental de El Calvario en el contacto con Los Frailes, Carretera de Medina. También se localizan en este entorno ámbitos en los que se debe proponer Actuaciones urbanísticas para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que no implicando la asignación de nuevos usos ni alterando su intensidad edificatoria, permitan acometer labores de mejora de la urbanización e incluso intervención edificatoria con destino preferente a su rehabilitación y regeneración. Destacan los ámbitos de Los Esteros (al noroeste del Polígono industrial El Torno), Barriada Las Frutas (en la zona de Solagitas) y la Florida (entre Cucarela y La Libertad).

Al norte de La Banda, en la zona conocida como Avenida del Mueble, se debe localizar también una actuación para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano y una actuación de transformación urbanística para la mejora urbana, localizada en el entorno de Avenida del Mueble nº 20 en la que se debe llevar a cabo una operación de refachadización urbana.

En la zona de El Lugar, en el entorno del Conjunto Histórico (que en esta alternativa se remite a un instrumento de ordenación urbanística específico para su tratamiento), se proponen establecer varias actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, localizadas en Las Albinas, y Barriada Nº Padre Jesús, al norte de La Capilla. Destacan en la zona occidental del Conjunto histórico la localización de varios vacíos La Capilla y La Longuera, en los que se podrá delimitar actuaciones de transformación urbanística, áreas de reforma interior. De este último tipo, también se localizan, pero al sur del conjunto histórico (Santa Ana) y la este, San Juan Bautista. En la Barriada de El Pilar se deberá establecer un área para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano que integre la operación de rehabilitación integral que se tramita en la actualidad.

Ya en zonas más periféricas del núcleo principal, se deben localizar ámbitos para la delimitación de áreas de reforma interior, sobre vacíos existentes. Destacan La Viña (en la Avenida de Diputación), Fuente Amarga (en la Carretera de Fuente Amarga), Conejeras, el Águila y Los Pajaritos (al sur de El Mayorazgo y al sureste de El Campito). También en los Visos, Vipren y Polanco, ámbitos en los que se presenta consolidación edificatoria y/o desarrollo urbanístico, pero que precisan de compleción de urbanización (Los Visos) o reasignación de usos e intensidades para su diversificación funcional (Polanco).

En la zona de Soto del Águila deberán proponerse ámbitos para la compleción de la trama urbana, y que precisen de gestión (asistemática) para su desarrollo al presentar elevada consolidación edificatoria. En El Pleito deberá formalizarse una actuación de reforma interior, en el vacío localizado al sur y que presenta urbanización parcial.

En la zona Litoral destacan los ámbitos de Coto San José y Las Quintas, donde se deberá delimitar actuaciones de reforma interior que vengan a cualificar y homogeneizar el borde urbano. En este entorno también deberán ser delimitadas actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, en Cerro Molino, Coto de la Campa 2 y Las Arenas, actuaciones estas últimas que, sin modificar la trama urbana, permitan mejorar la urbanización existente.

b) En relación con la calificación y ordenación de los usos.

La Alternativa 2 supone la revisión del modelo de ordenación establecido en el planeamiento vigente, especialmente en lo referido a las ordenanzas de edificación y urbanización, proponiéndose con carácter general una adecuación de las ordenanzas vigentes, establecidas en las Normas Subsidiarias del 87, a las necesidades más actuales, debiéndose acometer reformas para la regulación de la oferta de uso habitacional para atender necesidades sociales y la necesaria rehabilitación y regeneración del patrimonio edificado, equipamientos adaptados a los requerimientos de hoy en día, y regulación de la urbanización que se adapte y contribuya a la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático.

En relación a los ámbitos que se integran en esta Alternativa 2 por quedar en situación de inseguridad y perjuicio como consecuencia de que el planeamiento que los regulaba quedó de forma sobrevenida sin eficacia, se propone al asunción, con carácter general, de la ordenación establecida en dicho planeamiento, si bien la Alternativa 2 permitirá el ajuste de aquellas determinaciones que puedan suponer una mejora sobre dicha ordenación, al poder quedar en algunos casos obsoleta, dada su antigüedad o el cambio de circunstancias sobre los terrenos en los que se ejecuta.

En cuanto a los usos dotacionales, además de los beneficios que se reportarán con la el volumen dotacional (señalado ya con anterioridad en la Alternativa 1) que supone integración de ámbitos en la actualidad sin ordenación detallada debido a que su planeamiento quedó sin eficacia, el desarrollo de la Alternativa 2 supone un significativo aumento de la calificación y dotación de la ciudad al proponerse toda una serie de actuaciones conducentes a la revitalización de vacíos urbanos mediante la inserción de nuevos usos, entre los que destacan precisamente los dotacionales, por lo que estas actuaciones de transformación, junto con aquellas actuaciones urbanísticas destinadas a la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, contribuirán a una gran mejora de la trama urbana. En cuanto a los sistemas generales de espacios libres y su contribución a la renaturalización y mejora paisajística e integración en la infraestructura verde del municipio, en esta alternativa 2 se proponen nuevas localizaciones (entre las que destacan la pieza de Carabina que rematará el sistema general de la ribera del Río Iro, dando continuidad a todo este margen fluvial o La Longuera,) que suponen una plena integración en la infraestructura verde municipal.

3.4. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

Para la valoración de alternativas, se han tenido en cuenta varios criterios: técnico, económico, social y ambiental.

Se desestiman la primera (alternativa 0) y segunda alternativa (alternativa 1) tras un primer análisis porque no permiten una correcta consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las agendas urbanas 2030, tanto la española como la andaluza; igualmente no responden de forma equilibrada y completa al conjunto de la problemática territorial, urbana, ambiental y socioeconómica de la ciudad que se ha puesto de manifiesto en el Diagnóstico realizado. En última instancia, son alternativas que no aseguran los objetivos planteados en el documento de Avance.

Por tanto, del análisis que se ha realizado de cada una de las alternativas se desprende la mayor viabilidad técnica, económica y, sobre todo, social y ambiental de la Alternativa 2; en cuanto las dos primeras (la alternativa denominada 0 y 1) a pesar de ser técnicamente viables (por aplicación de la Disposición transitoria primera de la LISTA), presentan importantes condicionantes para poder cumplimentar los nuevos objetivos propuestos para la ordenación territorial y urbanística por las agendas nacionales e internacionales,, así como para una mejor adaptación ay/o mitigación a las problemáticas generadas por el cambio climático.

Un análisis multicriterio previo, afirma la selección de la Alternativa 2 como la más viable desde un punto de vista global.

- a) **Es la alternativa que mejor se ajusta para lograr una ocupación sostenible del suelo:** la Alternativa 2, al implementar un mayor número de actuaciones de transformación en suelo urbano reduce las necesidades de superficies de terrenos que el Plan General de Ordenación Municipal tenga que prever o permitir como actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.
- b) **Es la alternativa que mejor se ajusta al mandato de la LISTA (y de las Agendas Urbanas) de orientar la ordenación hacia la rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a nuevos desarrollos.**
- c) **Es una Alternativa que adopta como criterio orientador de la ordenación del suelo urbano la integración y fortalecimiento de la infraestructura Verde.**

En concreto, vincula a la estrategia de implementación de la infraestructura verde como sistema conector y articulador de los cauces fluviales que discurren por el núcleo.

Esta alternativa permite que el sistema general de espacios libres sea muy superior al estándar que establece el RGLISTA, en el artículo 82.

- d) **Es la Alternativa que mejor prepara la ciudad para la movilidad sostenible.**
- e) **Es la Alternativa que mayor aportación de reserva de vivienda protegida hace en comparación con el resto.**



MO.4/

CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

Según establece el artículo 89 del RGLISTA, en ausencia de Plan General, los Planes de Ordenación Urbana, incorporarán los criterios para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad, con el establecimiento de las determinaciones del artículo 76 sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación con relación al suelo urbano.

El artículo 76 apartado primero, regula y detalla las estrategias para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente.

Efectivamente, deben integrarse en esta estrategia:

- las directrices para las **zonas del suelo urbano**
- las directrices para la delimitación de **nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística**
- directrices y recomendaciones para la mitigación del efecto isla de calor urbano y mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético
- directrices para el establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.

En base a estas determinaciones, el Plan de Ordenación Urbana deberá establecer la Ordenación Urbanística detallada que se concreta según lo dispuesto en el artículo 78 del RGLISTA, debiéndose establecer las siguientes determinaciones, en relación con los criterios para el mantenimiento, la mejora y regeneración de la ciudad existente:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

- i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana; contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran; presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.
- ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y t

Pues bien, en base a todo ello, el presente **documento de Avance** en el marco de sus atribuciones (artículo 101 del RGLISTA), **establece una propuesta para los criterios y propuestas generales para la ordenación del POU en relación con el mantenimiento, la mejora y regeneración de la ciudad existente.**

Para ello se establece, en un primer apartado una propuesta de identificación y caracterización de las zonas de suelo urbano, y en un segundo apartado, una propuesta de Directrices generales para las actuaciones de transformación y actuaciones urbanísticas en el medio urbano.

4.1. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO.

Para la delimitación de las zonas en las que queda dividido el ámbito objeto de ordenación del POU, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 66 de la LISTA, que regula en su apartado 1º) el deber de establecer por parte del POU, la división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus **usos globales, y pormenorizados**, así como lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento General de la LISTA, en el que se establece la obligación de establecer además del uso, la edificabilidad global, la densidad y el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos (teniendo esto el carácter de norma).

Por lo general, cada zona de suelo urbano responde a un ámbito que (i) cuenta con la misma posición geográfica a nivel de ciudad, (ii) en las que la definición de los caracteres básicos de su estructura urbana se han configurado en un determinada etapa temporal de la evolución urbana de la ciudad, (iii) se caracterizan por la implantación mayoritaria de un uso pormenorizado que permite identificar el uso global del área y (iv) que, además, son ámbitos en los que la edificación que cuenta con una caracterización tipomorfológica similar que les permite una atribución de ordenanza o subzona de ordenanza específica, sin perjuicio que en su interior puedan existir concretas parcelas determinadas a las que se atribuya un aprovechamiento superior, que queda conveniente identificadas.

Pues bien, atendiendo a la regulación mencionada, se propone establecer en el presente Avance de POU, la siguiente división en zonas:

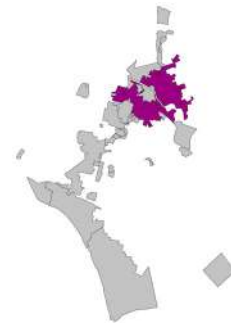
ZSU-01. CONJUNTO HISTÓRICO

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	1 m ² /m ²
Densidad	Muy alta (> 100 viv/hectárea)
Media dotacional	(10-15 m ² /100 m ² t)
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-02. ENSANCHE TRADICIONAL

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	0,81 m ² /m ²
Densidad	Alta (70-100 viv/hectárea)
Media dotacional	24,84 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



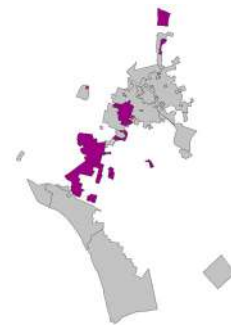
ZSU-03. MANZANAS CON ORIGEN INDUSTRIAL

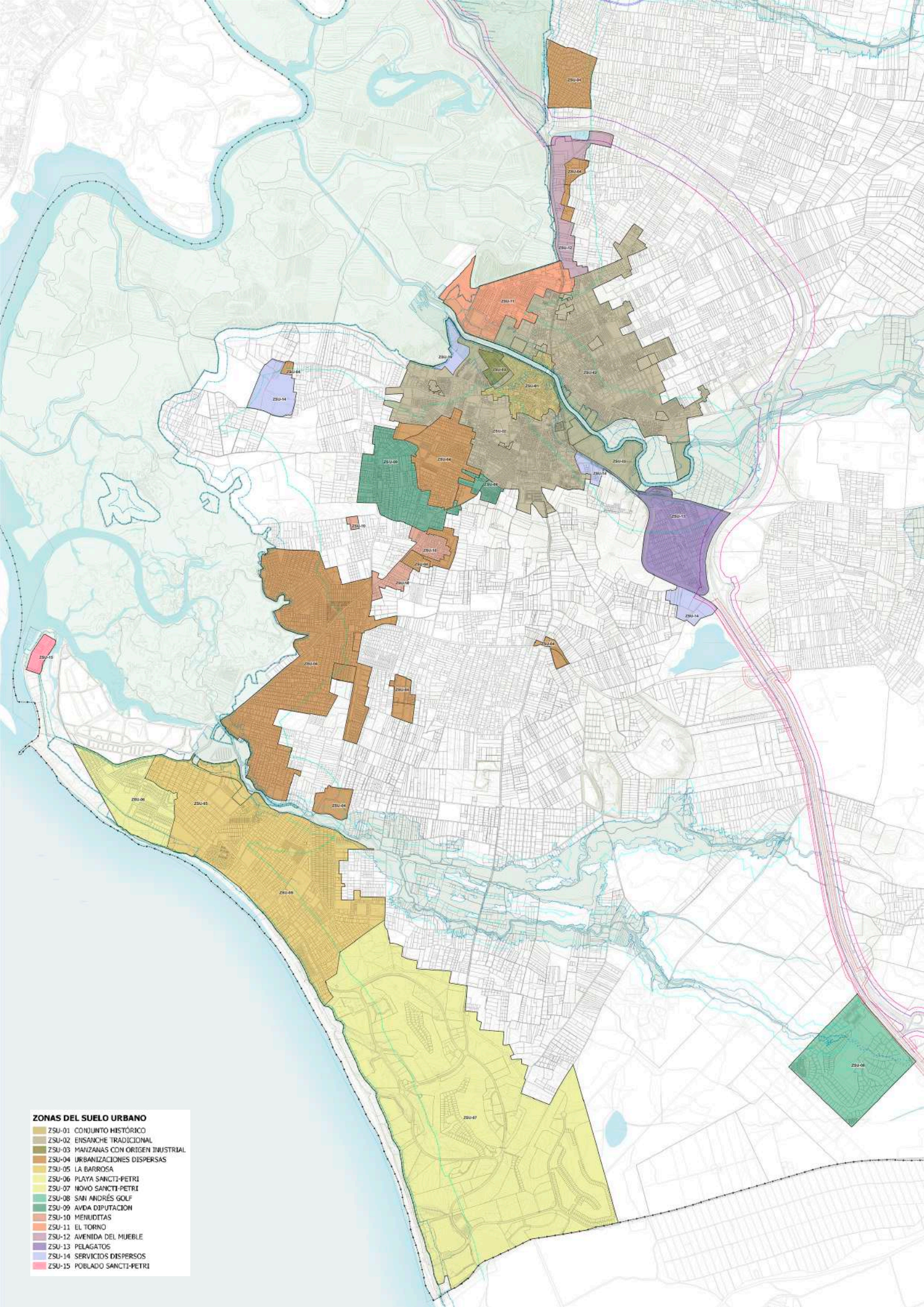
Uso global	Servicios
Edificabilidad global	1,04 m ² /m ²
Densidad	Muy baja (3-15 viv/hectárea)
Media dotacional	12,33 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-04. URBANIZACIONES DISPERSAS

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	0,26 m ² /m ²
Densidad	Media-baja (25-40 viv/hectárea)
Media dotacional	32,01 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo





ZONAS DEL SUELO URBANO

- ZSU-01 CONJUNTO HISTÓRICO
- ZSU-02 ENSANCHE TRADICIONAL
- ZSU-03 MANZANAS CON ORIGEN INDUSTRIAL
- ZSU-04 URBANIZACIONES DISPERSAS
- ZSU-05 LA BARROSA
- ZSU-06 PLAYA SANCTI-PETRI
- ZSU-07 NOVO SANCTI-PETRI
- ZSU-08 SANI ANDRÉS GOLF
- ZSU-09 AVDA DIPUTACION
- ZSU-10 MENUJITAS
- ZSU-11 EL TORNO
- ZSU-12 AVENIDA DEL MUEBLE
- ZSU-13 PELAGATOS
- ZSU-14 SERVICIOS DISPERSOS
- ZSU-15 POBLADO SANCTI-PETRI

ZSU-05. LA BARROSA

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	0,254 m ² /m ²
Densidad	Media (40-70 viv/hectárea)
Media dotacional	20,29 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-06. PLAYA SANCTI-PETRI

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	0,20 m ² /m ²
Densidad	Media-baja (25-40 viv/hectárea)
Media dotacional	24,69 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-07. NOVO SANCTI-PETRI

Uso global	Turístico
Edificabilidad global	0,173 m ² /m ²
Densidad	Muy baja (3-15 viv/hectárea)
Media dotacional	113,44 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-08. SAN ANDRÉS GOLF

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	0,08 m ² /m ²
Densidad	Baja (15-25 viv/hectárea)
Media dotacional	10,39 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-09. AVENIDA DIPUTACIÓN

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	0,15 m ² /m ²
Densidad	Media-baja (25-40 viv/hectárea)
Media dotacional	43,54 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-10. MENUKITAS

Uso global	Residencial
Edificabilidad global	0,16 m ² /m ²
Densidad	Baja (15-25 viv/hectárea)
Media dotacional	34,51 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-11. EL TORNO

Uso global	Productivo
Edificabilidad global	0,75 m ² /m ²
Densidad	-
Media dotacional	9,54 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-12. AVENIDA DEL MUEBLE

Uso global	Productivo
Edificabilidad global	0,80 m ² /m ²
Densidad	-
Media dotacional	3,90 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-13. PELAGATOS

Uso global	Productivo
Edificabilidad global	0,70 m ² /m ²
Densidad	-
Media dotacional	9,50 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZSU-14. SERVICIOS DISPERSOS

Uso global	Industrial
Edificabilidad global	0,70 m ² /m ²
Densidad	-
Media dotacional	2,43 m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



ZUS-15. POBLADO SANCTI PETRI

Uso global	Dotacional
Edificabilidad global	- m ² /m ²
Densidad	-
Media dotacional	- m ² /100 m ² t
Espacio verde urbano	Bajo
Nivel aparcamiento público	Muy bajo



Para el establecimiento de la ordenación detallada, el Avance del Nuevo Plan de Ordenación Urbana, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue aquellas áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana. Son las denominadas Zonas del suelo urbano detalladas anteriormente y en las que se dispondrán una serie de ordenanzas para la regulación de la edificación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la LISTA y 78 del RGLISTA.

Se proponen desde el Avance del POU las siguientes zonas de ordenanza:

- **ZONA DE ORDENANZA 1. CONJUNTO HISTÓRICO**

Se integran en esta zona las parcelas localizadas en el ámbito del Conjunto Histórico, que se caracterizan por la significación histórica de su trama urbana y por su formalización por agrupación de inmuebles con unas características constructivas homogéneas que transmiten la pervivencia de unas tipologías arquitectónicas fieles al reflejo de la evolución y desarrollo urbano de la ciudad a lo largo de su historia. El objetivo fundamental de la regulación de la ordenación de la edificación en esta zona de ordenanza debe responder a la protección de su trazado histórico urbana, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.

Las condiciones de posición y forma de la edificación se caracterización por su obligada alineación a vial o espacio libre público y su el deber de adosarse a lindero colindante al menos en primera crujía. Con carácter general las alineaciones será las históricas.

La estrategia de ordenación orientada al mantenimiento y protección del patrimonio arquitectónico de este conjunto pero también a la puesta en valor del mismo en consonancia con la necesaria implementación de actividades y usos que revitalicen el propio conjunto será clave en la regulación de esta zona de ordenanza.

- **ZONA DE ORDENANZA 2. ENSANCHE TRADICIONAL**

La edificación se dispone mayoritariamente alineada a vial y entre medianeras, como elemento conformador de la imagen de la trama de ciudad configurando manzanas compactas o cerradas de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones internas, comprendiendo aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del Conjunto Histórico, a un lado y otro del río. Integran también polígonos de viviendas plurifamiliares en edificación abierta, en su mayoría de promoción pública, y que se reconocen en esta zona si bien estableciendo una regulación encaminada al

mantenimiento de la edificación construida (sin perjuicio de la habilitación, y el fomento, de su rehabilitación y regeneración).

El objeto principal que debe perseguir la regulación de esta zona de ordenanza propuesta es el reconociendo del modelo de ocupación existente, y su reconducción hacia un perfil urbano caracterizado por unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.

Por tanto, es una zona de ordenanza en el que la regulación pretende el mantenimiento de la estructura urbana actual y las condiciones tipo morfológicas que han caracterizado las condiciones de edificación de esta zona en el planeamiento previo.

Como norma general la edificación se alineará a vial o espacio público. La ocupación de parcela por edificación será alta en el entorno del 80%, pudiéndose permitir incluso el 100% en planta baja para fomento del uso comercial de proximidad. La edificabilidad neta máxima se establecerá entre un máximo de 1,5 m²/m² para 2 alturas y 3,2 m²/m² para más de cuatro.

El uso mayoritario será el residencial si bien en el documento completo el POU deberá admitir usos compatibles al mayoritario, preferentemente el de servicios, prohibiéndose en cualquier caso el productivo.

La implementación de estrategias para la mejora de la eficiencia energética y la renaturalización del espacio urbano para combatir islas de calor y reducir huella de carbono será una cuestión para regular con especial atención en esta zona de ordenanza (tratamiento de fachadas y usos alternativos más “verdes” en cubierta...)

- **ZONA DE ORDENANZA 3. LAS ALBINAS**

Comprende la regulación de edificaciones alineadas a vial con uso mayoritario de servicios-terciarios, en origen industriales, para las que se prevé su revitalización y regeneración por medio de la implantación mayoritaria del uso residencial, traduciéndose en la recualificación y transformación del ámbito, permitiendo la inserción de nuevos usos más acordes con el entorno urbano y revirtiendo situaciones de abandono y precariedad del patrimonio edificado existente.

Las condiciones de la edificación deberán ser similares a las de Ensanche Tradicional.

- **ZONA DE ORDENANZA 4. URBANIZACIONES DISPERSAS**

Se propone regular con esta zona de ordenanza aquellas áreas de la ciudad que se han desarrollado con un modelo de crecimiento fragmentario o a saltos, con edificación de viviendas unifamiliares aisladas mayoritariamente, pero también con viviendas en Condominio de Unifamiliares, y en las que el espacio libre de parcelas y con independencia del tamaño de este, que es muy variado, constituye el elemento determinante de su morfología y donde sólo el viario ha sido el elemento ordenador fundamental.

El objeto principal de esta zona es la dotación de una estructura urbana en su relación con el viario y la regulación de la inserción de nuevos usos que diversifiquen la monofuncionalidad que caracteriza el ámbito donde se integra esta zona mayoritariamente. La estrategia prevista en el Plan para la Renaturalización del espacio urbano deberá ser especialmente implementada en esta zona, como condición fundamental para la consecución de los

objetivos urbanísticos y también ambientales de la zona del suelo urbano donde se integra mayoritariamente la misma.

La parcela mínima se situará en el entorno de los 700 m, con una ocupación máxima en el entorno del 40%. La implantación de especies arbustivas y/o arboladas, así como el tratamiento de parte de la parcela con una estrategia para el drenaje sostenible urbano serán condicionantes a regular par esta zona de ordenanza en línea con los objetivos de renaturalización previstos.

- **ZONA DE ORDENANZA 5. LA BARROSA**

Se propone esta zona de ordenanza para regular el área de frente costero de la ciudad que se han implantado entre la carretera de la barrosa y la franja costera hasta los límites de la zona inundable del arroyo Carrajolilla, En esta zona se presenta de forma mayoritaria, edificaciones de viviendas unifamiliares aisladas en las actuaciones primitivas así como en los crecimientos espontáneos, con actuaciones de Condominios de Unifamiliares, también plurifamiliares en altura y con edificación exenta en los desarrollos planificados, en su mayoría prácticamente colmatados. El espacio libre privado constituye el elemento determinante de su morfología, siendo el viario el elemento ordenador principal.

La regulación de las condiciones de edificación de esta Zona tendrá unas características similares a la Zona de Urbanizaciones Dispersas, si bien deberán articularse medidas para posibilitar el desarrollo racional de un ámbito sujeto a un uso estacionalmente variable, minimizando las incidencias de dichas fluctuaciones. La parcela mínima se sitúa en el entorno de los 700-1000 m² y la ocupación en el 30%. La edificabilidad entre el 0,25 y el 0,35 m²/m². Corresponde al documento completo identificar las diversas subzonas que gradúe las condiciones de edificación en función del tamaño de las parcelas.

- **ZONA DE ORDENANZA 6. PLAYA SANCTI-PETRI**

Se propone regular mediante esta zona de ordenanza el área integrada por el desarrollo de del sector de suelo apto para urbanizar denominado Plan Parcial TC-39 "Playa de Sancti-Petri", de las Normas Subsidiarias caracterizado por configurar un modelo basado en viviendas unifamiliares frente al litoral, en parcelas de distinta superficie, y donde una gran parcela hotelera (vacante en la actualidad) en situación central se constituye en el referente de la ordenación.

Con la identificación de esta Zona de suelo urbano se pretende respetar las condiciones de edificación consolidadas de este área sobre la base del planeamiento específico redactado y desarrollado, que se asume, sin perjuicio de incorporar las precisiones y actuaciones necesarias para su correcta integración en el modelo de ciudad definido por el Plan de Ordenación Urbana (principalmente en lo referente a la estrategia de renaturalización, y desarrollo racional del uso estacionalmente variable que caracteriza el ámbito).

- **ZONA DE ORDENANZA 7. NOVO SANCTI-PETRI**

Esta zona de ordenanza regulará las condiciones de edificación de las áreas de la ciudad que se han desarrollado según un modelo planificado como producto turístico específico, caracterizado por las bajas densidades de ocupación, donde se combinan las edificaciones hoteleras y las residenciales principalmente de tipo Condominio de Unifamiliares, aunque también unifamiliares aisladas, organizados en torno a espacios deportivos privados de campos de golf. Son los ámbitos del Plan Parcial RT-47 "Torreteras" y del Plan Parcial RT-46

“Lomas del Puerco” correspondientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987 desarrollados, ejecutados y edificados.

Con la identificación de esta Zona de suelo urbano se pretende respetar las condiciones de edificación consolidadas en esta amplia área de la ciudad surgida en las últimas décadas sobre la base del planeamiento específico redactado y desarrollado, que se asume, sin perjuicio de incorporar las precisiones y actuaciones necesarias para su correcta integración en el modelo de ciudad definido por el Plan de Ordenación Urbana (principalmente en lo referente a la estrategia de renaturalización, y desarrollo racional del uso estacionalmente variable que caracteriza el ámbito).

- **ZONA DE ORDENANZA 8. SAN ANDRÉS GOLF**

Esta zona de ordenanza regulará las condiciones de edificación de las áreas de la ciudad que se han desarrollado según un modelo planificado como producto turístico específico, caracterizado por las bajas densidades de ocupación, donde se combinan las edificaciones residenciales aisladas, principalmente, con edificaciones residenciales adosadas, organizadas en torno a espacios deportivos privados de campo de golf. Se corresponde con el ámbito del Plan

Parcial RT-24 “San Andrés Golf” correspondientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987.

Con la identificación de esta Zona de suelo urbano se pretende respetar las condiciones de edificación consolidadas en este ámbito territorial sobre la base del planeamiento específico redactado y desarrollado, que se asume, sin perjuicio de incorporar las precisiones y actuaciones necesarias para su correcta integración en el modelo de ciudad definido por el Plan de Ordenación Urbana (principalmente en lo referente a la estrategia de renaturalización, y desarrollo racional del uso estacionalmente variable que caracteriza el ámbito

- **ZONA DE ORDENANZA 9. INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

Esta Zona de Ordenanza deberá regular las condiciones de edificación de las parcelas enclavadas en aquellos ámbitos del POU, que por cumplir las condiciones de consolidación de la edificación merecen la clasificación de suelo urbano por aplicación del artículo 13 de la LISTA pero que no cuentan con la condición de solar, precisando, por ello, actuaciones de transformación (área de reforma interior o de mejora urbana) o bien actuaciones urbanísticas, reguladas en el artículo 237.2.c) del Reglamento General de la LISTA dirigidas a la compleción de la urbanización (por requerir generalmente la actividad de gestión por la concurrencia de pluralidad de titulares en situación similar en la colindancia). La finalidad de esta Ordenanza es posibilitar la integración urbano-ambiental, de las viviendas unifamiliares aisladas que, de forma casi exclusiva se localizan en los mismos. Constituyen asentamientos urbanísticos con un elevado grado de consolidación/ocupación de parcelas, integrados en la malla urbana del municipio. Se localizan principalmente en el ámbito de Avenida de Diputación y Menuditas, así como en otra serie de localizaciones de menor dimensión superficial en los bordes de la malla urbana.

Es objeto principal del Plan para esta Zona de Ordenanza es la integración urbana y ambiental del asentamiento dada su posición territorial y capacidad de acceso a los servicios, procediendo a la normalización, de estas parcelas y sus construcciones, acorde con el modelo urbano territorial, incorporándose a un proceso de regularización urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando y la obtención las dotaciones públicas adecuadas a las necesidades de

estos ámbitos, además de contribuir a la implementación de la estrategia de renaturalización planteada por el Plan.

- **ZONA DE ORDENANZA 10. EL TORNO**

Las parcelas que se integran en esta zona de ordenanza, se localizan en su mayor parte en ámbito correspondiente al Plan Parcial IP-42 El Torno II, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987. Se trata de un desarrollo de carácter industrial, de logística y almacenamiento, así como de actividades terciarias que ocupan el borde Norte del núcleo central, en contacto con el Ensanche Tradicional en la zona de “La Banda”, limitando con la marisma.

El objetivo para esta Zona de Ordenanza es consolidar la actividad allí desarrollada, permitiendo la infiltración de nuevas actividades más orientadas hacia lo terciario y la transformación cualitativa de este tejido urbano, además de contribuir a una estrategia de renaturalización y mejora de la eficiencia energética y reducción de huella de carbono de este tipo de localizaciones.

Se plantea una edificabilidad del entorno de 1 m²/m², con una ocupación del 90% y la posibilidad de realizar entreplanta.

- **ZONA DE ORDENANZA 11. AVENIDA DEL MUEBLE**

Se corresponde con el desarrollo en parcelas de gran tamaño de un ámbito de carácter industrial, logística y almacenamiento, y de actividades terciarias, localizadas en la entrada norte (antigua travesía de la N-340), configuradas como industria o “naves escaparate”. Es objetivo del Plan consolidar esta zona de actividad económica (industrial y de servicios terciarios), habilitando una normativa que le dé una mayor flexibilidad a la implantación de usos ligados a los Servicios, así como permitir la mejora de la fachadización y la regularización o integración de algunas viviendas localizadas en el entorno.

- **ZONA DE ORDENANZA 12. PELAGATOS**

Se corresponde con el desarrollo del ámbito de carácter industrial, logística y almacenamiento, así como de actividades terciarias, denominado Plan Parcial IP-43, Pelagatos, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987; que se sitúa al Sudeste del núcleo central, limitado por varios viarios de primer nivel, en especial la A-43.

Con la identificación de esta Zona de suelo urbano se pretende respetar las condiciones de edificación consolidadas de este área sobre la base del planeamiento específico redactado y desarrollado, Es objetivo del Plan consolidar esta zona industrial, sin perjuicio de incorporar ajustes en la normativa que, sin alterar sus condiciones estructurales y caracterización tipo morfológica, le dé una mayor flexibilidad a la implantación de usos ligados a la innovación, los servicios tecnológicos, además de contribuir a una estrategia de renaturalización y mejora de la eficiencia energética y reducción de huella de carbono de este tipo de localizaciones.

- **ZONA DE ORDENANZA 13. SERVICIOS DISPERSOS**

Comprende esta Zona de Ordenanza las áreas o enclaves de cierta relevancia dispersos por la ciudad destinados a actividades productivas, dedicados, básicamente a actividades de pequeña, mediana y gran industria y almacenaje.

Es objetivo del Plan el mantenimiento de estos enclaves de actividades económicas insertos en la trama urbana para procurar diversidad y mixtura de usos en la ciudad, por ello se habilitarán la implementación de usos más orientados a los servicios, la innovación, tecnología, terciario, que favorezcan la proximidad, además de contribuir a una estrategia de renaturalización y mejora de la eficiencia energética y reducción de huella de carbono de este tipo de localizaciones.

4.2. DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL MEDIO URBANO

Atendiendo al principio general establecido en el artículo 4 de la LISTA, por el que se establece el mandado de “promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.”; a lo regulado en el artículo 61 apartado 1 de la LISTA, donde se dispone que los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana “establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana” y revitalicen la ciudad existente; y a lo dispuesto en el artículo 79.2 del RGLISTA establece como directriz para la ordenación a establecer por el Plan de Ordenación Urbana la siguiente: “a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.”; el presente **Avance del Plan de Ordenación Urbana**, adopta la estrategia dirigida a la consecución prioritaria de este objetivo, articulando para ello una serie de actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

4.2.1. TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO SEGÚN LA LISTA.

A. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS

Según establece el artículo 24 de la LISTA, que se desarrolla en los artículos 47,48 y 49 del RGLISTA, las actuaciones de transformación urbanística (ATU), tiene por objeto, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

a.1. Las actuaciones de mejora urbana (AMU)

Reguladas por lo dispuesto en el artículo 27 de la LISTA, desarrollado en el artículo 47 del RGLISTA, las actuaciones de mejora urbana (AMU), constituyen actuaciones sobre una parcela o conjunto de parcelas que tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o del cambio de uso o tipología, cuando se precisen nuevas dotaciones públicas o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. Estas actuaciones se ejecutarán asistemáticamente (artículo 237 del RGLISTA)

a.2. Las áreas de reforma interior. (ARI)

Se regulan por lo establecido en el artículo 29 de la LISTA desarrollado en el artículo 48 del RGLISTA. Tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por

causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Conforme al artículo 29 de la Ley, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación urbanística detallada o en aquellos que teniéndola se considere necesaria su revisión. Estas actuaciones se ejecutarán sistemáticamente, quedando reservada la ejecución asistemática cuando concurren las circunstancias definidas en el artículo 237.2ª) del RGLISTA.

B. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Según establece el artículo 24.2 de la LISTA, las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación.

b.1. Las actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (AMCSU)

Se trata de actuaciones encaminadas hacia la ejecución de programas de mejora y revitalización de barrios en declive. La ejecución de Programas de Mejora y Revitalización de Barrios tiene como finalidad mejorar la habitabilidad del espacio público, la rehabilitación de los elementos colectivos de los edificios, la mejora energética de las viviendas existentes, asegurando la accesibilidad y la provisión de equipamientos públicos. Se trata de actuaciones en las que no se prevé incremento del aprovechamiento urbanístico y en las que no se precisa gestión y, por tanto, no se establece delimitación de unidad de ejecución, ni sistema de ejecución asistemática.

b.2. Las actuaciones de compleción que precisan de gestión a ejecutar asistemática (ACTU)

Se trata de actuaciones encaminadas a permitir la compleción de la urbanización en ámbitos en los que se precisa ejecutar infraestructuras y/o servicios para permitir el acceso a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que puedan estar produciendo las edificaciones integradas en los mismos, así como implementar dotaciones públicas adecuadas a las necesidades de los mismos. Son actuaciones para implementar el nivel infraestructural y dotacional adecuado a los asentamientos de edificaciones irregulares que por su integración en malla urbana quedan incorporados en el ámbito de ordenación del POU. Se ejecutarán asistemáticamente según lo dispuesto en el artículo 237.2.c) del Reglamento General de desarrollo de la LISTA.

b.3. Las actuaciones urbanísticas dirigidas a la adquisición de sistemas no adscritos a actuaciones de transformación.

Se trata de las adquisiciones de sistemas locales o generales no adscritos a las ATU que se desarrollan conforme a las previsiones del artículo 250.2 del Reglamento General de desarrollo de la LISTA.

4.2.2. ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU Y CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU.

En base a la clasificación de actuaciones establecida, se establecen un avance de la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, este documento de Avance formula un marco de la identificación de áreas preferentes para la intervención urbana mediante actuaciones de transformación, que deberá ser desarrollado por el documento completo del POU.

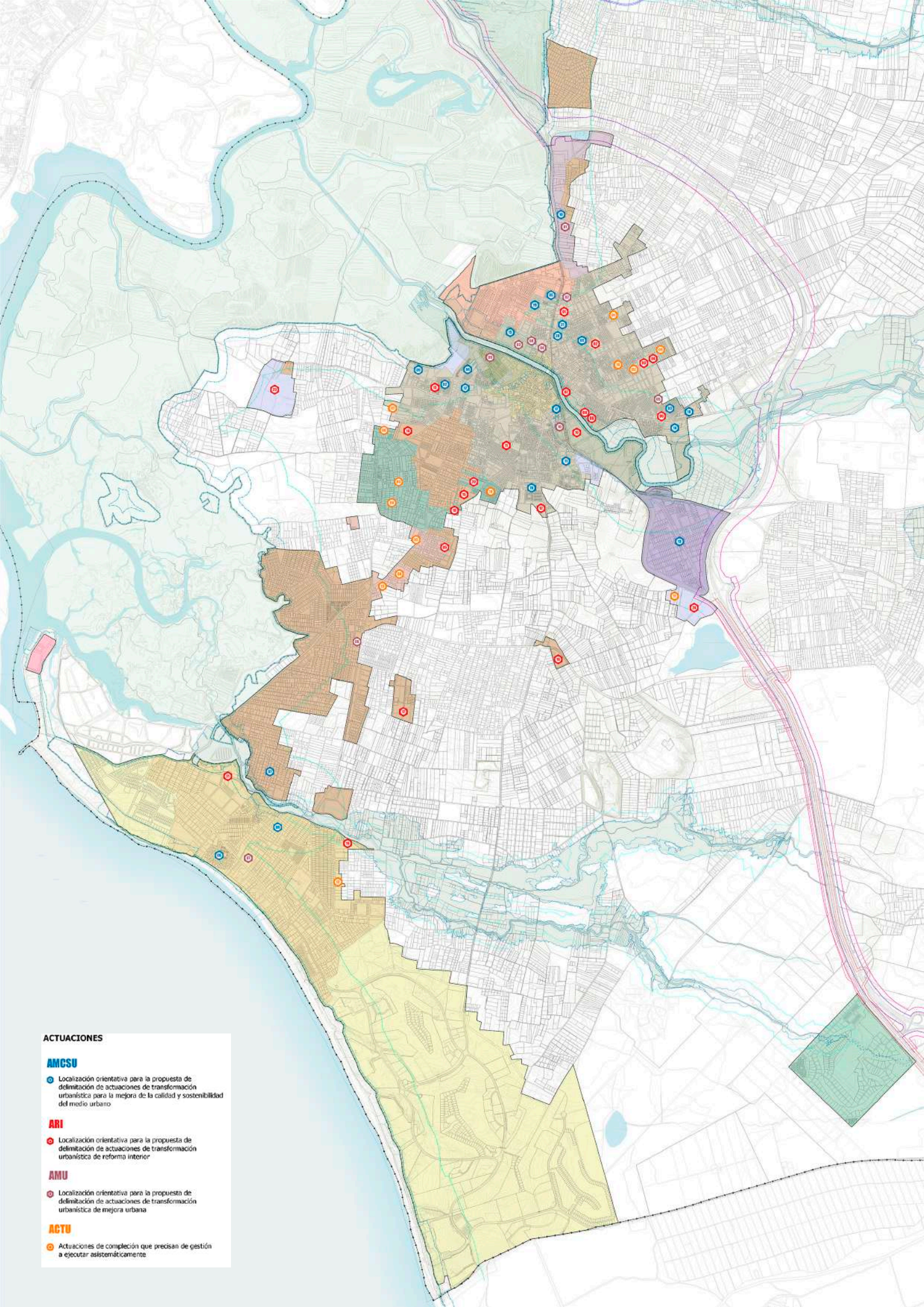
En concreto las zonas preferentes para la delimitación de ATU en suelo urbano son:

1º) En la zona de La Banda, que constituye una de las áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, los ámbitos más concretos en los que desarrollar estas actuaciones son:

- Los vacíos urbanos localizados al norte del Callejón de la Rosa, y el Callejón de los Frailes, en la ribera del Río Iro y Cucarela, Carretera de Medina. Estos vacíos en el documento completo POU se han de instrumentar a través de la delimitación de Áreas de Reforma Interior.
- También en esta misma zona se cuentan con parcelas de tamaño superior a la media que se encuentran sin edificar, en desuso o con usos inadecuado y en las que se podrían acometer otra tipología de actuaciones de transformación urbanística: actuaciones de mejora urbana a desarrollar mediante actuaciones de dotación, en las que se puedan ir infiltrando operaciones puntuales de inserción de nuevos usos, no solo residenciales, sino principalmente dotacionales y terciarios. Destacan en este sentido, la siguientes localizaciones con capacidad inicial para configurar este tipo de intervenciones: Callejón de la Peligra, campo de Fútbol, Casa Cuartel, Bodegas Vélez, La Bodega, Callejón de la Muleta y Calle San Antonio y en Avenida del Mueble.

2ª) En el Lugar, destacan

- En la zona occidental del Conjunto histórico se presentan vacíos, como es el caso del La Capilla como el de La Longuera. Estos vacíos en el documento completo POU se han de instrumentar a través de la delimitación de Áreas de Reforma Interior.
- También al sur del conjunto histórico (Santa Ana) como al este, San Juan Bautista, se presentan vacíos urbanos con capacidad inicial para constituir áreas de reforma interior a confirmar en el documento completo del POU.
- En la Barriada de El Pilar y Las Albinas, se presentan situaciones con capacidad de constituir delimitaciones de actuación de mejora urbana.
- En zonas más periféricas del núcleo principal, se localiza ámbitos con capacidad para la delimitación de áreas de reforma interior, sobre vacíos existentes. Destacan La Viña (en la Avenida de Diputación), Fuente Amarga (en la Carretera de Fuente Amarga), Conejeras, el Águila y Los Pajaritos (al sur de El Mayorazgo y al sureste de El Campito). También en los Visos, Vipren y Polanco, (Los Visos) o reasignación de usos e intensidades para su diversificación funcional (Polanco).
- En El Pleito deberá formalizarse una actuación de reforma interior, en el vacío localizado al sur y que presenta urbanización parcial.
- En la zona Litoral destacan los ámbitos de Coto San José y Las Quintas, donde se deberá delimitar actuaciones de reforma interior que vengán a cualificar y homogeneizar el borde urbano. Como ámbitos preferentes para actuaciones de mejora urbana se localizan la Capilla 3 en la Carretera de la Barrosa y Albatros en el Camino del Molino viejo.



ACTUACIONES

AMCSU

- Localización orientativa para la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

ARI

- Localización orientativa para la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior.

AMU

- Localización orientativa para la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana.

ACTU

- Actuaciones de completación que precisan de gestión a ejecutar asistemáticamente.

En el ámbito del POU, se establece la localización orientativa para la delimitación de las siguientes actuaciones de transformación urbanística:



Actuaciones de mejora

Constituyen ámbitos en los que se incrementa el aprovechamiento originariamente asignado y que persiguen fines de renovación parcial y progresiva del medio que por presentar signos de obsolescencia o/y presentarse nuevas oportunidades de revitalización, el presente Avance les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales. Son los siguientes:

Código	Denominación
AMU-01	EL MUEBLE
AMU-02	LA HUERTA
AMU-03	CAMPO DE FUTBOL
AMU-04	BODEGAS VÉLEZ
AMU-05	GARCÍA LORCA
AMU-06	ALBATROS
AMU-07	LA CAPILLA 3
AMU-08	CASA CUARTEL
AMU-09	LAS ALBINAS
AMU-10	EL PILAR

Con carácter preferente las actuaciones de mejora urbana no quedarán delimitadas en el POU, limitándose el documento completo del Plan de Ordenación Urbana a establecer los criterios para su delimitación y la orientación de la ordenación detallada que debe seguir el Estudio de Ordenación; las áreas de mejora urbana para su definición, acreditación viabilidad y programación requerirán de un procedimiento de propuesta delimitación previa y la posterior aprobación del Estudio de Ordenación.



Áreas de reforma interior

Son ámbitos de la ciudad existente en los que se pretende realizar una actuación de transformación urbanística de renovación urbana integral de ejecución preferentemente sistemática. En la estrategia de ordenación del Avance del POU constituyen verdaderos nodos de centralidad urbana, puntos para la recualificación y redensificación de la trama, en los que se desplegará una oferta de nuevos usos residenciales sociales, terciarios, dotacionales, sistemas para la movilidad, en definitiva, áreas para la revitalización del medio urbano. Son las siguientes:

Código	Denominación
ARI-01	LA ROSA Y EL CANARIO
ARI-02	CUCARELA
ARI-03	LOS FRAILES I
ARI-04	LOS FRAILES II
ARI-05	SOTO DEL AGUILA 2
ARI-06	CARRETERA DE MEDINA II
ARI-07	SAN SEBASTIAN
ARI-08	RIBERA DEL RIO 2
ARI-09	RIBERA DEL RIO 1
ARI-10	SAN JUAN BAUTISTA
ARI-11	SANTA ANA
ARI-12	FUENTE AMARGA

ARI-13	LA CAPILLA
ARI-14	LA VIÑA
ARI-15	CONEJERAS
ARI-16	LOS VISOS
ARI-17	EL PLEITO
ARI-18	EL ÁGUILA
ARI-19	LAS QUINTAS
ARI-20	LOS PAJARITOS
ARI-21	COTO SAN JOSÉ
ARI-22	LA LONGUERA
ARI-23	VIPREN
ARI-24	POLANCO

El documento completo del Plan de Ordenación Detallada establecerá la delimitación de las áreas de reforma interior de aquellos ámbitos de suelo urbano que tengan carácter de vacío urbano. En estos ámbitos de vacíos urbano, la ordenación detallada, con carácter preferente se remitirá por el POU a un Plan de Reforma Interior, estableciendo el plazo de aprobación inicial de los mismos. No obstante, el documento completo podrá asumir la ordenación detallada de aquellos vacíos urbanos de dimensión menor.

En el resto de ámbitos preferentes para desarrollar actuaciones de reforma interior, el documento completo del Plan de Ordenación Urbana se limitará a establecer los criterios para su delimitación y la orientación de la ordenación detallada que debe seguir el Plan de Reforma Interior (PRI); estas otras áreas de reforma interior precisarán para su definición, acreditación viabilidad y programación de un procedimiento de propuesta delimitación previa y la posterior aprobación del PRI.

4.2.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ATU.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 79 del RGLISTA, la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberá:

- a) **Promover una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta.**

Ello supone en el caso de Chiclana de la Frontera, una decidida apuesta por la implantación de la tipología de vivienda colectiva o plurifamiliar frente al monocultivo de la vivienda unifamiliar que caracteriza este municipio, y que limita el despliegue del modelo de ciudad compacta consiguiendo con ello incidir en un menor consumo de un recurso finito como es el suelo.

- b) **Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y reduciendo la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.**

- c) **De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación de las actuaciones favorecerá:**

- La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
- La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

d) **Se deberán reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes** que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49 del RGLISTA.

4.2.4. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

En La Banda se localizan una serie de ámbitos en las que se pueden delimitar actuaciones urbanísticas destinadas a la compleción urbana, y que precisan de gestión (asistemática) para su desarrollo. Se trata de ámbitos con consolidación edificatoria (proviene de planes especiales en las normas subsidiarias o unidades de ejecución), como los ámbitos de Panzacola, borde oriental de El Calvario en el contacto con Los Frailes, Carretera de Medina.

En la zona de El Lugar, en el entorno del Conjunto Histórico (que en esta alternativa se remite a un instrumento de ordenación urbanística específico para su tratamiento), se proponen establecer varias actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, localizadas Barriada Nº Padre Jesús, al norte de La Capilla.

En la zona litoral también deberán ser delimitadas actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, en Cerro Molino, Coto de la Campa 2 y Las Arenas, actuaciones estas últimas que, sin modificar la trama urbana, permitan mejorar la urbanización existente.



Actuaciones de compleción que precisan de gestión a ejecutar asistemática

Código	Denominación
ACTU-01	LA PANDERETA
ACTU-02	CAMINO DE LOS FRAILES
ACTU-03	AVENIDA DIPUTACION
ACTU-04	MENUDITAS 01
ACTU-05	MENUDITAS 02
ACTU-06	CAMINO DE TROYA
ACTU-07	ALMORADUZ
ACTU-08	LA MENUDITAS
ACTU-09	MAJADILLAS
ACTU-10	MAYORAZGO
ACTU-11	TEJAREJO
ACTU-12	LAS QUINTAS 2
ACTU-13	LOS GALLOS
ACTU-14	LOS MADUROS

También se localizan en este entorno ámbitos en los que se debe proponen Actuaciones urbanísticas para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que no implicando la asignación de nuevos usos ni alterando su intensidad edificatoria, permitan acometer labores de mejora de la urbanización e incluso intervención edificatoria con destino preferente a su rehabilitación y regeneración. Destacan los ámbitos de Los Esteros (al noroeste del Polígono industrial El Torno), Barriada Las Frutas (en la zona de Solagitas) y la Florida (entre Cuarella y La Libertad).

Al norte de La Banda, en la zona conocida como Avenida del Mueble, se debe localizar también una actuación para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano



Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

Código	Denominación
AMCSU-01	LA FLORIDA
AMCSU-02	NUESTRO PADRE JESUS
AMCSU-03	LAS FRUTAS
AMCSU-04	LAS SALINAS
AMCSU-05	LOS ESTEROS
AMCSU-06	LAS ARENAS
AMCSU-07	CERRO MOLINO
AMCSU-08	COTO DE LA CAMPA 2
AMCSU-09	MONTERREY
AMCSU-10	AVENIDA DEL MUEBLE
AMCSU-11	CAJA AHORROS-FERMESA-SAN PEDRO
AMCSU-12	LAS MARISMAS
AMCSU-13	PELAGATOS
AMCSU-14	LA CARABINA
AMCSU-15	EL CARMEN
AMCSU-16	FEDERICO GODOY
AMCSU-17	EL CASTILLO
AMCSU-18	SAN SEBASTIAN
AMCSU-19	LAS BOLAS
AMCSU-20	CIUDAD JARDINA
AMCSU-21	GARDENIA-AZALEA



OTRAS DIRECTRICES COMPLEMENTARIAS. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

5.1. DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES NO INCORPORADAS AL POU.

1. Con carácter previo a la propuesta de delimitación se debe valorar las superficies de suelo ya incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución.
2. Las nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán justificar:
 - a) Que los terrenos incluidos en el ámbito propuesto como delimitación de la actuación de transformación constituirán un sector de carácter homogéneo, con capacidad de desarrollar en su interior una ordenación detallada coherente e integrada en el resto de la estructura general y contar con viabilidad de conexión a las redes generales y disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.
 - b) Que se ajustan a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV de Reglamento General de la LISTA.
 - c) En el caso de Áreas de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, el cumplimiento del artículo 27 de la LISTA y 47 de su Reglamento General, y en especial que estén debidamente motivadas para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, por precisar el ámbito propuesto en relación al entorno en que se ubica: un aumento de edificabilidad, del número de viviendas, un cambio de uso o tipología, un incremento del aprovechamiento, y se precisen, por tanto, nuevas dotaciones públicas, generales o locales, pero no sea necesaria la reforma o renovación de la urbanización.

- d) En el caso de Áreas de Transformación Urbanística de Reforma Interior, el cumplimiento del artículo 29 de la LISTA y 47 de su Reglamento General, y en especial que se trate de vacíos urbanos cuya complejión contribuya al mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.
 - e) Su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a otras alternativas posibles en suelo urbano.
3. Como estrategia de evolución del modelo a medio y largo plazo se adoptan los siguientes criterios de priorización para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística:
- a) Priorizar aquellos desarrollos que permitan disponer de una densidad de viviendas eficiente y con la intensidad de funciones urbanas que generen la implementación del transporte público o el aprovechamiento de la red ya existente.
 - b) Priorizar la delimitación de aquellos ámbitos que permitan una mayor generación de reservas dotaciones y de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, asegurando de esta forma que el suelo destinado a un uso residencial esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

5.2. DIRECTRICES GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

a) Para favorecer la movilidad sostenible y la red de calles.

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

1. La red de calles a proyectar debe garantizar una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primarios como garantía de compacidad urbana y legibilidad del espacio público. A tal fin, se analizará el sistema de movilidad del entorno donde se ubica el ámbito para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.
2. En materia de movilidad, el objetivo que se persigue es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando protagonismo a las redes -continuas y articuladas- de recorrido peatonal y la integración de los carriles bici. Para ello, resulta imprescindible la territorialización del principio organizativo de la supermanzana.
3. La red peatonal (accesible, segura y de calidad) debe constituirse en uno de los elementos estructuradores del ámbito. Para fomentar los desplazamientos peatonales se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, del confort acústico, térmico y de la seguridad.
4. Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos.

5. Se establecerán medidas para asegurar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

b) Para el diseño del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

Además de los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano establecidos en el artículo 80 del Reglamento General de la LISTA, se establecerá la ordenación y diseño del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

1. En el diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se fomentará la creación de espacios verdes como elementos centrales de la ordenación del sector o área.
2. El sistema de espacios libres a proyectar definirá una matriz ambiental que reconozca los principales elementos naturales del sector.
3. Es preciso aportar legibilidad formal al espacio urbano proyectado como condición básica para su apropiación por parte de la población.
4. Conformar una adecuada relación transitiva entre el fragmento y el contexto urbano adyacente. Para ello, se preverán parques de contacto o bisagra en posiciones de límite o transición entre formas y tejidos de diferente naturaleza.
5. El diseño de la red de espacios libres debe colaborar a fortalecer la accesibilidad no motorizada de los espacios y actividades más significativas en el interior del sector y entre éstos y su contexto, sea urbano o natural.
6. Se utilizarán en los espacios libres especies de arbolado de sombra, que fomente la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces de clima mediterráneo, que mantengan floración durante la mayor parte del año.
7. Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.
8. Se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

c) Para conseguir la diversidad funcional.

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

1. Se procurará conseguir una mezcla equilibrada de usos en el sector, de manera que las distancias que los residentes han de recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible. Por ello, la ordenación detalla del sector debe lograr una adecuada combinación espacial de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio.
2. La complejidad funcional del espacio urbano residencial empieza en el espacio construido, por ello, se ha promover que las unidades proyectuales del sector ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional.

3. El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en todos sus elementos y niveles: en los usos y actividades, en los tipos de viviendas, en las manzanas y las arquitecturas, en los equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de la red de calles y en facilitar la diversidad de la composición social de sus residentes.
4. Al objeto de asegurar la efectividad de la diversidad funcional en el espacio urbano, se recomienda que el comercio y los servicios de proximidad ocupen, al menos, 41% de las plantas bajas en los ámbitos con densidades superiores a 30 vivienda/hectárea.

d) Para asegurar una adecuada dotación de equipamientos de proximidad en el establecimiento de la ordenación detallada.

Además de los criterios de ordenación de las dotaciones establecidos en el artículo 81 del Reglamento General de la LISTA, se establecerá la ordenación conforme a las siguientes directrices:

1. La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos. Los destinos específicos de los equipamientos atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (enseñanza, sanidad, cultura, deportes, atención social, administración y seguridad), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad.
2. Las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado.
3. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela.
4. Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos.
5. Para los equipamientos de gran consumo de suelo (docentes y deportivos, principalmente) se recomiende adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento, al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial.
6. La localización de los equipamientos de vecindad (guarderías, centros comunitarios, pistas deportivas, centros de día para mayores, etc.) se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

e) Para la puesta en valor del patrimonio histórico.

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

1. Fomentar la visibilidad y uso estratégico de los elementos catalogados, protegidos o con valores naturales y culturales como elementos de identidad del ámbito.

2. A tal fin, se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar

f) Para asegurar una ordenación detallada que favorezca el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.

La ordenación urbanística detallada favorecerá:

1. El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
2. La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada
3. Con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar fijado como indicador en el documento completo del POU que, deberá respetar, en todo caso, el establecido en el artículo 82.6.c) del RGLISTA.
4. Promover el diseño de los espacios públicos de bajo coste de mantenimiento, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
5. La ordenación detallada debe asegurar que los proyectos de urbanización gestionen las aguas pluviales y disponer técnicas y sistemas urbanos de drenaje sostenible que favorezcan la permeabilidad y la infiltración en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación.

g) Para la integración de la perspectiva de género y de colectivos desfavorecidos.

1. La ordenación detallada ha de contribuir al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales, por este motivo tendrán que incorporar en su memoria de ordenación una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifiquen que tienen en cuenta la aplicación de criterios sociales en la propuesta de ordenación detallada que formulan.
2. La ordenación detallada tendrá que cumplir las siguientes determinaciones:
 - Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.
 - La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional o barrio en la que se inserte el ámbito.
 - Se priorizará la definición de equipamientos multifuncionales de barrio.
 - Asegurará una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las diferentes necesidades de la población.

5.3. DIRECTRICES DE PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

1. La existencia, en proporción suficiente, de vivienda asequible en la ciudad es una condición imprescindible para evitar la exclusión social y asegurar el equilibrio. En consecuencia, se establece como directriz que en los ámbitos de las actuaciones de reforma interior se reserve, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. No obstante, en el documento completo del POU, se podrá adoptar un porcentaje mayor teniendo presente un estudio más actualizado de las necesidades futuras.
2. Si se establecieran actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación, que deberá ser compensada con mayores cesiones de equipamientos, para su destino a alojamientos dotacionales.

5.4. DIRECTRICES DE PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

1. Medidas de calzado de tráfico y de mejora de la seguridad vial. Para la implantación de las medidas de calzado del tráfico será importante recuperar espacio público ahora asignado al automóvil. Esta filosofía permite recuperar inmediatamente espacio para aceras más anchas y vías ciclistas. En el interior de los barrios residenciales esta filosofía de sentido único con único carril en las calles distribuidoras se amplía un poco más, al permitir el acceso solo a los residentes y vehículos autorizados, consiguiendo aumentar inmediatamente la seguridad vial y reducir la contaminación del aire, aumentando su atractivo como espacios para la estancia, la convivencia y disfrute vecinal. De esta forma el barrio recobra la función social del lugar común, aumentando la calidad ambiental (espacio para más mobiliario urbano, veladores, calles con arbolado y sombra, etc.), haciendo posibles calles más atractivas para las personas mayores, los niños que pueden jugar en la calle y mayor facilidad para las personas con movilidad reducida, cochecitos de niño, etc.
2. Revisión y ampliación de carriles reservados al transporte público. La creación de las plataformas reservadas sobre calles principales de sección amplia, permiten reducir el espacio del coche y recuperar “espacio público” (variable fundamental de la transformación del modelo de ciudad), al tiempo que los proyectos incluirán la reurbanización de las secciones conseguir una ciudad más verde, que permitiría recuperar “espacio público”, aumentar el espacio peatonal y la renovación de las infraestructuras, incluyendo diseños urbanos con pavimentos filtrantes para aumentar la infiltración natural mediante técnicas de drenaje urbano sostenible, etc.
3. Una red de vías ciclistas alternativa al vehículo privado. La bicicleta en Chiclana debe tener mayor protagonismo en la ciudad, para convertirla en un medio de transporte habitual alternativo al automóvil en desplazamientos residencia – trabajo y estudios, así como hacia los principales equipamientos de barrio y de nivel ciudad. Para insertar las nuevas vías ciclistas en el viario existente será necesario rediseñar las secciones del viario principal y distribuidor de la ciudad, detrayendo espacios actualmente destinados al tráfico y al aparcamiento, para convertirlos en vías ciclistas y ampliación de acerados, evitando que la bicicleta entre en conflicto con los peatones.

4. Definición de una red de básica de itinerarios peatonales de largo recorrido. El peatón no debe encontrar seguridad y comodidad exclusivamente en parcelas acotadas del espacio urbano, sino que tiene el derecho a recorrer en buenas condiciones la totalidad de la ciudad y acceder a los distintos barrios y espacios urbanos, surgiendo así el concepto dinámico de itinerario peatonal, es decir, conjunto articulado de vías y sistemas de cruce que permite vincular un origen y un destino en aceptables condiciones de rapidez, comodidad y seguridad para la marcha a pie. Chiclana presenta unas buenas condiciones para los desplazamientos peatonales, de tal manera que la movilidad peatonal es relevante su contribución a la movilidad global de la ciudad.
5. Políticas de dotación aparcamientos para los de vehículos privados. La dotación de plazas de aparcamiento (tanto en el interior de las nuevas edificaciones como en la vía pública) tiene repercusión directa sobre el uso del automóvil privado, como instrumento eficaz para gestionar la demanda de movilidad, desincentivar el uso del vehículo privado y promover los medios de transporte sostenibles. Por ello, es necesario establecer limitaciones y cautelas para su regulación. La estrategia que se propone es convertir el aparcamiento en instrumento de gestión de la movilidad, que ayude a favorecer el uso de los medios sostenibles y desincentivar del uso del automóvil privado.

5.5. DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.

1. Las actuaciones de transformación urbanística se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados.
2. Cuando se prevea la ejecución sistemática de las actuaciones de transformación urbanística, el instrumento que las ordene establecerá un área de reparto, conformada por los terrenos del ámbito de ordenación y de los sistemas generales adscritos al mismo, que constituirá el ámbito de referencia para la equitativa distribución de cargas y beneficios.
3. El documento completo del POU establecerá criterios concretos para el cálculo de los aprovechamientos en función de los usos, posición y costes de urbanización de las actuaciones de transformación que puedan proponerse.
4. Se tendrán en consideración las determinaciones establecidas en los artículos 54 y 55 del Reglamento General de la LISTA



DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEFINEN LA MALLA URBANA

Según establece el artículo 78 del RGLISTA, los planes de ordenación urbana deberán establecer la definición completa de la malla urbana, **que comprende entre otras** determinaciones, el trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes, así como la localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos; la descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos; la delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

El presente documento de Avance de POU se tramita de manera anticipada a la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal, por lo que deberá, además, según lo dispuesto en el artículo 89 del RGLISTA, establecer las directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible reguladas en el artículo 76 del RGLISTA sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación.

En base a las estrategias definidas y el resto de criterios dispuestos, y teniendo presente las atribuciones del Avance del POU (artículo (artículo 101 del RGLISTA), se formulan Criterios y propuestas generales para la ordenación del POU en relación con la definición completa de la malla urbana.

Para ello se establece, en un primer apartado una propuesta en relación con la red viaria y las parcelas destinadas a movilidad, servicios urbanos e infraestructuras, en definitiva, con la definición de los criterios para la consecución de una movilidad sostenible; y en un segundo apartado un avance de la propuesta en relación con las dotaciones, equipamientos comunitarios, espacios libres y zonas verdes. Se completa este apartado con la propuesta de infraestructuras y servicios técnicos.

6.1. RED VIARIA. PARCELAS DESTINADAS A MOVILIDAD, SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

6.1.1. CRITERIOS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Si en alguna cuestión sobre los problemas de la ciudad contemporánea existe un consenso generalizado entre las reflexiones urbanísticas de última generación, es en la imposibilidad no sólo de mantener sino de extender el modelo de movilidad centrado en optimizar los desplazamientos en tráfico motorizado privado que se ha revelado insostenible desde el punto de vista social, ambiental y económico.

Se precisa, con carácter urgente, orientar la movilidad hacia un cambio de modelo más sostenible integrando la estrategia de localización de usos y actividades con los modos de transporte menos agresivos. Y ello implica tomar en consideración dos cuestiones:

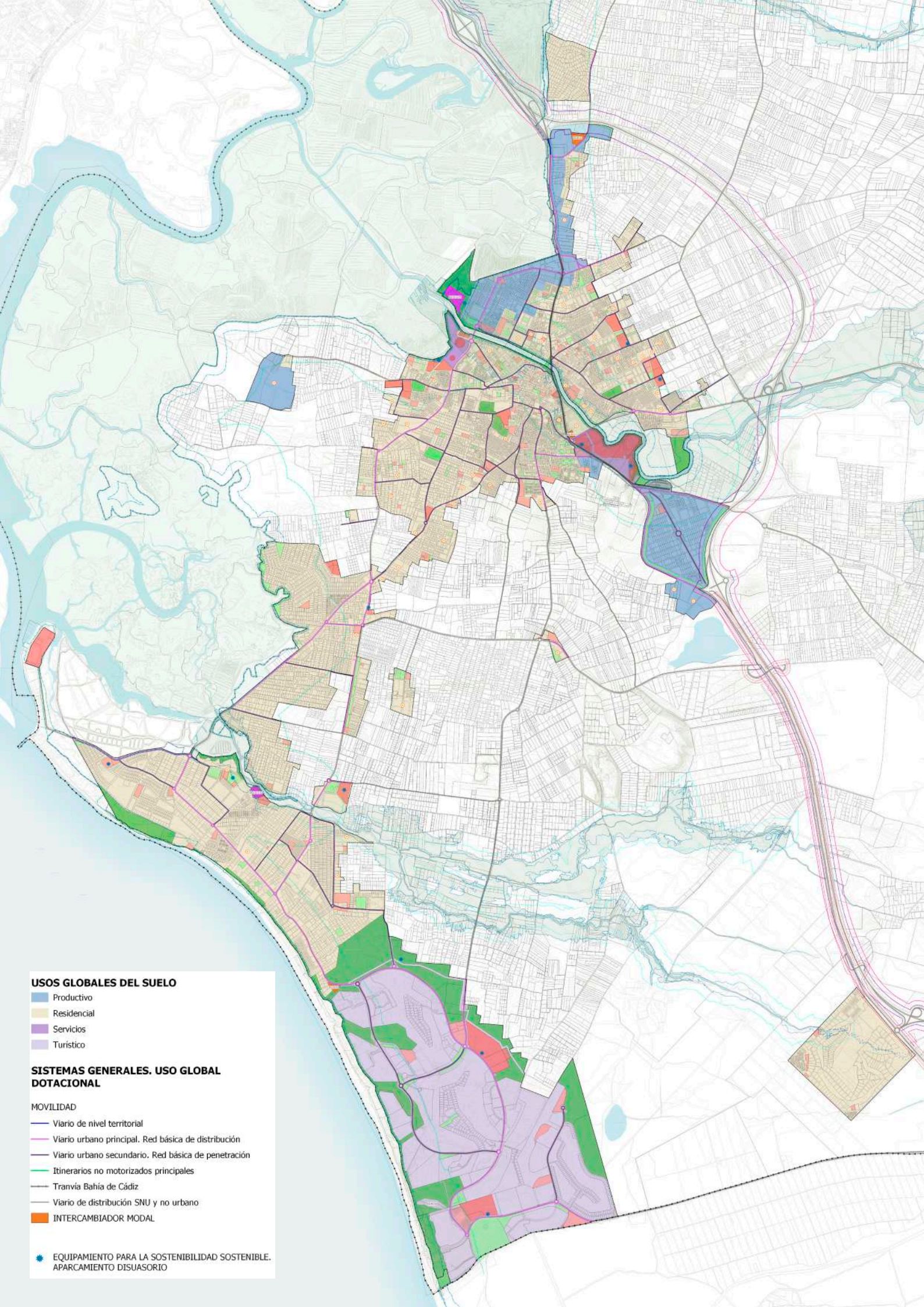
- i) **La hibridación urbanística**; repensar la ciudad priorizando la escala del caminar, reequipando barrios, evitando la dispersión y generando proximidad en lugar de alejar las personas de los usos urbanos que dependen de los modos de desplazamiento más costosos; y
- ii) **la adopción como directriz proyectual para el diseño de la red de movilidad urbana la intermodalidad**, integrando en el espacio viario diferentes formas de desplazamiento y otorgando protagonismo al tránsito no motorizado y el transporte público como argumento de cualificación urbana e instrumento clave para reconquistar el espacio público para las personas.

El objetivo de ambas no es prohibir el uso del automóvil privado; sólo su uso indiscriminado. Se trata, por tanto, de racionalizarlo reduciendo su presencia confinándolo a las arterias donde es estrictamente necesario. Este criterio implica reducir al máximo la entrada de vehículos a las zonas barriales. Para ello hay que evitar, siempre que sea posible el tráfico de travesía, pero sobre todo hay que reducir al máximo el tráfico motorizado que tiene como origen y destino la misma ciudad

Para que estos nuevos criterios de ordenación urbana sean factibles es preciso desarrollar una nueva manera de pensar la ciudad, una nueva cultura del espacio público, sustentada en cuatro axiomas fundamentales:

1. **Nuevos criterios para categorizar la red viaria urbana de una ciudad sostenible.** El diseño del sistema viario propuesto, su nueva funcionalidad y jerarquía, proporciona los ingredientes precisos para instrumentar una estrategia eficaz orientada a la movilidad sostenible en el municipio de Chiclana. La utilización de un solo soporte físico para diferentes funciones de movilidad y estancialidad supone el establecimiento de una serie de reglas mediante las cuales se asignan rangos de prioridad a cada modo de transporte en cada malla del viario, en cada tramo de vía o en cada circuito que se diseñe. También se plantea el uso compartido superpuesto de diferentes modos sobre un mismo vial, aunque esta situación está sujeta a una serie de principios de compatibilidad, como por ejemplo la velocidad en cada tramo.

Una vez definidos los barrios como zonas de movilidad de cercanía, se puede comenzar a especializar el viario de acceso desde el exterior mediante soluciones preferentemente



USOS GLOBALES DEL SUELO

- Productivo
- Residencial
- Servicios
- Turístico

SISTEMAS GENERALES. USO GLOBAL DOTACIONAL

MOVILIDAD

- Viario de nivel territorial
- Viario urbano principal. Red básica de distribución
- Viario urbano secundario. Red básica de penetración
- Itinerarios no motorizados principales
- Tranvía Bahía de Cádiz
- Viario de distribución SNU y no urbano
- INTERCAMBIADOR MODAL

- EQUIPAMIENTO PARA LA SOSTENIBILIDAD SOSTENIBLE. APARCAMIENTO DISUASORIO

periféricas para los modos motorizados privados y axiales para los modos públicos y no motorizados.

2. **Diseñar una nueva forma de organización urbana denominada la “supermanzana”** que permitirá reinventar el espacio público para una ciudad mediterránea, compacta y compleja. La aplicación de los criterios expuestos en el apartado anterior en orden a establecer una nueva categorización de la red viaria sustentada conceptualmente en la minimización del protagonismo del tráfico motorizado privado va a permitirnos promover una nueva estrategia de organización urbana cuyo objetivo es recluir el tráfico de paso a determinados elementos de la red viaria, liberando una parte importante del territorio urbano del automóvil privado. Este “territorio defensivo” del espacio público multifuncional, cívico y ciudadano se ha denominado la supermanzana.

La supermanzana se constituye en la célula básica de organización urbana en materia de movilidad de manera que quede taxativamente prohibido el tránsito del vehículo de paso en su interior. Las supermanzanas acogen pues el conjunto de usos que hoy en día se dan cita en cualquier parte de la ciudad menos uno: impedir la circulación del vehículo de paso en su interior. No son por tanto zonas peatonales en sentido estricto.

Las supermanzanas son espacios donde la velocidad se restringe a 10-15 Km/hora; por ello el viario interior se puede diseñar con plataforma única puesto que la velocidad de cualquier móvil se acomoda a la del peatón, lo que supone que la accesibilidad para las personas con dificultades se garantice.

El concepto de supermanzana como nuevo módulo de organización territorial para la movilidad urbana será de aplicación a la totalidad de la estructura de la ciudad, teniendo presente las diferencias, en caracterización morfológica y densidad residencial.

3. Adecuar las decisiones sobre localización de actividades a la categoría de la red viaria. Las decisiones sobre **localización de usos y actividades no residenciales** (terciario en todas sus categorías, industria compatible con la residencia, comercio de proximidad, equipamientos, etc) y su capacidad para incidir en la hibridación y coexistencia de funciones, resultan determinantes. Además, esta dimensión funcional repercute de manera notable en la estructura del espacio urbano resultante al favorecer la creación de áreas, puntos y/o ejes de centralidad que han de postularse como los espacios referenciales de la ordenación propuesta.

Ahora bien, estas decisiones deben estar fundamentadas, adecuándose a las funciones a desarrollar por los diferentes elementos de la red de calles a proyectar (canalización de tráfico de paso, canalización de transporte público, capacidad estancial del espacio de la calle, etc.) teniendo en cuenta que cuanto mayor es la presencia de actividades urbanas en los márgenes de una calle más importante será la demanda de accesibilidad, lo cual obliga a reflexionar sobre su carácter intermodal desde el protagonismo de los modos no motorizados (fundamentalmente peatonal) y una dotación de transporte público a distancias razonables. Estas consideraciones concluyen en la necesidad de mayor capacidad estancial y ambiental, requerimientos que afectan al diseño de los elementos constitutivos de su sección transversal, a la incuestionable presencia de arbolado y a la incorporación de un adecuado equipamiento y mobiliario urbano.

4. Implementar medidas que produzcan la **transferencia de plazas de aparcamiento en el espacio público hacia formas de estacionamiento fuera de la calzada**. Si hay un elemento paisajísticamente agresivo y distorsionador en la ciudad éste es el vehículo estacionado en la calzada. Minimizar esta casuística facilita la implementación de mejoras en el diseño y

parámetros de urbanización del espacio público (ampliación de aceras e introducción de arbolado y mobiliario urbano), constituyéndose, por tanto, en un argumento importante para reinventar el espacio público de la ciudad y promover su recuperación para la ciudadanía. El criterio, por tanto, es trasvasar el máximo número posible de plazas hacia fórmulas de estacionamiento fuera de la calzada.

Bajo el prisma de esta serie de objetivos y criterios, el Sistema de Movilidad previsto en el Avance del POU fomentará:

- a) el diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad. Esta cuestión se aborda en el presente Avance con la propuesta de **Equipamientos para la movilidad sostenible (que incluyen una importante oferta como aparcamiento disuasorio)**, localizados preferencialmente sobre sistemas de espacios libres y zonas verdes y/o equipamientos comunitarios. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico. Cuestión muy demandada en los períodos de participación ciudadana y que el presente Avance implementa por medio de la creación de equipamientos para la movilidad sostenible a escala local así como intercambiadores de movilidad a nivel de sistemas generales de rango ciudad, además de establecer una red de aparcamientos disuasorios donde se propone la inserción de piezas para el estacionamiento de vehículos, preferentemente en contenedor edificatorio en altura que mejore la eficiencia de este tipo de instalaciones, así como su integración en la escena urbana, integrados preferencialmente en articulación con el desarrollo de piezas de equipamiento comunitario multifuncional de gran superficie localizadas en situaciones estratégicas.
- b) El establecimiento de una **red eficiente de transporte compartido** para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios. Determinación que en el presente Avance del POU se implementa por medio de la apuesta por la proximidad **mediante la mixtidad de usos** y la apuesta por la redensificación que aumenten la eficiencia de la red de movilidad y transporte colectivo público.
- c) La creación de una **red peatonal y ciclista densa, segura y protegida** del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio. Esta cuestión queda reflejada en el diseño planteado por el Avance del POU de la **red principal de movilidad no motorizada**, sobre la que se integrarán los principales caminos y sendas peatonales, así como los principales carriles bici.

6.1.2. DIRECTRICES PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

EL Avance del Nuevo POU se postula como un ejercicio de ordenación urbana orientado a la consecución de un modelo de ciudad donde la movilidad general no dependa del automóvil privado, y donde el conjunto de espacios públicos, los equipamientos y los lugares simbólicos sean accesibles para todos. Un modelo de ciudad donde la accesibilidad urbana esté articulada sobre determinados ejes cívicos que conforman una malla de continuidad para los principales itinerarios en modos no motorizados y de transporte público, en los que se concentran los esfuerzos de “redotación”, localización de actividades centrales y estrategias de residencialización permanente para la ciudad suburbana.

Cuatro han sido las cuestiones principales sobre las que la ordenación propuesta por el Avance del Nuevo Plan de Ordenación Urbana ha incidido con mayor énfasis para conseguir una estructura urbana capaz de garantizar su correcta relación con la trama existente, lograr una adecuada permeabilidad y articulación interzonal:

- a. **Desarrollar una red viaria óptimamente conectada a los principales distribuidores primarios** de la estructura urbana con la finalidad de configurar una red de polígonos urbanos de “movilidad eficiente” que facilite la incorporación de medidas de pacificación del tráfico rodado en el interior de los sectores apostando por el predominio de los modos no motorizados y el protagonismo del peatón. En este sentido resulta vital la nueva conceptualización, en aplicación de principios de movilidad sostenible, que ha presidido la jerarquización de la red viaria estructural, con la incorporación estelar de la red básica de distribución intermodal, constituida por una serie de ejes cívicos en los que se concentran los esfuerzos para promover el reequilibrio funcional y la legibilidad del espacio urbano de la periferia. Con ello se ha pretendido contextualizar “movilidad y planeamiento” como axiomas básicos para la construcción de ciudad, proporcionando una nueva lectura territorial de la que emerge la visualización de Proyectos Urbanos de condición estratégica donde sea factible desarrollar nuevos modelos concebidos desde la retroalimentación entre “movilidad, centralidad, vivienda y espacio público”.

Destacan los siguientes ejes, jerarquizados como viarios urbanos de primer nivel: De norte a sur: Avenida del Mueble, Avenida de los Descubrimientos, Avenida de Diputación, Carretera de la Barrosa, Camino del Molino viejo, Carretera de Fuenteamarga. De este a oeste: Carretera del Marquesado, Carretera de Medina, Avenida de la Música, Avenida Octavio Augusto.

- b. **Implementar la infraestructura verde**, conformando una red ambiental continua y accesible que revierta la condición de ínsula ambiental que, en la actualidad, presentan las masas forestales y áreas naturales relevantes que han quedado incorporadas en el modelo de ciudad como Sistemas Generales de Espacios Libres. Se trata, en definitiva, de diseñar un sistema de secuencias ambientales y corredores verdes que permitan reconstruir las relaciones interzonales, las cuales han de actuar como soporte básico para la introducción de una red de ciclovías que se infiltren capilarmente en la estructura urbana y se prolonguen hacia el territorio rustico a través de la red de vías pecuarias y caminos rurales.

Destacan en este sentido, la red de conectores verdes planteada como implementación de viarios (en su mayoría de primer nivel urbano), verdadera red articuladora de los espacios libres y zonas verdes y parte fundamental en la estrategia para la renaturalización de la trama urbana planteada por el Avance del POU.

- c. **Diseñar una estrategia selectiva de localización de equipamientos para la movilidad sostenible**, vinculada al trazado de los principales ejes viarios y a la ubicación de las piezas más significativas del sistema espacios libres. Con ello, además de asegurar la dignificación posicional de las dotaciones se refuerza la legibilidad y comprensibilidad del espacio urbano resultante. Se implementa pues a la red general de la ciudad apostando por la redistribución espacial de la oferta de equipamientos de Rango Ciudad caracterizada por la localización selectiva y estratégica de intercambiadores modales, una nueva categoría denominada “Equipamientos para la Movilidad Sostenible” concebida a partir de piezas que, además de proporcionar máxima eficacia en la transferencia modal hacia el transporte colectivo, se constituyan en puntos de concentración dotacional y de servicios terciarios.

La estrategia para la implantación de estas piezas se basa en que el sistema dotacional heredado se ve enriquecido con la introducción de dotaciones para la movilidad sostenible en diversos equipamientos y puntos estratégicos, a la que se confía que las medidas

establecidas para mitigar el cautiverio que en la actualidad ejerce el automóvil privado en los desplazamientos urbanos, resulten realmente eficaces y dejen de constituir, de una vez por todas, una simple declaración de buenas intenciones expresada de manera reiterada en los objetivos y criterios de la planificación urbanística. Ello posibilitará recuperar la cultura del espacio público como soporte de funciones de relación y convivencia en unos elementos, las arterias viarias, habitualmente proyectadas como soporte de flujos de tráfico, e identificar una red de itinerarios cívicos y de accesibilidad concebidos como condensadores de funciones de centralidad periférica posibilitando territorializar principios de proximidad funcional que aporten dosis de compacidad urbana en la dispersión existente.

Esta nueva caracterización de los elementos estructurales procura el afloramiento de nuevas oportunidades de intervención urbanística sobre determinados vacíos territoriales que van a asumir funciones estratégicas de centralidad. Acumuladores urbanos multifuncionales, que se imaginan como espacios representativos, dotados de singularidades escénicas, espaciales y tipológicas, y que están llamados a proporcionar legibilidad a un territorio difuso caracterizado actualmente por su condición anómica.

A nivel general se identifican 13 puntos primarios de transferencia modal desde el transporte motorizado hacia el transporte público y la bicicleta, (que se añaden a los cinco intercambiadores), vinculados a puntos neurálgicos de las redes básicas de transporte motorizado e intermodal. Con ello, además, se minimiza la presencia del vehículo estacionado en la calzada. Con carácter general se conciben como piezas multifuncionales donde la dotación de aparcamientos disuasorios (automóviles y bicicletas obligatoriamente) complementa a una oferta de Equipamientos y/o espacios libres y zonas verdes de Rango Ciudad y/o Barrio Ciudad posibilitándose, además, el desarrollo de un volumen complementario de servicios terciarios (con carácter general, un 15% como máximo de la edificabilidad destinada a equipamiento público).

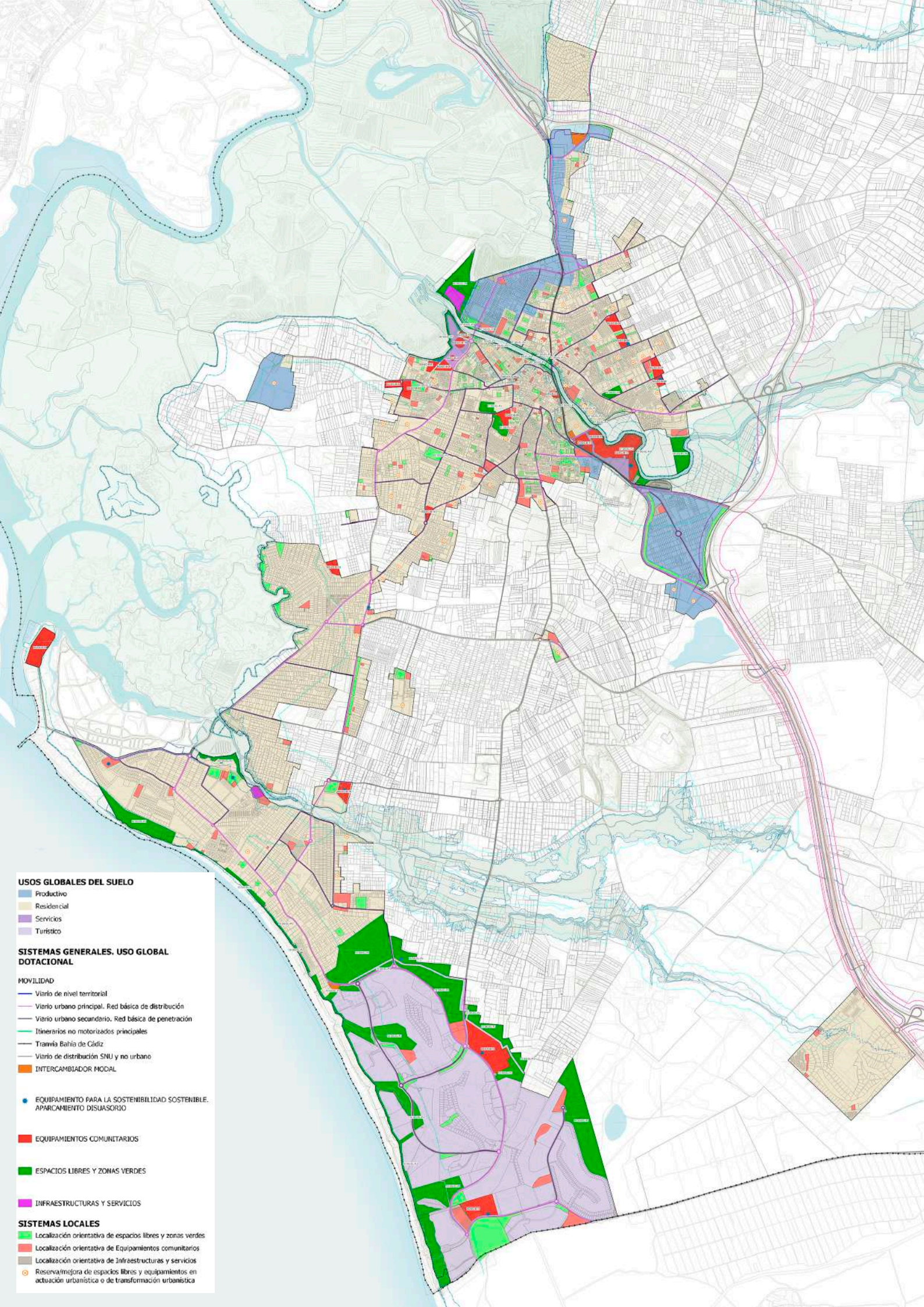
- d. **Proponer una red de áreas de centralidad y densificación urbana** con la finalidad de revertir el carácter cautivo, respecto del área central de la ciudad, de la periferia de Chiclana. Esta red estará constituida por dos tipos de ámbitos: de forma mayoritaria por áreas de reforma interior, que se localizan a su vez, también de forma mayoritaria sobre vacíos urbanos relevantes; y áreas de mejora urbana, configuradas como operaciones de significación urbana edificatoria. La visualización más importante de esta directriz, además de la hibridación urbanística y proximidad funcional que deviene de la identificación de Áreas de reforma interior y Áreas de Mejora Urbana, se encuentra en la importante dotación de aparcamientos de rotación/ equipamientos para la movilidad sostenible, a incorporar en el Avance del POU.

6.2. DOTACIONES PÚBLICAS

6.2.1. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Según establece el artículo 78 2.c) del RGLISTA, los planes de ordenación urbana deberán establecer la definición completa de la malla urbana, que comprende: la superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios.

En el artículo 78.2.a) se indica así mismo que en el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los parámetros de sistema local de espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios básicos y dotaciones privadas computables.



USOS GLOBALES DEL SUELO

- Productivo
- Residencial
- Servicios
- Turístico

SISTEMAS GENERALES. USO GLOBAL DOTACIONAL

MOVILIDAD

- Vialidad de nivel territorial
- Vialidad urbana principal. Red básica de distribución
- Vialidad urbana secundaria. Red básica de penetración
- Itinerarios no motorizados principales
- Tramvía Bahía de Cádiz
- Vialidad de distribución SNU y no urbano
- INTERCAMBIADOR MODAL

EQUIPAMIENTO PARA LA SOSTENIBILIDAD SOSTENIBLE. APARCAMIENTO DISUASORIO

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

SISTEMAS LOCALES

- Localización orientativa de espacios libres y zonas verdes
- Localización orientativa de Equipamientos comunitarios
- Localización orientativa de Infraestructuras y servicios
- Reserva/mejora de espacios libres y equipamientos en actuación urbanística o de transformación urbanística

El presente Avance del Plan de Ordenación Urbana, se presenta anticipadamente al Plan General de Ordenación Municipal, por lo que deberá, además, según lo dispuesto en el artículo 76 establecer las directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano, y deberá, además, según lo dispuesto en el artículo 77.5 5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes, estableciendo la ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano cuando no se incluyan en actuaciones de transformación urbanística.

En base a los criterios anteriormente dispuestos y las atribuciones del presente Avance del POU (artículo 101 del RGLISTA), se establece una propuesta para los criterios y propuestas generales para la ordenación del POU en relación con la definición del sistema de espacios libres y zonas verdes.

La aproximación que realiza el Avance del Plan a la propuesta de espacios libres es doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes responden a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano. Sobre la base de esa doble aproximación, los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

- a. Reconocimiento de las preexistencias territoriales, respondiendo a una actitud de ética territorial, de diálogo con las preexistencias naturales que es preciso incorporar en el proyecto de ciudad. De ahí que la localización de determinadas piezas del sistema de espacios libres coincida con la presencia de elementos naturales de inexcusable preservación. Aplicar, en definitiva, criterios de integración.
- b. Construir un sistema equilibradamente difundido en el tejido urbano como argumento de cualificación isótropa y homogénea. La difusión de los espacios públicos de manera equipotencial conforma ciudades más justas, permite su disfrute equilibrado y colectivo, incide en el bienestar general de la población residente al facilitar el desarrollo de sentimientos de comunidad, de afinidad territorial, de identificación, reconocimiento, convivencia y fraternidad, fomenta la casualidad y el azar en el uso social del espacio como expresión de libertad.
- c. Multiescalaridad y multifuncionalidad. El sistema de espacios libres está integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa. Así, nos encontraremos con áreas que inciden de forma determinante en la definición de la estructura y forma general, y en el extremo contrario, con pequeños ámbitos de espacio público, circunscritos al ámbito local, que tratan de aportar legibilidad a las unidades urbanas, al constituirse en referentes espaciales del tejido. En aquellas áreas que por sus dimensiones y escala sea factible, se propone la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional, con la finalidad que permitan el consumo de “otras cosas además de naturaleza” garantizando un uso más sostenido de estos espacios gracias a su polivalencia y mutabilidad.
- d. Simbiosis e integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia locacional del sistema dotacional, con la finalidad de construir un espacio colectivo dotado de la imprescindible continuidad como condición indispensable para facilitar la legibilidad y comprensibilidad del artefacto. La planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad, requiere la creación de un sistema continuo sobre toda la trama urbana que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada.

Para el diseño del sistema de espacios libres deberán tenerse presente los siguientes aspectos: ser elemento regulador del medio ambiente urbano.; crear nuevos espacios y mejorar los existentes,

como escenarios para las relaciones sociales; constituirse en soporte físico fundamental que dé respuesta a las crecientes demandas de ocio; establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a la escala del núcleo de población; desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan. Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal que penetre en todos los niveles del conjunto urbano

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres se constituyen en los elementos esenciales para la configuración de sus espacios públicos, al tiempo de aportar a la ciudad las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y servir de argumento de relación de esta con el elemento natural y el medio físico. De ahí que tradicionalmente se haya considerado este sistema como el verdadero y más importante elemento de vertebración urbano-territorial. De su complementariedad funcional con el sistema viario resultará una verdadera red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia de la ciudad.

Deben distinguirse dos tipos de piezas de sistemas generales, que difieren tanto por lo cuantitativo como por lo cualitativo.

En primer lugar, se identifican una serie de piezas con un carácter más urbano, y para las que su trascendencia no obedece tanto a criterios cuantitativos (cumplimiento de unos estándares legales) como, especialmente, a criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Destaca en este sentido, como pieza referencial, identitaria de la memoria colectiva chiclanera el Parque de Santa Ana, además de otras piezas como el Parque de Huerta del Rosario, El Campito o La Soledad.

En segundo lugar, se identifican otra serie de piezas que, con un mayor aporte superficial, plantean otro papel más ligado al esparcimiento, lo ambiental y natural. Se trata de verdaderos parques periféricos que construyen la transición entre el medio urbano y el medio natural y actúan como filtro ambiental complementario de la orla natural. Se encuentra conformado este segundo grupo por los Parques urbanos del Litoral, Pinar de la Barrosa, Pinar de Lavaculos y Campano, todas situadas en la franja litoral y que aportan la mayor cantidad de superficie al sistema.

En tercer lugar se deben señalar varias piezas nuevas que se propone desde el Avance del POU y que vienen a complementar este sistema, si bien tienen diferente significación, por cuanto **se vinculan a la estrategia de implementación de la infraestructura verde como sistema conector y articulador de los cauces fluviales que discurren por el núcleo**, tanto la Ribera del Río, donde el Avance propone la creación de un paseo-parque fluvial, que integre caminos y ciclovías y se remate con una gran reserva en la Carabina, al este del núcleo principal; como en Coto San José, donde el Avance plantea la articulación entre la llanura del Arroyo Carrajolilla y los desarrollos del frente litoral en Sancti-Petri-La Barrosa.

La superficie total que aporta este sistema casi alcanza los 2 millones de metros cuadrados y garantiza por sí misma el cumplimiento del estándar que se indica en el RGLISTA, en el artículo 82, triplicando el valor mínimo exigido para municipios del rango poblacional (entre 10.000 y 100.000 habitantes) de Chiclana de la Frontera.

USO	CODIGO	TIPOLOGIA	NOMBRE	AREA
SG-EL-PJ	01	EXISTENTE	SANTA ANA	39.492
SG-EL-PJ	02	EXISTENTE	HUERTA DEL ROSARIO	16.594
SG-EL-PJ	03	EXISTENTE	EL CAMPITO	17.691
SG-EL-PJ	04	EXISTENTE	LA SOLEDAD	12.228
SG-EL-PJ	05	EXISTENTE	FERIA	111.222

SG-EL-PJ	06	PROPUESTO	LONGUERA	18.594
SG-EL-PJ	07	PROPUESTO	RIBERA DEL RIO	90.765
SG-EL-PJ	08	PROPUESTO	CARABINA	54.282
SG-EL-PJ	09	PROPUESTO	COTO SAN JOSE	27.304
SG-EL-PJ	10	EXISTENTE	PARQUES URBANOS DEL LITORAL	561.627
SG-EL-PJ	12	EXISTENTE	PINAR DE LAVACULOS	115.814
SG-EL-PJ	13	EXISTENTE	PINAR DE LA BARROSA	635.270
SG-EL-PJ	14	EXISTENTE	CAMPANO	238.220
				1.939.105

En cuanto al sistema local de espacios libres y zonas verdes, el presente Avance se limita a establecer una propuesta de delimitación orientativa, dado su alcance y cometido.

Para su localización se han tenido en cuenta los siguientes criterios, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 81 del RGLISTA, en lo referido a dotaciones de sistemas de espacios libres y zonas verdes:

- **Deberán presentar un diseño versátil** incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal, para favorecer su adaptación a las necesidades de la población.

En el presente Avance se da cumplimiento a este criterio y se plantean la multiescalaridad como criterio de localización de estas piezas, favorecedor de la versatilidad señalada y permisiva con la introducción de usos complementarios al principal, tan demandados por la población chiclanera, como se ha acreditado en los períodos participativos a los que se ha sometido este documento y sus consultas previas.

- **Deberán favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos;** el documento completo del POU podrá calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.

Este criterio se asume en la propuesta de sistemas de parques de ribera o fluviales como la Ribera del Río Iro o La Carabina, pero también en los sistemas de carácter local que implementarán a los generales en coto San José o en La Longuera dando soporte a la articulación con cauces fluviales o marismeños.

- **Deberán participar en la resolución de los problemas de movilidad,** se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.

6.2.2. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Según establece el artículo 78 2.c) del RGLISTA, los planes de ordenación urbana deberán establecer la definición completa de la malla urbana, que comprende: la superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios.

Los equipamientos colectivos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana, ya que forman el sistema básico de la cohesión social, cumpliendo dos funciones fundamentales en el proceso de vertebración social: Como salario social indirecto y como espacio de consumo colectivo. La concepción del equipamiento como salario social pretende paliar las desigualdades de la economía de mercado, mediante la distribución generalizada de servicios básicos. Como espacio de consumo colectivo, los equipamientos representan el espacio común donde la colectividad se reconoce a sí misma, formando una red de espacios sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la misma. Por ello, los equipamientos juegan un papel fundamental en la tarea de recomponer una sociedad articulada y un proyecto territorial compartido por la mayoría de los ciudadanos. Se trata, por tanto, de aportar un nivel de calidad que garantice, por un lado, el mantenimiento de la estructura social, fuente de innovación y cultura y, por tanto, de riqueza y al mismo tiempo unos niveles de calidad material que den satisfacción al hecho de ser ciudadanos. Aparece así, la necesidad de reconsiderar la misión de los equipamientos colectivos como base de una estrategia de recualificación urbana.

El entendimiento del equipamiento y la dotación como garante de la calidad urbana implica tener presente estos criterios básicos:

1. Nuevas dotaciones para revertir las disfunciones y externalidades generadas por la ciudad suburbana: Retroalimentación entre Movilidad-Centralidad-Espacio Público

Se trata ésta quizá, de la apuesta más significativa del Avance del POU, en relación con el sistema de movilidad, al desarrollar una oferta que combina la localización de dotaciones de proximidad, con la estrategia de la movilidad sostenible, axiomas sobre los que gravita, en gran medida, la cualificación y metamorfosis que se pretende introducir en el modelo de ciudad propuesto.

Se establecen una serie de medidas de ordenación complementarias. Por un lado, se define una red básica de distribución intermodal donde el protagonismo es asumido por modos de desplazamiento sostenibles y, por otro, se ejercita una estrategia de localización de las funciones de centralidad a lo largo de determinados ejes urbanos pertenecientes a esta red. Se trata de complementar la pieza dotacional, ya sea de espacios libres o de equipamiento comunitario con la inserción de plazas de aparcamiento disuasorio, además de oferta de servicios terciarios, por lo que se genera un verdadero nodo de centralidad urbana que revierta la anomia y desnutrición que caracteriza los tejidos periféricos del ámbito de ordenación del POU. Como se ha descrito en el apartado anterior de los sistemas de movilidad, **el presente Avance del POU prevé la localización de 13 equipamientos para la movilidad sostenible que respondan a esta condición.**

2. La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales.

Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida demandan una redefinición de la oferta de equipamiento basada en la flexibilidad de los usos específicos dotacionales y adaptada a la heterogeneidad de las nuevas necesidades sociales y a los requerimientos fijados por las recientes normativas sectoriales e internacionales. Especial trascendencia deben tener en el Avance del Plan las reservas para equipamientos educativos, deportivos y de salud y bienestar social, sin olvidar la introducción de la categoría de equipamiento multifuncional que permitirá la flexibilidad y adaptación del tipo de equipamiento a la demanda específica.

3. Localización estratégica y selectiva de los equipamientos en la estructura urbana.

La estrategia instrumentada en el presente documento en relación a la cobertura en materia de equipamientos comunitarios de Rango Ciudad, responde a cinco principios fundamentales: generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano; diversificar y ampliar la oferta implantada en la ciudad, promoviendo el desarrollo de actividades competitivas para relanzar el potencial del municipio; vincular la localización con los sistemas viarios y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano; dimensión monumental y semántica de los equipamientos como creadores y cualificadores del espacio público; y carácter multiescalar, como garantía de respuesta a todas las necesidades.

4. La optimización del patrimonio dotacional existente.

La intensificación del uso del patrimonio dotacional requiere potenciar la accesibilidad a los equipamientos mediante su conexión con redes apoyadas en itinerarios peatonales y espacios estanciales cuyo diseño deberá prever la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas.

CODIGO	TIPÒLOGÍA	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	TIPO
SG-EC-B-01	Existente	Educativo	IES CIUDAD DE HÉRCULES	BÁSICO
SG-EC-B-02	Existente	Sips	ANTIGUO CEMENTERIO	BÁSICO
SG-EC-B-03	Existente	Educativo	COLEGIO PÚBLICO AL-ÁNDALUS	BÁSICO
SG-EC-B-04	Existente	Educativo	C.E.I.P. JOSÉ DE VEGA BARRIOS	BÁSICO
SG-EC-B-05	Existente	Multifuncional	CENTRO EDUCACIONAL. POLIDEPORTIVO	BÁSICO
SG-EC-B-07	Existente	Educativo	IES GARCÍA LORCA Y HUERTA DEL ROSARIO	BÁSICO
SG-EC-B-11	Existente	Sips	LOMA DEL PUERCO	BÁSICO
SG-EC-B-12	Existente	Educativo	TORRENTERAS	BÁSICO
SG-EC-B-13	Existente	Sips	RESIDENCIA VIRGEN DE LA PAZ	BÁSICO
SG-EC-B-14	Existente	Sips	CENTRO OCUPACIONAL SANTA ANA	BÁSICO
SG-EC-B-15	Existente	Sips	CENTRO PERIFÉRICO ESPECIALIDADES LA LONGUERA	BÁSICO
SG-EC-B-16	Existente	Sips	SIPS CARRAJOLILLA	BÁSICO
SG-EC-B-17	Existente	Deportivo	HUERTA MATA	BÁSICO
SG-EC-B-17	Existente	Deportivo	HUERTA MATA	BÁSICO
SG-EC-B-17	Propuesto	Deportivo	HUERTA MATA	BÁSICO
SG-EC-B-17	Existente	Deportivo	HUERTA MATA	BÁSICO
SG-EC-B-18	Propuesto	Multifuncional	POBLADO DE SANCTI-PETRI	BÁSICO
SG-EC-B-19	Propuesto	Asistencial	HOSPITAL MUNICIPAL LA LONGUERA	BÁSICO
SG-EC-B-20	Propuesto	Deportivo	PISCINA MUNICIPAL LA LONGUERA	BÁSICO
SG-EC-B-21	Propuesto	Multifuncional	CENTRO DE INTERPRETACIÓN CERRO DEL CASTILLO.	BÁSICO
SG-EC-G-06	Existente	Sips	AYUNTAMIENTO	GESTIÓN

En cuanto al diseño del sistema local de equipamientos comunitarios, para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población.

Para ello se procurará:

- Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad. Cuestión que queda reflejada en el presente Avance en la localización orientativa prevista para actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, que permitirán esa proximidad y distribución equitativa.

- El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos. Para ello el presente Avance integra la categoría de equipamiento comunitario básico Multifuncional, categoría que permitirá el desarrollo, a demandar en el momento de ejecución del equipamiento del uso definitivo a insertar, pudiendo incluso ser sometido a consulta ciudadana, garantizándose así el destino final de los equipamientos y un mayor ajuste y flexibilidad a los cambios sociales o de demandas ciudadanas que puedan surgir o aparecer a lo largo de la vigencia del Plan.
- La construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler queda en el Avance del POU implementada, al permitirse desarrollar una importante oferta de equipamiento en el que se puede implantar el alojamiento dotacional y por tanto atender demandas sociales además de establecer una propuesta que identifica de más de una veintena de actuaciones de reforma interior, en las que deberá desarrollarse oferta de vivienda sometida a algún régimen de protección, permitirá el desarrollo de este tipo de oferta.

6.3. PARCELAS DESTINADAS A MOVILIDAD, SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

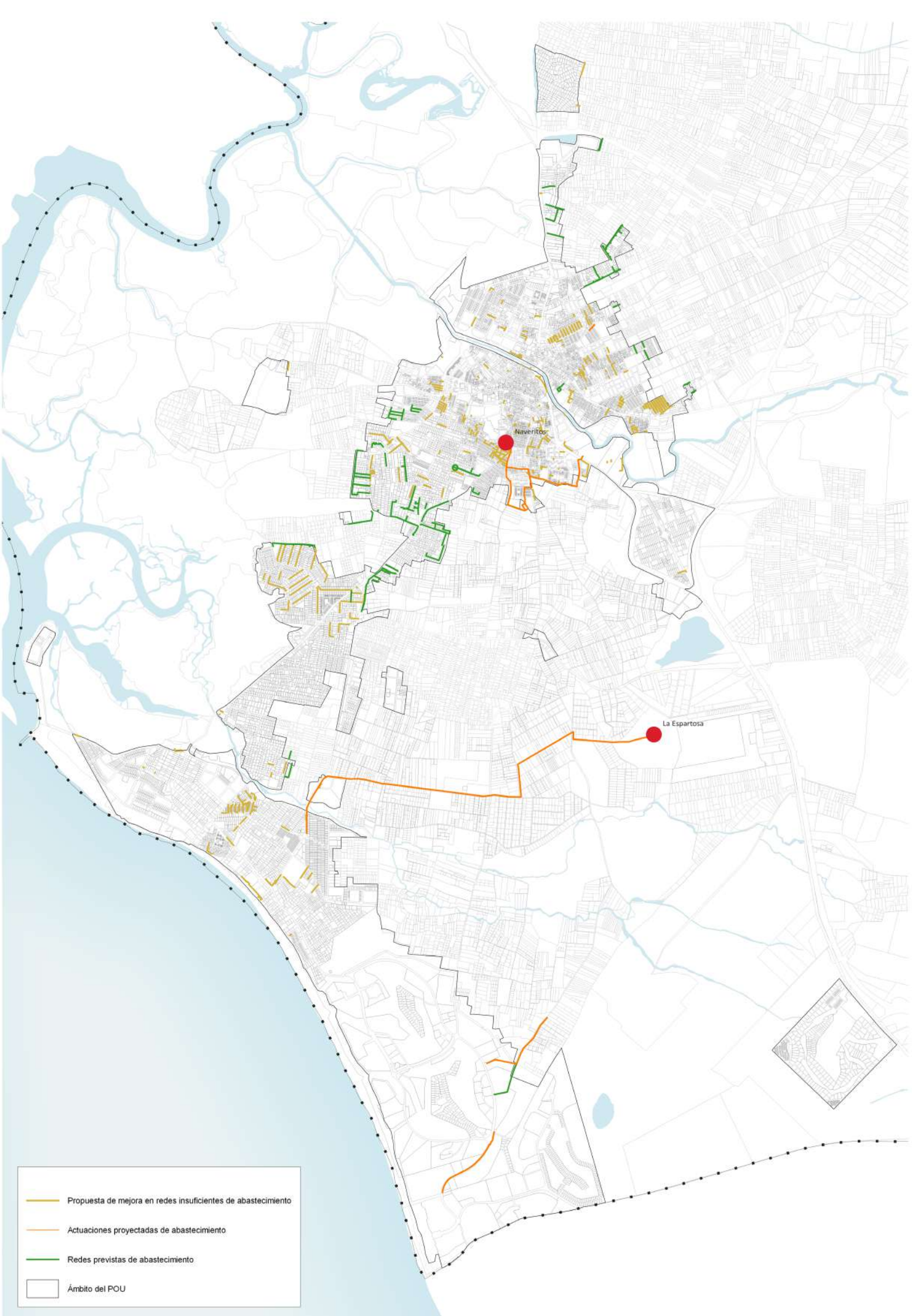
6.3.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

A. EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA

En primer lugar, se han de destacar, entre otras, las siguientes cuestiones que se mencionan a continuación.

- a) La red de abastecimiento municipal cuenta con un trazado extenso y complejo el cual debe ser objeto de mejora y renovación continua. La gestión de esta red depende del servicio de la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento Chiclana Natural S.A.
- b) Por un lado, **se considera que la ciudad cuenta con los recursos hídricos necesarios y suficientes para dar respuesta a las demandas derivadas de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.** En todo caso, esa suficiencia deberá ser ratificada por la Administración competente en la materia en el proceso de tramitación de este Plan.
- c) Por otro lado, **se prevé la complementación del desarrollo urbanístico previsto con las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística previstas con las redes de abastecimiento y saneamiento de agua necesarias para dar respuesta a sus demandas, remodelando y/o complementando las existentes en los términos adecuados.**

A pesar de las mejoras en los datos de consumo de agua por habitante que presenta Chiclana se sitúan por debajo de la media de municipios del mismo rango poblacional, se hace necesario seguir insistiendo en la necesidad de reducir el consumo de agua, tanto en las actividades domésticas como en las relacionadas con las actividades económicas. En efecto, la seguridad hídrica ante la emergencia climática, ya asumida en la planificación habitual, supone reducir la dotación de consumo de la población residente para lograr un uso responsable y sostenible del agua, que sea compatible con el buen estado ecológico del río Iro y sus ecosistemas. En consecuencia, el primer objetivo programático del POU es reducir el consumo hasta alcanzar



- Propuesta de mejora en redes insuficientes de abastecimiento
- Actuaciones proyectadas de abastecimiento
- Redes previstas de abastecimiento
- Ámbito del POU

una reducción del consumo medio actual hasta 90 litros por habitante y día, para conseguir modificar los hábitos de la población. Para ello, se deberán establecer una serie de actuaciones para conseguir ahorros por mayor eficiencia de las instalaciones, para a través de ellas, reducir pérdidas en la distribución y mejorar la calidad de las infraestructuras, que se traducirá en aumento de los recursos de agua.

A.1. CAPACIDAD SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO Y DEPURACIÓN. RENOVACIÓN DE LA RED.

En cuanto al abastecimiento, teniendo en cuenta el inventario del GIS de Chiclana Natrual, en relación a las infraestructuras de los Sistemas Generales existentes, se ha calculado la capacidad de regulación y almacenamiento para el abastecimiento de las viviendas existentes en la actualidad más un hipotético crecimiento en el entorno de las 2.000-2.500 nuevas viviendas.

Teniendo en cuenta la dotación media por vivienda y día de 220 l/hab/ día con una ocupación de 2,8 hab/ viv, muy superior a la esperada, se podría asumir con garantía de suministro a menos de 24 horas para dicho crecimiento, quedando remanente una mayor capacidad de oferta.

Del análisis realizado con programa de Epanet de modelización de caudal y presiones y comprobada la demanda prevista de las 2.570 viv supone el siguiente incrementos en los siguientes sectores: en sector hidráulico de Depósitos Espartosa (unas 700-800 viv) 445,98 m³/ día , sector hidráulico de Depósitos Naveritos (unas 1.400-1500 viv) 895,05 m³/ día y a sector hidráulico toma en Alta a CAZG Valverde (300-400 viv) 242,09 m³/ día .

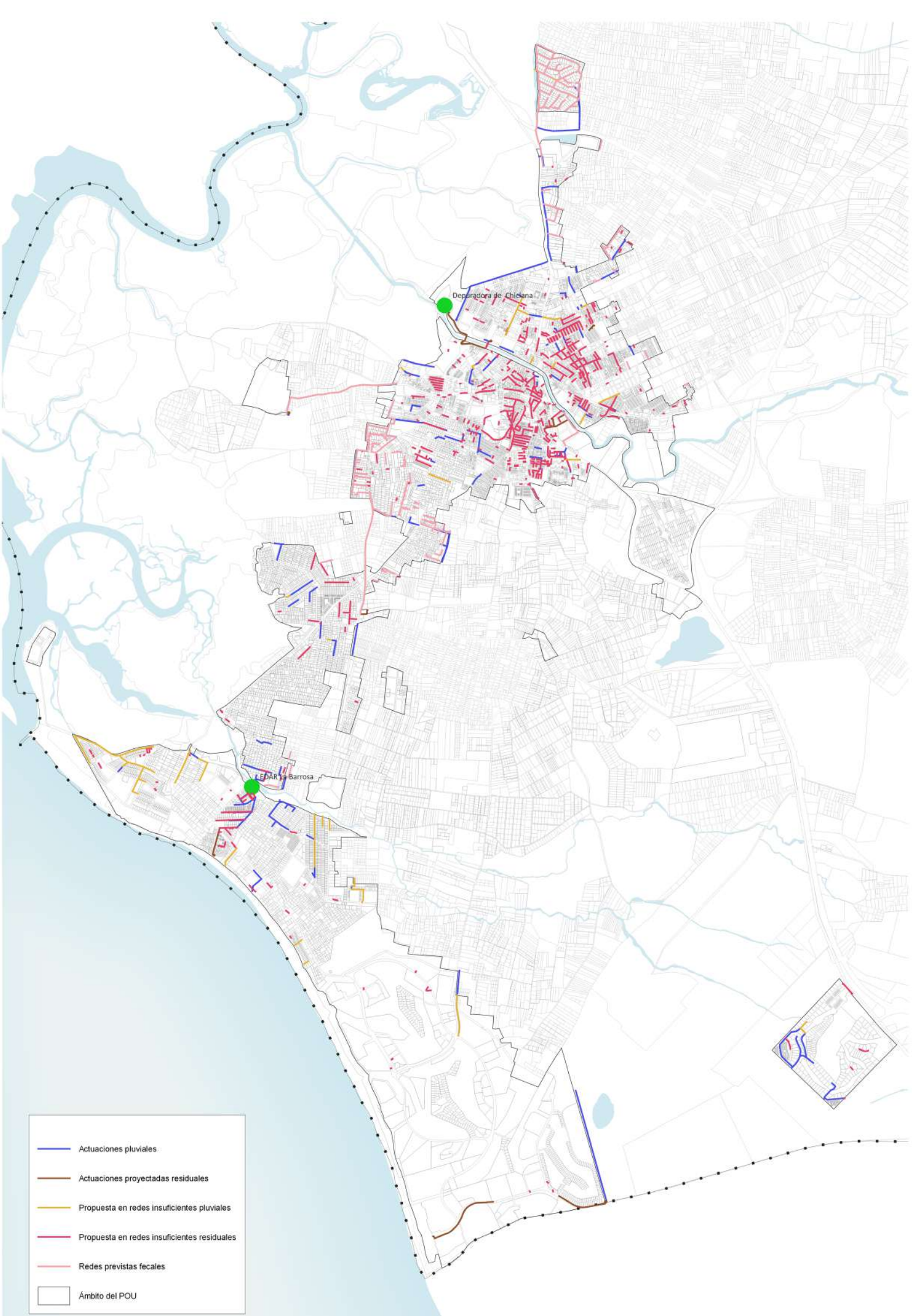
Teniendo en cuenta las nuevas demandas esperadas en la cuenca del Carrajolilla y en la zona costera de la ciudad, será necesario ampliar del depósito de La Espartosa para garantizar las dotaciones mínimas anteriormente a 36 horas. En la actualidad, este depósito cuenta con tres vasos, por lo cual será necesario ampliar a un cuarto vaso (con una capacidad no menor de 10.000 m³), que apoye en la nueva demanda existente y debida al crecimiento esperado de puntos de suministros (no solo derivados por la propuesta del POU). Este depósito seguirá usándose como depósito de cabecera suministrando a la zona del litoral desde Los Gallos hasta Novo Sancti Petri y se ampliará a las zonas urbanas de la cuenca del Carrajolilla, contando con el mismo punto de llenado.

Por otro lado, del análisis realizado se considera necesario la implantación del Depósito La Pedrera y arterias para cubrir la demanda prevista por el POU a 24 horas como apoyo de depósito Naveri-tos en el sector de cuenca del río Iro y casco histórico.

Las necesidades en depósitos y SSGG de Abastecimiento mencionadas, servirán tanto para atender las demandas del POU y parte del PGMO.

Con respecto al saneamiento y depuración, la situación actual de las dos EDAR en cuanto a capacidad de eliminación de carga orgánica y sólidos en suspensión, todavía existe cierto margen o capacidad en las infraestructuras existentes en cuanto al dimensionamiento de las mismas, aunque a fecha de hoy es insuficiente, lo que al parámetro nitrógeno se refiere.

En este sentido cabe destacar que es necesario acometer actuaciones encaminadas a reforzar y mejorar las infraestructuras de depuración existentes. Actualmente se están redactando los proyectos de ampliación y mejora de las EDAR El Torno y la Barrosa en coordinación con la Junta de Andalucía, que supondrán una mejora del servicio y un aumento de su capacidad para atender nuevas demandas. SE incluye además en estos proyectos la mejora de redes ante su inminente o ya producido fin de vida útil.



Depuradora de Chicla

EDAR de Barrosa

- Actuaciones pluviales
- Actuaciones proyectadas residuales
- Propuesta en redes insuficientes pluviales
- Propuesta en redes insuficientes residuales
- Redes previstas fecales
- Ámbito del POU

Se ha realizado el estudio de viviendas y caudales, en el caso de la cuenca vertiente de los sectores para una nueva demanda prevista en actuaciones del POU de unas 2.000-2.500 nuevas viviendas.

En el caso de EDAR El Torno asume en la actualidad, un caudal medio de 8.367 m³/ día, con una capacidad máxima de 11.400 m³ /día, luego podría asumir el incremento de hasta el triple de la demanda derivada de nuevas viviendas en actuaciones previstas en el POU.

En el caso de la EDAR La Barrosa (estacionalidad en Q vertido), asume en la actualidad, un caudal medio en el mes punta de Agosto de 12.062 m³ /día, con una capacidad máxima de 12.500 m³ / día. Considerando los caudales totales previstos de incremento por el desarrollo de las 400-500 nuevas viviendas con cuenca vertiente a EDAR Barrosa, La EDAR La Barrosa, podría asumir el incremento de 2-250 m³/ día, teniendo en este caso menos capacidad que la EDAR de El Torno para asumir nuevas demandas que no sean las propias derivadas del POU.

Ahora bien, cabe destacar que es necesario acometer actuaciones encaminadas a reforzar y mejorar las infraestructuras de depuración existentes. Actualmente se están redactando los proyectos de ampliación y mejora de las EDAR El Torno y la Barrosa en coordinación con la Junta de Andalucía, que supondrán una mejora del servicio y un aumento de su capacidad para atender nuevas demandas. Se contempla así una segura respuesta para el crecimiento esperado en la hipótesis de máximo desarrollo de las actuaciones previstas en el POU (y un crecimiento natural derivado del PGOM), así como las infraestructuras necesarias para el cumplimiento en parámetros de vertido y renovación de parte de las infraestructuras por haber finalizado su vida útil.

Con respecto a la obsolescencia (Vida Útil) y Renovación de Infraestructuras, El estado de la red lleva a establecer la necesidad de acometer su renovación en gran parte del trazado existente y las instalaciones. **En lo referente a conducciones de abastecimiento:** respecto a la tipología de materiales existentes en las conducciones de abastecimiento de Chiclana de la Frontera destaca el fibrocemento como el material más presente, con un 35,41 %, lo que suponen casi 147 kilómetros. Se trata pues, no solo de abordar la antigüedad de las conducciones de abastecimiento en fibrocemento sino su renovación por obsolescencia funcional y peligrosidad de este material, por lo que resulta de obligado cumplimiento de la normativa actual su sustitución. Debe además acometerse la renovación de aquellos trazados con una gran antigüedad que contribuyen a posibilitar la pérdida de suministro y fugas.

En los proyectos de urbanización derivados del desarrollo de actuaciones urbanística y/o de transformación urbanísticas, se deberá establecer el diseño de las conducciones e instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas de saneamiento, tanto fecales como pluviales, así como las conexiones necesarias de las nuevas redes con las redes generales o redes existentes, en función de las necesidades previstas en cada ámbito. Las nuevas actuaciones deberán asegurar que las incorporaciones realizadas al medio receptor, ya sea colector existente o cauce, en el caso de la red de pluviales, cumplen los parámetros de vertido exigidos, así como asegurar que no se sobrepasa en ningún momento la capacidad de desagüe del medio receptor, realizando en cada caso particular las modificaciones y mejoras necesarias para lograr un correcto funcionamiento de las mismas.

En los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc., en los que se vean afectadas redes de saneamiento existentes, será responsabilidad del promotor, la reposición y desvío en su caso, de dichos servicios, manteniendo en funcionamiento el servicio en todo momento y garantizando las condiciones finales de funcionamiento.

El diseño de las redes y los materiales a emplear en los diferentes elementos que constituyan la red proyectada deberán cumplir las especificaciones dadas por la empresa municipal..

A.2. PROPUESTAS PARA LA GESTIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES CON SISTEMAS DE DRENAJE URBANO SOSTENIBLE.

En sintonía con las nuevas exigencias emanadas de la Directiva Marco del Agua tendentes a aumentar la infiltración natural, evitar el sellado del territorio, en el Avance del Plan de Ordenación Urbanística se considera necesario impulsar estrategias de drenaje sostenible formando parte del modelo de ciudad que se propone. Los criterios están basados en medidas hidrológicas (retener un determinado volumen de escorrentía) y urbanísticos (mejora de calidad ambiental del espacio público), compatibilizando la gestión de la escorrentía de lluvia con el modelo de ciudad habitable. Ello implicaría el empleo de estos sistemas en los proyectos de urbanización y en la renovación de infraestructuras urbanas municipales.

Las técnicas y soluciones de drenaje sostenible tienen como referencia la estrategia de acercar el ciclo urbano del agua a los procesos que realiza la naturaleza, gestionando la cadena del agua de lluvia desde el origen al final facilitando la reducción de caudales punta respecto a las condiciones previas, actuando como retardadores los caudales punta por episodios de lluvia, activando el siguiente proceso natural: detener, ralentizar, almacenar, infiltrar

Ello va a permitir.

- Mantener unos niveles de escorrentía comparables a los de su estado natural
- Retener, tratar y reutilizar pluviales dentro de las parcelas privadas y zonas comunes
- No sobrecargar en tiempo de lluvia los cauces naturales ni de la red de saneamiento
- Evitar la contaminación del agua de lluvia por escorrentía urbana, reducir procesos de arrastre y erosión.
- Hacer un uso más eficiente, respetuoso y racional de los recursos hídricos
- Mejorar la integración paisajística y medioambiental de la urbanización



- Zonas de aparcamiento permeables
- Sumidero sistema convencional
- Nuevos sumideros filtrantes naturalizados
- Arbolado para interceptar agua de lluvia y evapotranspirar el agua filtrada
- Jardineras colectores agua de lluvia
- Paso de peatones

DELIMITACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO.

7.1. INTRODUCCIÓN.

Establece el artículo 78 del Reglamento General de la ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, referido a la ordenación urbanística detallada, que una de las determinaciones en las que se concreta la ordenación urbanística detallada es con la delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5 del citado Reglamento General, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:

- 1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.
- 2º Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

El artículo 75.5. establece que es el Plan General Municipal de Ordenación el que debe identificar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos. Al referirse este artículo a “singular protección”, se está refiriendo a bienes declarados Bien de Interés Cultural, ya que conforme a lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley y 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se considera que los bienes y espacios que gozan de una singular protección y tutela son los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, en cualquiera de sus tipologías.

En el término municipal de Chiclana de la Frontera los bienes inmuebles que gozan de una singular protección y tutela son los siguiente:

Conjunto Histórico de Chiclana de la Frontera. (Bien de Interés Cultural), declarado por Decreto 549/2004, de 30 de noviembre, publicado en el BOJA nº2, de 4 de enero de 2005.

Iglesia Mayor de San Juan Bautista. (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 18/06/1975).

Torre del Reloj del antiguo Cabildo (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 29/06/1985)).

Torre Bermeja. (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 29/06/1985).

Torre del Puerco. (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 29/06/1985).

Desembocadura del Caño de Sancti-Petri, declarado Zona Arqueológica por Decreto 285/2009, del 23 de junio de 2009, publicado en el BOJA nº129, de 6 de julio de 2009.

Sitio Histórico de la Constitución de 1812, declarado Sitio Histórico por Decreto 51/2012, de 29 de febrero de 2012, publicado en el BOJA nº52, de 15 de marzo de 2012.

Espacio Subacuático Bahía de Cádiz, declarado Zona de Servidumbre Arqueológica por Orden de 20 de abril de 2009, publicado en el BOJA nº101, de 28 de mayo de 2009.

Quiere esto decir, que es función del Plan de Ordenación Urbana, en cuanto que instrumento de ordenación detallada: **delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección, pero que no estén inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.**

7.2. CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA PROTECCIÓN. MARCO CONCEPTUAL.

Es conocida la presencia en la ciudad de un conjunto de importantes valores culturales que es necesario preservar, proteger y legar a las generaciones venideras. Este reconocimiento supone la identificación en la ciudad de un conjunto concreto de elementos históricos, arquitectónicos, urbanos, etc. de alto valor desde el punto de vista cultural, y capaces de configurar la identidad del lugar.

Aunque no cabe duda de que los inmuebles declarados BIC son representativos de la excelencia de la arquitectura chiclanera, estos no pueden ser comprendidos aisladamente, independientes del contexto social, funcional e histórico que los rodea. Solo a través de la consideración del conjunto de la ciudad es posible reconocer su papel en la cultura, y como la identidad chiclanera es el resultado de una construcción, material y cultural, a lo largo de la historia.

Cada uno de los edificios y espacios urbanos muestran una parte de la historia de la ciudad y ayudan a construir su identidad: la estructura viaria, la arquitectura popular, los espacios libres, el territorio... Los elementos monumentales no pueden separarse de este sustrato, como tampoco pueden hacerlo de los aspectos inmateriales presentes en la ciudad, capaces de relacionar todos sus componentes de un modo coherente y ordenado. Todos ellos contribuyen a definir en Chiclana de la Frontera: la forma urbana, la significación histórica, y los valores históricos y artísticos.

Sobre este contexto comprensivo se funda la propuesta de protección de este Avance del POU. Un contexto basado en un punto de vista de la ciudad misma como hecho patrimonial, concepto que aúna lo urbano y lo cultural, y que es el punto de partida para la elaboración de la propuesta de protección. Así, en los elementos susceptibles de protección, se han querido identificar aquellos valores que se derivan de la contribución que hayan ejercido o ejerzan en la construcción de la ciudad, tanto desde el punto de vista morfológico, como histórico y cultural, en igual o en mayor medida que aquellos valores referidos a sus intrínsecas cualidades materiales y formales.

Esos valores, creemos que deben tener un peso específico determinante en algunos casos y en otros, sin embargo, ese peso basculará notablemente hacia la vocación del elemento por su contribución a la construcción de la ciudad. La ciudad se ha convertido, por tanto, gracias a esa visión integradora en el auténtico sujeto de protección, y la identificación de sus valores históricos, artísticos, morfológicos y testimoniales se ha hecho siempre subordinando los valores de sus elementos al referirlos al conjunto, o sea, por la referencia de las partes a un todo -la ciudad- que confiere sentido a la protección individual de cada uno de ellos.

Creemos que eso aporta autenticidad, integridad, legibilidad y sostenibilidad del legado patrimonial.

Autenticidad es un concepto relativamente moderno, cuyo principal instrumento de referencia es el Documento de Nara (1994) elaborado por ICOMOS. Hace referencia al grado de veracidad y credibilidad que presentan los valores reconocidos en un bien, que es lo mismo que decir que no se puede vincular la protección, la catalogación, a un momento concreto de la historia, sino a un proceso de construcción histórica de la identidad, que exige una comprensión integral e integrada del patrimonio, que tenga en cuenta toda la complejidad espacial y temporal tanto de los elementos como de sus relaciones. Porque la conservación de los valores de la ciudad depende tanto de la conservación de una proporción importante de los elementos necesarios para transmitir la totalidad del valor que representa el bien, como del mantenimiento de las relaciones y las funciones dinámicas presentes y futuras, esenciales para mantener su carácter distintivo.

La integridad la entendemos como el grado en que elementos y valores mantienen un carácter unitario e intacto. Un factor que, en el caso de una ciudad viva, debe tener en cuenta la permanente evolución y adaptación a lo largo de la historia como uno de sus valores y señas de identidad. Una identidad que en Chiclana es coherente y reconocible a pesar de las alteraciones materiales puntuales que puedan haber tenido lugar en la ciudad, unificada por la singularidad de sus condicionantes originarios.

La legibilidad hace referencia a la capacidad que los elementos portadores de los valores culturales tienen de transmitir (hacer explícitos) al observador los significados e identidad implícitos en los mismos. Debe garantizarse no solo que los valores sean fácilmente aprehendidos por la sociedad, sino también que el mensaje transmitido sea único y coherente, tanto desde un punto de vista individual (del elemento) como de conjunto (la ciudad, el paisaje urbano). Es un factor relacionado con las características intrínsecas de los valores de autenticidad e integridad, pero también extrínsecas, vinculadas a una capacidad didáctica, que puede ser potenciada mediante mecanismos ajenos al bien. Por ello adquiere especial importancia el entorno de los bienes patrimoniales, entendido como el contexto necesario para su comprensión.

Y la sostenibilidad hace referencia a la necesidad de hacer compatible la protección del patrimonio, y su legado a las futuras generaciones, con su uso y aprovechamiento en el presente, enlazando el papel del patrimonio cultural como valor y como recurso. La conservación del patrimonio debe tener como una de sus metas su aprovechamiento por parte de la sociedad desde el punto de vista económico, moral, social, intelectual...Un aprovechamiento que, sin embargo, no está

exento de riesgos para la conservación. La necesidad de tener en cuenta el factor sostenibilidad puede verse claramente al analizar la relación del patrimonio con el turismo, pero también con otras funciones urbanas: residencia, comercio, administración, etc. Por ello hay que proporcionar a todos los agentes vinculados a la gestión de la ciudad histórica los medios necesarios para el reconocimiento de sus valores y señas de identidad, a la vez que los destinados a conciliar el derecho de los habitantes al bienestar con la conservación del patrimonio cultural.

La preservación del patrimonio no debe ser un fin en sí mismo, sino un medio a través del cual transmitir a las generaciones presentes y futuras un conjunto de significados, conocimientos, identidades,..., e implicar a la sociedad en su mantenimiento. La autenticidad, integridad, legibilidad y sostenibilidad son los factores que garantizarán que los valores patrimoniales puedan ser transmitidos y reconocidos adecuadamente por parte de la sociedad.

7.3. DE LA ESTRUCTURA PRETENDIDA PARA CONCRETAR LA PROTECCIÓN

La concreción de la protección de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5 del citado Reglamento General, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, se propone estructurar mediante los siguientes sistemas:

- 1. Sistema de Protección del Patrimonio Arqueológico.** Se establecería para aquellas zonas del suelo urbano del término municipal de donde existen, en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas, bienes inmuebles o muebles de carácter histórico (no declarados BIC), hayan sido o no extraídos, y son susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y a los que les será aplicable lo establecido por la administración competente, por requerir un régimen cautelar que preserve el interés público. También será necesario establecer un régimen cautelar protector para el Patrimonio Arqueológico Emergente, formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.
- 2. Sistema de Protección del Patrimonio Arquitectónico.** Referido a los edificios y obras ingeniería de valor patrimonial individual que no alcanzan la condición de singular protección o tutela, pero que presentan un elevado interés arquitectónico, merecedores de protección por albergar relevantes valores de carácter histórico, de representación de un periodo, por su escasez y rareza en la actualidad, o por sus valores constructivos, volumétricos y estéticos. Y también de aquellos, que sin contar con especiales valores arquitectónicos, poseen determinados elementos de interés que articulan la trama urbana, y contribuyen a la configuración del paisaje urbano y ambiental en la ciudad.
- 3. Sistema de Protección Etnológica,** que se entiende como la conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección de los anteriores sistemas de protección. En especial los referidos a Patrimonio Arquitectónico.

7.3.1. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Hoy en día es un hecho aceptado que el conocimiento y la comprensión de la identidad cultural de los pueblos tiene una importancia vital para el desarrollo de las sociedades. En este sentido el patrimonio arqueológico se presenta como una herramienta básica para dar testimonio de las actividades humanas a lo largo del tiempo; por lo que su protección, gestión y puesta en valor

permitirá el pleno conocimiento de la historia y su interpretación tanto para nuestra generación como para las futuras.

El Sistema de Protección del Patrimonio Arqueológico parte de los siguientes objetivos:

- Establecer los recursos necesarios que nos permitan conocer los asentamientos de la zona, su estado de conservación y riesgo de deterioro.
- Definir áreas de protección, según los criterios establecidos en el punto anterior.
- Crear un modelo de protección y puesta en valor de dichos yacimientos.

A. LOS NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se podrían distinguir dos niveles de protección:

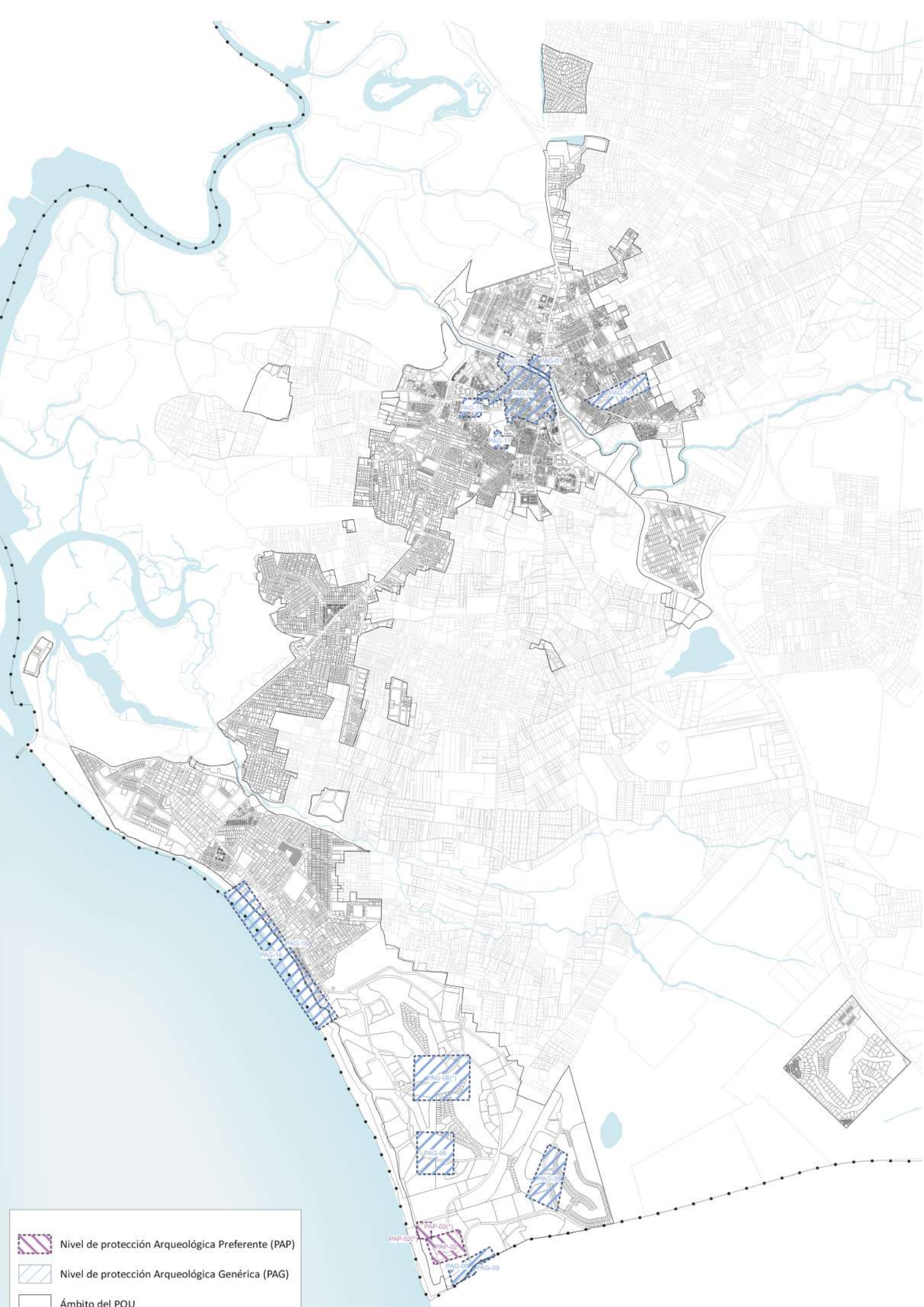
1. **NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA PREFERENTE (PAP).** Se aplicaría aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana. Engloba a los yacimientos arqueológicos inventariados en la cartografía de la arqueológica de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico que no se encuentran declarados como BIC. Son los siguientes:




Nombre	Código
Loma del Puerco II y IV	PAP-02

En este nivel de protección la concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en parcelas del suelo urbano incluidas en estos ámbitos estaría supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la intervención arqueológica, consistente en una Prospección Arqueológica, que se debería realizar con el correspondiente visado de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de la Junta de Andalucía.

2. **NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA GENÉRICA (PAG).** Este nivel de protección se asignaría a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplicaría a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, las siguientes áreas:

Nombre	Código
Centro Histórico.	PAG-01
Novo Sancti Petri.	PAG-06
Loma del Puerco I.	PAG-09
Huerta Alta.	PAG-15
Huerta del Rosario.	PAG-16
Colinas de Santa Ana.	PAG-17
La Barrosa.	PAG-18
Loma del Puerco III.	PAG-09



-  Nivel de protección Arqueológica Preferente (PAP)
-  Nivel de protección Arqueológica Genérica (PAG)
-  Ámbito del POU

El régimen jurídico al que se encontrarían sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las estas zonas e Protección Arqueológica Genérica sería el establecido por el POU según su calificación urbanísticas, así como normas particulares sobre protección arqueológica de carácter preventivo

B. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE. CLASES DE PROTECCIÓN Y TIPO DE INTERVENCIONES.

Se propone proteger el Patrimonio Arqueológico emergente que constituyen los inmuebles incluidos en el Nivel de Protección Global que se describe a continuación.

Se establecerían, en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido, dos grados o clases básicas de protección:

- Clase (A). Se aplicaría cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguiría el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología del edificio.
- Clase (B). La aplicación de este grado dependería del nivel y tipo de obra, que condicionaría el alcance de la intervención arqueológica, asegurando, como mínimo, el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos,...) y los espacios que conforman.

En principio, el tipo de excavación arqueológica a aplicar sería el Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes, previsto en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

C. PROTECCIÓN DE LOS HALLAZGOS CASUALES.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del suelo urbano del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía o disposiciones legales que los sustituyan.

En cualquier caso, sería de aplicación la regulación del artículo 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. A tal fin, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, los cuales, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

En caso de que resultara necesario, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podría disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependería de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados “in situ”, lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las áreas de Protección Arqueológica cualquiera que sea su nivel de protección.

calificación urbanística, así como a una protección arqueológica de carácter preventivo.

7.3.2. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

En el presente Avance del Plan de Ordenación Urbana se determina un grado de protección para cada inmueble, que pretende garantizar la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio). Se establecen los siguientes dos niveles de protección:

- 1. NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL.** Se asignaría a aquellas edificaciones con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado singular, sin embargo, por sus características arquitectónicas y formales, deben ser objeto de una protección que asegure su mantenimiento y preservación, cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial. Se proponen los siguientes:

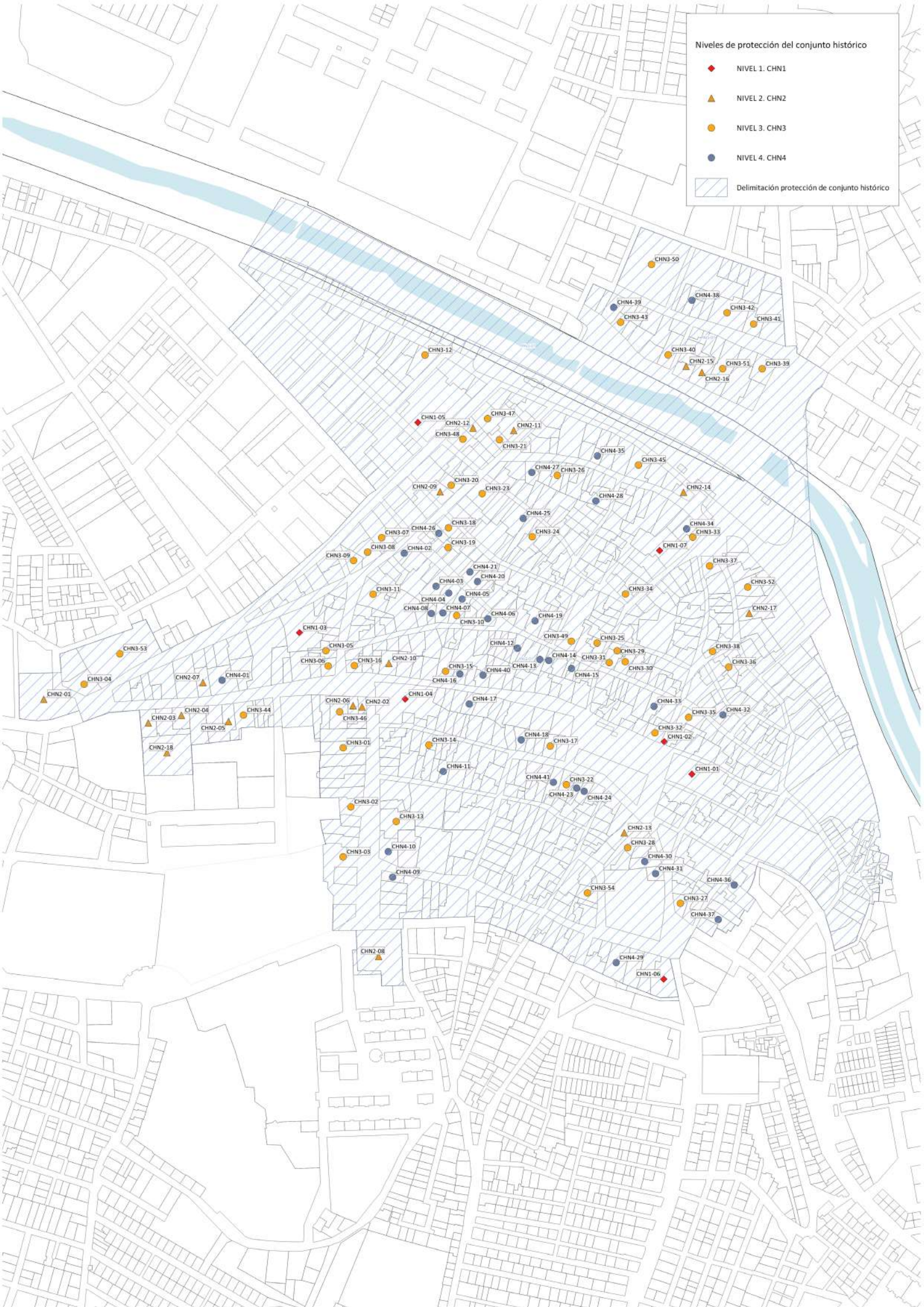
En el ámbito del Conjunto Histórico declarado:

Nombre	Código
Ayuntamiento. C/ Constitución 29	CHN3-11
Balneario de Braque. C/ Santa Ana 7 y 9	CHN2-08
Biblioteca Municipal. C/ La Vega 6	CHN2-11
Bodega del siglo XIX. C/ N.Sra. De los Santos 5.	CHN4-36
Bodega San Francisco. C/ Jesús Nazareno 18	CHN2-07
Bodega. C/ Mendaro 12.	CHN3-53
Bodegas Vélez. C/ San Antonio/Lainez S/N	CHN3-50
Casa burguesa barroca. C/ Constitución 20	CHN3-06
Casa burguesa. C/ Carmen Picazo 12	CHN3-40
Casa burguesa. C/ Carmen Picazo 22	CHN3-43
Casa burguesa. C/ Fierro 1	CHN3-25
Casa burguesa. C/ Huerta Chica 16	CHN3-52
Casa burguesa. C/ Jesús Nazareno 17	CHN3-44
Casa burguesa. Plaza España/Cabezo S/N	CHN3-37
Casa burguesa. Plaza Retortillo 2	CHN3-04
Casa de vecinos neoclásica. C/ La Vega 32	CHN3-08
Casa de vecinos pareada. C/Constitución12,14,16,18	CHN3-05
Casa de vecinos. C/ Churruca 15	CHN3-14
Casa de vecinos. C/ La Vega 30 y 30 bis	CHN3-07
Casa de vecinos. C/ La Vega 34	CHN3-09
Casa de vecinos. Segismundo Moret 11	CHN3-24
Casa del Conde de las Torres. Plaza Retortillo 1	CHN2-01
Casa. C/ De la Plaza 3	CHN3-47
Casa. C/ De la Plaza 5	CHN2-12

Colegio La Salle. C/ Hormaza 24	CHN3-03
Colegio Niño Jesús. C/ Corredera Alta 22	CHN3-49
Edificio de viviendas barroco. C/ Huerta Chica 12	CHN2-17
Ermita de la Vera-Cruz en C/ Bailén s/n	CHN1-06
Iglesia San Telmo en C/ de la Plaza	CHN1-05
Iglesia y Convento Jesús Nazareno en Plaza Jesús Nazareno s/n	CHN1-04
Oficinas. C/ La Fuente 2	CHN2-14
Palacete Conde del Pinar en C/ Fierro s/n	CHN1-07
Palacete Neoclásico en García Gutiérrez 7	CHN1-03
Posada. C/ La Fuente 8	CHN3-45
Vivienda Burguesa Neoclásica (Briones). Plaza Mayor 7	CHN2-13
Vivienda burguesa neoclásica. C/ Larga 42	CHN2-10
Vivienda con doble entrada. C/ La Vega 18,20	CHN2-09
Vivienda neoclásica. C/ De la Plaza 7	CHN3-48
Vivienda S XIX. C/ La Vega 15	CHN3-18
Vivienda S XVIII. C/ Corredera Baja 16	CHN3-19
Vivienda S XVIII. C/ La Fuente 21	CHN3-26
Vivienda Unifamiliar. C/ Carmen Picazo 10	CHN2-15
Vivienda Unifamiliar. C/ Carmen Picazo 8	CHN2-16
Vivienda unifamiliar. C/ Virgen del Carmen 21	CHN3-42
Vivienda unifamiliar. C/ Virgen del Carmen 23	CHN3-41
Vivienda y bodega. C/ Travesía Arguelles 7	CHN3-28
Vivienda y local. C/ Carmen Picazo 6	CHN3-51
Vivienda y local. C/ Corredera Alta 16	CHN3-31
Vivienda y local. C/ Fierro 21	CHN3-33
Vivienda y local. C/ Jesús Nazareno 27	CHN2-18
Vivienda y local. C/ La Vega 8	CHN3-21
Vivienda y locales. C/ La Vega 9	CHN3-23
Vivienda. C/ Arquillo del Reloj 1	CHN3-32
Vivienda. C/ Arquillo del Reloj 6	CHN3-35
Vivienda. C/ Botica 14	CHN3-17
Vivienda. C/ Corredera Alta 14	CHN3-30
Vivienda. C/ Fierro 2	CHN3-29
Vivienda. C/ Hormaza 17	CHN3-13
Vivienda. C/ Hormaza 18	CHN3-02
Vivienda. C/ Hormaza 8	CHN3-01
Vivienda. C/ Jesús Nazareno 19	CHN2-05
Vivienda. C/ Jesús Nazareno 25	CHN2-04
Vivienda. C/ Jesús Nazareno 29	CHN2-03
Vivienda. C/ Jesús Nazareno 5	CHN3-46
Vivienda. C/ La Vega 16	CHN3-20
Viviendas con doble entrada. C/ Botica 9 y 11	CHN3-22
Viviendas y comerciales. C/ San Isidro 2	CHN3-34
Viviendas y local. C/ Álamo 4	CHN3-10
Viviendas y local. C/ Constitución 9	CHN3-16
Viviendas y local. C/ Huerta Chica 1	CHN3-38
Viviendas y local. C/ Huerta Chica 4	CHN3-36
Viviendas y locales. C/ Santo Cristo 9	CHN3-27
Viviendas y locales. Plaza de Andalucía 1	CHN3-39
Viviendas. C/ Hormaza 2	CHN2-02
Viviendas. C/ Iro 3	CHN3-12
Viviendas. C/ Jesús Nazareno 3	CHN2-06
Viviendas. C/ Larga 24	CHN3-15

Niveles de protección del conjunto histórico

- ◆ NIVEL 1. CHN1
- ▲ NIVEL 2. CHN2
- NIVEL 3. CHN3
- NIVEL 4. CHN4
- ▨ Delimitación protección de conjunto histórico



En suelo urbano exterior al Conjunto Histórico:

Nombre	Codigo
Bodega Collantes. Concepción s/n	ENB-01
Iglesia de San Sebastián. Pza. San Sebastián S/N	ENB-02
Nave de Bodega. Sor Ángela de la Cruz 16	ENB-03
Nave de Bodega. Hoyo Membrillo 1	ENB-04
Vivienda. San Antonio 11	ENB-05
Bodegas. Sor Ángela de la Cruz 24	ENB-06
Ermita de Santa Ana.	ENB-07
Ermita de la Soledad.	ENB-16
Vivienda. Coto de San José. Ctra. de la Barrosa	ENB-17

Para cada inmueble catalogado con este Nivel de Protección Global, con carácter general se protege la concepción global del edificio, fachadas y elementos característicos de las mismas, la

composición interior a nivel espacial y estructural, los patios y elementos singulares de los mismos, la volumetría del conjunto, el tipo de cubierta y los complementos originales de la edificación. La protección, con carácter general, se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar básicamente su forma y dimensiones.

Se permitirían, en general, las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma menor, y las de reforma parcial siempre que vayan dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. Se admitirían las obras de reforma general si así se estableciera de forma particularizada para algún inmueble en consideración a las características propias del bien. Se prohibiría la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtuasen la unidad arquitectónica original.

Los usos admisibles serían los establecidos por el POU conforme a la calificación pormenorizada otorgada. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serían preferentes los de equipamientos, servicios públicos, y el alojamiento hotelero, si la edificación original es susceptible de alojar esos usos, sin comprometer sus valores.

- 2. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Que comprendería, de un lado, a los inmuebles, o parte de ellos, que a pesar de no contar con los especiales valores arquitectónicos o artísticos, poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental significativos de los inmuebles tradicionales del municipio, contribuyendo a la configuración del paisaje urbano y ambiental. Y de otro lado, las agrupaciones de construcciones que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un interés histórico o arquitectónico, consolidando un modo representativo de construir. Los siguientes:

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado:

Nombre	Codigo
Vivienda y Oficinas. C/ Jesús Nazareno 16	CHN4-01
Vivienda y locales. C/ La Vega 21	CHN4-02
Vivienda y locales. C/ Corredera Baja 11	CHN4-03
Viviendas. C/ Corredera Baja 7 y 9	CHN4-04
Vivienda y locales. C/ Corredera Baja 5	CHN4-05
Vivienda y locales. C/ Corredera Baja 1	CHN4-06
Casa de vecinos. C/ Álamo 6	CHN4-07

Vivienda. C/ Álamo 8	CHN4-08
Vivienda. C/ Hormaza 19	CHN4-09
Casa y bodega. C/ Hormaza 17B	CHN4-10
Viviendas. C/ Ramón y Cajal 8	CHN4-11
Viviendas. C/ Corredera Alta 31	CHN4-12
Viviendas. C/ Corredera Alta 25	CHN4-13
Vivienda. Corredera Alta 23	CHN4-14
Viviendas con doble entrada. Corredera Alta 17-19	CHN4-15
Viviendas. C/ Larga 22	CHN4-16
Vivienda. C/ Larga 21	CHN4-17
Vivienda. C/ Botica 20	CHN4-18
Viviendas. C/ Corredera Alta 26	CHN4-19
Viviendas y locales. C/ Corredera Baja 8	CHN4-20
Vivienda y local. C/ Corredera Baja 10	CHN4-21
Casa modernista. C/ La Vega 27	CHN4-22
Vivienda. C/ Botica 5 y 7	CHN4-23
Viviendas y locales. C/ Botica 3	CHN4-24
Casa burguesa. C/ Segismundo Moret 15	CHN4-25
Casa patio unifamiliar. C/ La Vega 17	CHN4-26
Vivienda y local. C/ La Fuente 25	CHN4-27
Casa de vecinos. C/ Laja 6	CHN4-28
Casa de vecinos. C/ Bailén 5	CHN4-29
Casa de vecinos. C/ Santo. Cristo 4	CHN4-30
Vivienda y local. C/ Santo Cristo 6	CHN4-31
Viviendas. C/ Francisco Ignacio 7	CHN4-32
Viviendas. Corredera Alta 3	CHN4-33
Vivienda ecléctica. C/ La Fuente 12	CHN4-34
Vivienda popular con portada barroca. C/ La Fuente 14	CHN4-35
Bodega del siglo XIX. C/ Castillo 5	CHN4-36
Vivienda. C/ Castillo 15	CHN4-37
Bodega y vivienda. Virgen del Carmen 15	CHN4-38
Casa burguesa. C/ Carmen Picazo 20	CHN4-39
Casa burguesa. C/ Larga 18	CHN4-40
Casa burguesa. C/ Botica 13	CHN4-41
Edificio para telefónica. C/ Álamo 3	CHN4-42

En suelo urbano exterior al Conjunto Histórico:

Inmuebles:

Nombre	Código
Bodega, oficinas y viviendas. Ancha 44, 46, 48	ENC-01
Molino y Jardín. Pedro Vélez 13	ENC-05
Vivienda. Pza. San Sebastián 1	ENC-06
Edificio de almacenamiento. San Agustín 3	ENC-07
Casa Asencio Pascual	ENC-10
Centro de Especialidades	ENC-11
Colegio Serafina Andrade	ENC-12
Residencia Pinaguay	ENC-13

Conjuntos. Entendidos como las agrupaciones de construcciones que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un interés histórico o arquitectónico, consolidando un modo representativo de construir:

Nombre	Codigo
Urbanización Augusta-Golf. Novo Sancti Petri.	ENC-09

Para los inmuebles incluidos en este Nivel de Protección, con carácter general, se protegen los elementos de interés arquitectónico, y/o aquellos elementos relacionados con el interés ambiental asociado al inmueble. En todo caso, queda protegida como mínimo: la fachada, asociando la primera crujía del edificio y los elementos tipológicos, compositivos u ornamentales que se consideren de interés y así se señalen.

En estos inmuebles se permitirían las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma, menor, parcial y general, y las de rehabilitación. Se permitiría la demolición a partir de la primera crujía, y siempre que no se vean afectados aquellos otros elementos que proporcionan valor al edificio, tales como patios y elementos singulares de los mismos. Si se habilitara de forma particularizada y se respetaran las condiciones de la zona de ordenanza a la que pertenecieran, así como la edificabilidad máxima que se les pudiera atribuir, se admitirían obras de ampliación siempre que no supongan la sustitución total del inmueble (obras de nueva planta), y que, en todo caso, deberían ser respetuosas con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

Para los conjuntos, se protegería la morfología de los mismos, la propia tipología de los inmuebles que lo compone y su relación con el espacio urbano. Dada la singularidad del Poblado de Sancti-Petri. Istmo de Sancti-Petri, se propondría que el alcance de la protección y las intervenciones admisibles se determinara mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, que debería ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Para el conjunto de la Urbanización Augusta-Golf se permitirían las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma, menor, parcial y general, y las de rehabilitación. Se podrán admitir las obras de demolición parcial dentro del conjunto, así como de entre las obras de nueva edificación, todas salvo las de nueva planta para la totalidad del conjunto.

7.3.3. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

Se considerarían bienes integrantes del Patrimonio Etnológico de Chiclana de la Frontera, en el suelo urbano, aquellos usos y actividades que son, o han sido, expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales y espirituales y que, además, han dejado restos físicos identificables, ya sean bienes inmuebles o muebles. Son las relacionadas con:

La crianza y envejecimiento de vinos.

Nombre	Codigo
Bodega San Francisco. C/ Jesús Nazareno 18	CHN2-07
Vivienda y bodega. C/ Travesía Arguelles 7	CHN3-28
Bodegas Vélez. C/ San Antonio/Lainez S/N	CHN3-50
Bodega. C/ Mendaro 12	CHN3-53
Casa y bodega. C/ Hormaza 17B	CHN4-10
Bodega del siglo XIX. C/ N.Sra. De los Santos 5	CHN3-54
Bodega del siglo XIX. C/ Castillo 5	CHN4-36
Bodega y vivienda. Virgen del Carmen 15	CHN4-38

Bodega Collantes. Concepción s/n	ENB-01
Nave de Bodega. Sor Ángela de la Cruz 16	ENB-03
Nave de Bodega. Hoyo Membrillo 1	ENB-04
Bodega, oficinas y viviendas. Ancha 44, 46, 48	ENC-01

La almadraba de Chiclana de la Frontera.

Nombre	Codigo
Poblado de Sancti Petri. Istmo de Sancti Petri.	ENC-08

La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico se entendería por el POU como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico, y en su caso también Arqueológico, contempladas.



La península de Sancti-Petri, también conocida como Punta de la Isla. Construido poco más tarde de la Guerra Civil, el poblado de Sancti Petri es un conjunto urbano de gran calidad.

Mo. 8/

LA REGULACIÓN DE LOS USOS. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO.

El uso global de una zona de suelo urbano (o de un ámbito de actuación de transformación urbanística) es aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad.

Según el Reglamento General de la LISTA, el instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento.

Por su parte, es uso pormenorizado: aquél que el instrumento que establece la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.

Es uso compatible, aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito.

El POU reconoce como usos globales, de conformidad con el Reglamento General de la LISTA a los siguientes: Residencial, Turístico, Servicios, Productivo y Dotacional.

En relación con los usos pormenorizados en el suelo urbano, hay que señalar que este documento de Avance de POU pretende mantener la regulación básica establecida en la tradición del planeamiento urbanístico desarrollados en Chiclana, sin perjuicio de incorporar el necesario ajuste o adaptación a las definiciones y sistematización que respecto a los usos globales hace el Anexo del Reglamento General de la LISTA.

Es decir, el documento completo de POU establecerá la definición y regulación detallada de los siguientes usos pormenorizados que se integran en los usos globales siguientes:

- 1. Uso global Residencial.** Es aquel uso que se establece en ámbitos cuyo destino principal es proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Son usos pormenorizados:

- a) Residencial vivienda unifamiliar.
- En régimen libre.
 - En régimen de protección pública.

Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar, caracterizada porque las viviendas aparecen como un conjunto de edificaciones aisladas sobre una misma parcela o incluso integradas en un sólo edificio agrupadas

horizontalmente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye un Condominio de Unifamiliares (CU). Este Condominio de Unifamiliares podrá contener, o no, una subparcela configurada como elemento común de la totalidad de las subparcelas en las que se sitúan cada vivienda unifamiliar del conjunto. Si así fuera, la superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares, y deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen

jurídico del Condominio de Unifamiliares correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de las subparcelas donde se localizan las viviendas y la subparcela configurada como elemento común del conjunto de la actuación.

- b) Residencial vivienda plurifamiliar.
- En régimen libre.
 - En régimen de protección pública.

Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

- 2. Uso global Turístico.** Es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o sector por incorporar un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total del ámbito de ordenación para ser destinada a la implantación de alojamientos turísticos que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación. O también, ocupado en la mayor parte de su superficie por actividades deportivas con incidencia en el ámbito turístico.

Son usos pormenorizados:

a) Establecimientos Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a sus usuarios. Esta clase de uso, atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros).

b) Apartamentos Turísticos.

Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.

c) Actividades con incidencia en el ámbito turístico:

- Balnearios, spas, o similares.
- Campos de golf, de polo, o similares.
- Parques temáticos, acuáticos, zoológicos, botánicos o similares.

3. Uso global Servicios. Engloba las actividades destinadas a la realización y prestación de servicios al público de carácter personal, profesional, administrativos, técnicos, monetarios, transacciones comerciales, manejo y traslado de mercancías no clasificados como usos industriales. Comprenden también las actividades de venta y comercio al por menor, oficinas, actividades recreativas, lúdicas, de ocio y restauración, hospedaje, sanitarias, asistenciales, socioculturales, docentes y deportivas ejercidas con ánimo de lucro.

Son usos pormenorizados:

a) Comercio.

Se refiere al servicio que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio, se divide en las siguientes categorías:

- Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).
- Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

b) Oficinas.

Corresponde a los servicios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

c) Recreativo y Espectáculos Públicos.

Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumo de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya: III.2.1. Establecimientos de Juegos; III.2.2. Establecimientos Recreativos; III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; III.2.8. Establecimientos de Hostelería; y III.2.9. Establecimientos de Esparcimiento.

d) Gran Superficie Minorista.

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

- 4. Uso global Productivo.** Es aquel uso que comprende aquellas actividades económicas destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías.

Son usos pormenorizados:

a) Industria y Almacenamiento.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc.

b) Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

5. Uso global Dotacional, tanto público como privado. Es el uso el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad. Se incluyen aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Son usos pormenorizados:

- Equipamientos comunitarios. Constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares). Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.
- Espacios libres y zonas verdes, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.
- Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares).
- Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

En general, y salvo determinaciones específicas del POU derivadas de la calificación, los usos globales admiten como uso característico o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles a aquellos usos pormenorizados así considerados en las condiciones particulares de calificación que disponga el documento completo del POU.

De conformidad con el apartado 17 del Anexo del Reglamento General de la LISTA:

- a) En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales asignados a cada zona.

- b) En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el POU para cada parcela ordenada detalladamente

La definición del uso de Actividades Óptim@s para Chiclana de la Frontera:

Se definen como Actividades Óptim@s para Chiclana, aquellas actividades relacionadas con los nuevos sectores de las tecnologías de la información y las comunicaciones, la investigación y el conocimiento, la cultura, la actividad multimedia y el diseño, cuya implantación en el municipio de Chiclana de la Frontera se considera por este Avance como preferente.

Se pretende englobar en esta definición, las actividades que se caractericen por las siguientes notas:

- Que contengan elementos de investigación y desarrollo o utilicen procesos de producción caracterizados por el uso intensivo de medios de nueva tecnología.
- Que contribuyan a la generación de puestos de trabajos nuevos, o en su caso, proporcionen una alta densidad ocupacional (número de trabajadores o usuarios/superficie).
- Generen un alto valor añadido.
- Estén directamente relacionadas con la generación, procesamiento y transmisión de información y de conocimiento.
- No sean contaminantes ni molestas y pueden desarrollarse en medios urbanos centrales.

A título de aproximación se ofrece a continuación una primera relación de actividades que pueden merecer la consideración de Actividades Óptim@s para Chiclana en el POU:

- Tecnologías de la Información y las Comunicaciones
 - Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
 - Reproducción de soportes de grabación.
 - Desarrollo informáticos.
 - Radiodifusión y telecomunicaciones.
 - Desarrollo de la transmisión por cable.
 - Actividades en el Sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- Servicios Avanzados cualificados
 - Actividades relacionadas con bases de datos.
 - Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
 - Suministro de bienes y servicios digitalizados.
 - Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
 - Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
 - Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas
- Centros del Conocimiento y la Cultura
 - Centros de formación profesional.
 - Universidades.

- Centros de investigación.
 - Equipamientos culturales.
 - Asociaciones profesionales.
 - Centros de información, documentación y asesoría.
 - Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 - Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
 - Actividades artísticas o de gestión cultural.
- Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes

Siempre que quede garantizada la no producción de riesgos, se consideran incluidas:

- Actividades relacionadas con las ciencias de la salud.
- Actividades relacionadas con la industrial medioambiental.

Con esta propuesta se trata de habilitar actuaciones de renovación parcial y progresiva en los polígonos industriales existentes que favorezcan la progresiva incorporación de empresas avanzadas en tejidos productivos consolidados como forma de promover sinergias innovadoras que potencien el desarrollo y revitalización de zonas industriales tradicionales con capacidad de revitalización. Para ello se propiciaría que en parcelas a partir de un cierto tamaño mínimo, se pudiera incrementar la edificabilidad en determinados porcentajes en función de la superficie de esas parcelas.

Se considera que la implantación de los nuevos servicios productivos tiene un importante papel que desempeñar en la recuperación de determinadas áreas industriales, facilitando la renovación de su sistema productivo y permitiendo simultáneamente el desarrollo posterior de servicios más avanzados.

De forma específica se pretende instrumentar una medida que posibilite la renovación de ámbitos parciales de determinados polígonos existentes para que puedan implantarse preferentemente las Actividades Óptim@s para Chiclana, e incluso otros usos como, el hotelero, que contribuyen a cualificar la imagen de estos espacios industriales. Los ámbitos interiores de estos polígonos industriales que constituirían áreas de oportunidad no quedarían predeterminados desde el POU que se limitaría a identificar los polígonos industriales que podrían desarrollar este tipo de iniciativas para su modernización y revitalización.

Determinaciones básicas para todos los usos pormenorizados

Los usos dotacionales públicos se deben considerar, en general, complementarios del resto de usos que se asignen.

La consideración de un uso como principal o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes, y las que se establezcan en el mismo POU, de los trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice la implantación de las actividades, edificios, instalaciones y otros.

En relación con el otorgamiento de las preceptivas licencias, con independencia de lo que establezca la normativa del Plan, y siempre previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá condicionarse, e incluso impedirse, la implantación de aquellos usos, edificaciones e instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación establecida por el Plan en materias referentes a:

- a) Las condiciones de ruido, salubridad, ambientales y similares.
- b) Las condiciones de los accesos rodados y peatonales, necesidades viarias y de tráfico.
- c) La dotación de aparcamiento.
- d) Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

Usos en los sótanos.

En general, se propone que en los sótanos sólo puedan establecerse:

- a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
- b. Aparcamientos en cualquier planta del sótano.
- c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

También se admitirán bajo rasante aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del POU que tengan como único y exclusivo objetivo atender a las determinaciones derivadas de las normativas de obligado cumplimiento y, específicamente, a las provenientes de la aplicación de las Normas Técnicas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía, y a la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique adecuadamente que dicha ampliación es la única solución posible para dar cumplimiento a dichos extremos.

Usos en construcciones hipogeas: exclusivamente en el ámbito del Área del Sacromonte incluida en el perímetro declarado como conjunto histórico de la ciudad, y hasta tanto se apruebe definitivamente una figura de planeamiento de protección específica para la misma, se admiten los usos existentes a la entrada en vigor del presente POU en construcciones hipogeas (viviendas, terciarios de locales de espectáculos –zambras, bares, restaurantes y análogos-, talleres artesanales y despachos profesionales). Dichas construcciones sólo podrán realizar obras de conservación, rehabilitación y acondicionamiento, quedando expresamente prohibidas las de ampliación y las de nueva planta.

Diferentes usos en un mismo edificio o local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo. Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asimilados o complementarios, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Dotación de aparcamientos.

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan las normas del POU para cada tipo de uso en concreto.

El criterio general será la exigencia de disponer una plaza de aparcamiento cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda, y, en todo caso, una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente. Y en lo referente a destinados al uso de gran industria, se establecerá como criterio general disponer de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.

No obstante, el POU podrá eximir de la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados.

Se propone que el Ayuntamiento pueda denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicaría la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento. Igualmente, se propone que se pueda eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. Evidentemente, la exención total o parcial requeriría informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta de la promoción de la actuación.

Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales Productivo y Servicios.

Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Industrial y Terciario, los procedimientos preceptivos para autorizar su implantación se deberán instruir y resolver en base a los siguientes criterios:

- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los objetivos de calidad y criterios límite de inmisión (exterior e Interior) aplicables a las áreas acústicas.
- b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c) Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos, que no interfieran en los valores límites de emisión.
- d) Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen.

- e) Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior.
- f) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Terciario e Industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenación, la actividad debería quedar condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

En zonas de uso global distinto al Industrial debería quedar expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

- a) En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial (descritas en el documento completo del PGOM) y las incompatibles con el medio urbano que se describan en el documento completo del POU.
- b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
- c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos, plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón. Fabricación de aglomerados asfálticos.
- d) Industrias agroalimentarias e industrias textiles y del papel. Instalaciones relacionadas con el caucho.
- e) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a doscientos (200).
- f) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- g) Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.
- h) Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.
- i) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados. Fábricas de piensos compuestos.
- j) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV. Fabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros. Fabricación de fibras minerales artificiales.
- k) Instalaciones de fabricación de explosivos.

NATURALEZA Y CIUDAD. REHACIENDO VÍNCULOS. UNA PROPUESTA PARA LA RENATURALIZACIÓN DE LO URBANO.

La relación entre naturaleza y ciudad es uno de los temas recurrentes en los debates urbanos desde el siglo XIX, desde las primeras leyes británicas de 1848 para preservar y mejorar los jardines urbanos hasta el actual concepto de infraestructura verde urbana impulsado por la Unión Europea en 2013.

Actualmente, gracias a las demandas y a la presión de la sociedad civil para conseguir unas ciudades y un mundo mejores y más sostenibles, la naturaleza y el verde urbano vuelven a estar sobre la mesa a la hora de tomar decisiones políticas, y ya aparecen como compromisos en las principales agendas políticas globales.

Así, en la Quinta Conferencia Ministerial sobre Medio Ambiente y Salud, celebrada en Parma en 2010, los estados europeos de la OMS adquirieron el compromiso de «proporcionar a cada niño, en el año 2020, acceso a entornos saludables y seguros, y entornos de vida cotidiana en los que puedan caminar e ir en bicicleta a las guarderías y escuelas, así como espacios verdes en los que jugar y realizar actividades físicas».

Con el mismo propósito, en 2015 las Naciones Unidas, mediante la Agenda 2030, adoptaron 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS para luchar contra el cambio climático, las desigualdades y la pobreza. Uno de los principales éxitos para el mundo local fue la incorporación de un objetivo específico para las ciudades, ODS 11 «Ciudades y Comunidades Sostenibles» con un compromiso «para en 2030 proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles». También el ODS 3 «Salud y Bienestar», donde se habla de reducir en un tercio la mortalidad prematura por enfermedades no transmisibles, que, para cerrar el círculo, se relaciona con la definición que hace la OMS del verde urbano como una de las estrategias principales para la lucha contra estas enfermedades.

Un concepto que profundiza y amplía la Nueva Agenda Urbana de Habitat III aprobada en 2016, donde se incluye además que las zonas verdes y los espacios públicos «son áreas multifuncionales para la interacción social, la salud humana y el bienestar.

Más recientemente la Unión Europea ha aprobado la “Estrategia de la UE para la Diversidad Biológica de 2030” que insta textualmente a “traer la naturaleza de nuevo a nuestras vidas”. En esta estrategia tiene por objetivo una Europa más verde, con mayor biodiversidad, que supondría mejorar la salud de los ciudadanos, luchar contra el cambio climático, salvaguardar la seguridad alimentaria mundial e incluso potenciar la economía, bajo el nuevo camino marcado con el Acuerdo Verde Europeo. Se establecen una serie de medidas y objetivos entre los que destaca reverdecer las zonas urbanas: “Los espacios urbanos verdes, desde parques y jardines hasta techos verdes y granjas urbanas, ofrecen una amplia gama de beneficios para las personas. También ofrecen oportunidades para las empresas y un refugio para la naturaleza”, Según el documento, estos cambios verdes “reducen la contaminación del aire, el agua y el ruido, proporcionan protección contra inundaciones, sequías y olas de calor, y mantienen una conexión entre los seres humanos y la naturaleza”. Además, se hace mención a la influencia del confinamiento propiciado por la COVID-19, pues afirma que “nos han mostrado el valor de los espacios urbanos verdes para nuestro bienestar físico y mental”.

Para devolver la naturaleza a las ciudades, se hace un llamamiento a las ciudades europeas, de al menos 20.000 habitantes, para que desarrollen “ambiciosos planes urbanísticos” que incluyan la creación de bosques urbanos, parques y jardines biodiversos y accesibles; granjas urbanas; techos y paredes verdes; calles arboladas; praderas y setos urbanos. Señala que estas ciudades deben también mejorar las conexiones entre los espacios verdes, eliminar el uso de pesticidas o limitar la siega excesiva de los espacios verdes. Además, indican que “dichos planes podrían movilizar herramientas políticas, regulatorias y financieras”.

Y efectivamente, actualmente en la Unión Europea se están dedicando muchos esfuerzos a desarrollar las infraestructuras verdes del territorio y avanzar en el desarrollo e implementación de **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)**, que la Comisión Europea define como « enfoques, acciones o procesos que utilizan los principios de la naturaleza para dar solución a distintos problemas relacionados con la gestión territorial y urbana como la adaptación al cambio climático, la gestión de los recursos, del agua, la seguridad alimentaria o la calidad del aire y el entorno”.

Es importante destacar que el cambio que se ha producido es entender que la planificación del verde urbano de la ciudad va más allá del diseño de los parques y jardines urbanos, sino que estamos planificando una infraestructura que aporta valores ecológicos, ambientales, paisajísticos y de salud y que debe incluir los espacios agrícolas y forestales urbanos, los márgenes de ríos y espacios de transición que hasta ahora no valorábamos como elementos urbanos.

Pero es que, además, las ciudades que pueden ofrecer un aire limpio, unas buenas infraestructuras y unos espacios verdes accesibles atraen más inversión y negocios, crean más puestos de trabajo y ofrecen más oportunidades a la gente en todos los ámbitos de su vida social y laboral. Disponer de entornos y espacios que promuevan también más productiva y con menos lesiones y enfermedades laborales.

El nuevo modelo urbano que se pone a debate en Chiclana es el de una ciudad con tres características principales:

- **Un suelo con usos mixtos, más flexible y adaptable**, que evite los monocultivos funcionales.
- **Pensada para los viandantes, más transitable**, con un gran nivel de acceso a pie a los equipamientos, espacios públicos y zonas naturales urbanas y periurbanas.

- **Con una red de espacios verdes que aporte beneficios sociales, ambientales y económicos a sus residentes** y que contribuya decisivamente al mantenimiento de la calidad de vida de sus ciudadanos.

Solo si valoramos los beneficios que la red de espacios verdes y agrícolas nos genera, seremos capaces de garantizar la pervivencia del suelo destinado a ella, y dejaremos de ver estos espacios como reserva para futuros crecimientos residenciales, comerciales o de otros usos.

En materia de salud, la evidencia científica demuestra que los espacios verdes de las ciudades contribuyen decisivamente a generar estilos de vida saludables y previenen un amplio abanico de problemas de salud mental y física. El acceso a parques, espacios verdes o fluviales urbanos, o espacios periurbanos, puede multiplicar por 3 la práctica deportiva de los residentes de proximidad y reducir la obesidad y los trastornos mentales.

La renaturalización permite reducir el efecto «isla de calor»: la plantación de árboles en zonas urbanas puede reducir la temperatura del aire entre 2 °C y 8 °C, y aumentar la absorción de CO₂ y la retención de las partículas en suspensión. Los espacios naturales no pavimentados contribuyen al control de las lluvias torrenciales y las inundaciones, lo que reduce el coste y la dimensión de las infraestructuras de saneamiento de las ciudades. La renaturalización es un elemento que permite a las ciudades ser más resilientes frente al cambio climático.

Los núcleos urbanos con más espacio verde mejoran su cohesión social, aumentan la biodiversidad y la actividad cívica, y consolidan mejor el sentimiento de comunidad. Además, algunos estudios demuestran su aportación a la reducción de la delincuencia, especialmente en las comunidades menos favorecidas.

Ahora que empezamos a valorar los beneficios que nos aporta la naturaleza, la idea del verde urbano ha evolucionado desde la imagen de jardines que buscaban embellecer plazas y calles hacia el concepto de infraestructura urbana, una herramienta estructural, para mejorar la habitabilidad de la ciudad y las conurbaciones urbanas, así como reducir su huella ambiental.

Para resumirlo en una idea: el verde urbano y las estrategias de renaturalización son las herramientas más económicas a nuestro alcance para mejorar la vida de las ciudades y son, además, una herramienta de justicia redistributiva, ya que tiene más impacto positivo en la población con rentas más bajas que en las altas.

La propuesta de renaturalización general de la ciudad de Chiclana de la Frontera que se realiza desde este Avance se concreta en cinco aspectos fundamentales:

- **La Infraestructura Verde propiamente urbana**, en continuidad con la Infraestructura Verde más territorial que se proponga desde el PGOM, constituida por la red de espacios libres urbanos, sistemas generales y locales, y sus conectores, para así convertir la ciudad en permeable respecto a los sistemas adyacentes, de tal manera que se “desfronterice” el punto de unión entre ambos sistemas.
- **La renaturalización de los tramos urbanos del río Iro**, entendida, no como una vuelta a las condiciones naturales del río, sino como un proceso por el que el río recupera ciertas características ambientales propias.
- **Los “patios que vuelan”. Las azoteas vivas y verdes.**
- **El aprovechamiento de los principales recursos visuales y paisajísticos.**
- **El establecimiento de una red de miradores.**

9.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.

La Infraestructura Verde del municipio no estaría completa si no se incluyeran aquellos elementos que garanticen la continuidad de la Infraestructura Verde en el suelo rústico como un condicionante superpuesto también en el suelo en situación básica de suelo urbanizado, ya que esta resulta imprescindible para proporcionar una red de interconexión urbana con la naturaleza, áreas semi-naturales y espacios verdes, que brindan servicios ecosistémicos, que sustentan el bienestar humano y la calidad de vida. Y así:

- Conectar el entorno periurbano y el urbano.
- Crear una red continua que enlace los diferentes corredores ambientales estructurantes, así como los espacios libres urbanos tanto generales como locales.
- Servir de base a los equipamientos usados por los colectivos más vulnerables, para que puedan ser más accesibles mediante recorridos peatonales y de proximidad.

La Infraestructura Verde se entiende así como parte fundamental del acceso de la población al medio rural y natural. Su vinculación con la ciudad se basa en la continuidad de los capilares procedentes del campo conectados con los viarios no motorizados y los ámbitos de distensión social reflejados por los espacios libres representativos y los equipamientos de ocio y cultura entendidos estos últimos como alveolos cívicos de lo urbano.

A tal efecto, la Carta para la Planificación Ecosistémica de Ciudades y Metrópolis, en su Principio 8 “Verde versus Asfalto”, apremia a proyectar en el medio urbano «una red verde que se infiltre entre las diferentes matrices de la ciudad con un entramado de itinerarios peatonales de enlace». Al tiempo, reclama prestar una especial atención a las zonas de interfase urbano-rural promoviendo su permeabilidad para evitar la destrucción innecesaria de

biodiversidad. Las ganancias que aportan las Infraestructuras Verdes en el medio urbano resultan especialmente importantes por su contribución a la salud y al bienestar de la ciudadanía.

La Infraestructura Verde Urbana estará constituida, fundamentalmente, por:

- La red de sistemas generales de espacios libres del suelo urbano. Los siguientes:

uso	codigo	tipologia	nombre	area
SG-EL-PJ	01	EXISTENTE	SANTA ANA	39.492
SG-EL-PJ	02	EXISTENTE	HUERTA DEL ROSARIO	16.594
SG-EL-PJ	03	EXISTENTE	EL CAMPITO	17.691
SG-EL-PJ	04	EXISTENTE	LA SOLEDAD	12.228
SG-EL-PJ	05	EXISTENTE	FERIA	111.222
SG-EL-PJ	06	PROPUESTO	LONGUERA	18.594
SG-EL-PJ	07	PROPUESTO	RIBERA DEL RIO	90.765
SG-EL-PJ	08	PROPUESTO	CARABINA	54.282
SG-EL-PJ	09	PROPUESTO	COTO SAN JOSE	27.304
SG-EL-PJ	10	EXISTENTE	PARQUES URBANOS DEL LITORAL	561.627
SG-EL-PJ	12	EXISTENTE	PINAR DE LAVACULOS	115.814
SG-EL-PJ	13	EXISTENTE	PINAR DE LA BARROSA	635.270
SG-EL-PJ	14	EXISTENTE	CAMPANO	238.220
				1.939.105



CONECTORES VERDES ASOCIADOS A USOS URBANOS

- CONECTORES VERDES URBANOS
- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS LIBRES LOCALES ESTRUCTURANTES

ACTUACIONES

- ⊙ RESERVA/MEJORA DE ESPACIOS LIBRES EN ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Ámbito de ordenación del POU
- ▭ Límite término municipal
- Zona de Policía de aguas
- Zona de Servidumbre de protección de cauces
- Dominio público hidráulico de aguas
- Zona inundable a 500 años
- Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona Límite de influencia del litoral
- Línea de servidumbre de protección
- Línea de Ribera de Mar
- Línea de servidumbre de tránsito
- Línea Límite de edificación de autovía A-48
- Línea Límite de edificación de carretera N-340
- Línea de afección de carretera N-340
- Línea de afección de autovía A-48
- Servidumbre radioeléctrica
- Parque Natural Bahía de Cádiz

- Conectores Verdes asociados a usos urbanos. Se incluyen, entre otros, los espacios libres locales estructurantes (que se identifican por cumplir funciones de corredores ambientales en suelo urbano), y concretos tramos de la red viaria (Conectores Verdes Urbanos) que precisan ser objeto de re-naturalización para asegurar su función conectora, y que se identifican en los planos de ordenación.

En el diseño de esta Infraestructura Verde Urbana se considera fundamental el incremento de la biodiversidad de especies empleadas en los espacios verdes de la ciudad, es decir, aumentando la riqueza de las especies. En la ciudad, actualmente, abundan espacios verdes lineales con hileras de ejemplares de la misma especie vegetal, dependiendo de la zona. Se propone intercalar varias especies diferentes, generando un aumento de la biodiversidad, que añadiría un alto valor ecológico a los elementos de infraestructura verde de la ciudad.

De igual forma, se debe prestar especial atención, en cumplimiento de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, a **evitar la introducción de especies, subespecies o razas geográficas alóctonas, cuando estas sean susceptibles de competir con las especies autóctonas**, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos. Para ello se tendrá en consideración el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, donde se detallan aquellas especies y subespecies exóticas invasoras que constituyan, de hecho, o puedan llegar a constituir una amenaza grave para las especies autóctonas, los hábitats o los ecosistemas, la agronomía, o para los recursos económicos asociados al uso del patrimonio natural.

Beneficios de la Infraestructura Verde en el medio urbano. -

La Infraestructura Verde Urbana presenta igualmente un carácter multifuncional aportando numerosos servicios ecosistémicos de tipo cultural (ocio, salud, bienestar, aspectos sociales, etc.) y de regulación (regulación térmica, purificación del aire, control tras erosión. etc.). Los principales son:

ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

- Prevención de inundaciones, regulación de escorrentías.
- Reducción de los riesgos derivados de las inundaciones, regulación de avenidas.
- Incremento de la recarga de agua de los acuíferos.
- Regulación térmica y disminución de las islas urbanas de calor.
- Mejora de la permeabilidad ecológica -movimiento y refugio de especies ante condiciones climáticas extremas mediante la creación de redes ecológicas.

MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

- Incremento de secuestro de carbono (efecto sumidero).
- Reducción de emisiones de carbono provenientes de los vehículos motorizados por el incremento de las infraestructuras de transporte público y movilidad sostenible (paseos, carriles bici...).
- Generación de fuentes de energía renovable (“edificios verdes”).

- Reducción del consumo de energía (por la atemperación climática por parte del arbolado, fachadas verdes, edificación bioclimática).

MEJORA DE LA BIODIVERSIDAD

- Mantenimiento, protección y mejora de los hábitats naturales, la vida silvestre y la biodiversidad.
- Incremento de la biocapacidad.
- Mejora de corredores ecológicos.
- Evasión de la fragmentación de hábitats.

MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

- Mejora de la calidad del aire.
- Mejora de la calidad del agua (purificación del agua).
- Reducción de los niveles de ruido.
- Mejora y mantenimiento de los valores del suelo agrícola (aumento de la fertilidad del suelo).
- Control de la erosión del suelo.

MEJORA DE LA SALUD Y EL BIENESTAR

- Mejora de los valores estéticos.
- Incremento de recursos para la práctica del deporte y el ocio.
- Incremento de recursos para la contemplación y el bienestar espiritual.
- Generación de recursos para la formación y la educación.
- Generación de recursos comunitarios (implicación de la ciudadanía).
- Incremento de sentimiento de pertenencia e identidad.
- Agricultura urbana y producción de alimentos de proximidad.
- Puesta en valor del paisaje.

De lo expuesto en los párrafos precedentes, cabe colegir que la multifuncionalidad inherente a la Infraestructura Verde la convierte en un instrumento de carácter transversal que puede apoyar el desarrollo de numerosas políticas, tanto territoriales como sectoriales (agricultura, energía, cambio climático, biodiversidad, urbanismo, vivienda, espacio público, etc.).

9.2. LA RENATURALIZACIÓN DEL RÍO IRO.

La restauración y naturalización de los ríos está dentro de las prioridades para proyectos a desarrollar con los fondos de la Unión Europea en la lucha contra el cambio climático, con la reforma de los planes hidrológicos y los programas estatales. Por ello la Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico del Congreso de los Diputados ha aprobado una Proposición No de Ley para promover la renaturalización de los tramos urbanos de los ríos, con el fin de aumentar la capacidad de resiliencia de las ciudades frente al cambio climático y mejorar la calidad de vida de las personas.

El documento de Bases de la Estrategia Nacional de Restauración de Ríos de 2010 y el documento borrador de la Estrategia Nacional de Restauración de Ríos 2022-2030 que actualmente se encuentra en exposición pública, reconocen que la expansión de las ciudades ha generado una fuerte presión a los ríos, originando un gran deterioro en los mismos, restringiendo su espacio de movilidad, su dinámica y el potencial de regeneración natural de su estructura biológica. Además, reconocen la culpa de las administraciones en no ser capaces de controlar las invasiones en el dominio público hidráulico, los cambios morfológicos de los ríos y la alteración de la topografía en las llanuras de inundación. El documento añade que estas ocupaciones, cambios y alteraciones en los ríos han originado una pérdida de gran parte del patrimonio natural y agravado el riesgo de inundación. Seguidamente, estos documentos vuelven a admitir la responsabilidad de las administraciones al señalar que para paliar estas deficiencias en la planificación urbanística se han realizado intervenciones en los ríos que han representado la degradación de su estado ecológico.

Con un panorama de completa, y radical, transformación del ecosistema fluvial en nuestra ciudad, es de carácter prioritario para este Avance la renaturalización de los tramos urbanos del río Iro, que como se ha adelantado, ha de entenderse como un proceso de recuperación de ciertas características ambientales, y no como una imposible vuelta a las condiciones naturales del Río. Es decir: el establecimiento de bandas de vegetación de ribera, servir de corredor ecológico, albergar una fauna diversa, ausencia o, al menos, reducción de la presencia de especies exóticas, contar con caudales apropiados, tener diversidad de formas, elementos y trazados en su cauce, entre otros. Todo lo cual permitiría, además, una mejora paisajística, la mejora de la calidad de las aguas y propiciar el uso público por parte de la ciudadanía a través de actividades de ocio y educativas.

En condiciones naturales, existe una vegetación típica de ribera que marca la diferencia de los cursos de agua. Se propone que exista una diferencia en las calles por donde pasa el río de forma soterrada, generando un cambio en el impacto visual del viario urbano.

El diseño de los espacios verdes en el entorno de los ríos ya sean soterrados o encauzados debería ser diferente al del resto del entorno de la ciudad. De esta forma se promueve la restauración ecológica para la renaturalización de los ríos.

Apoyados en estos documentos estratégicos, en las distintas propuestas de naturalización y restauración de estos ríos en sus tramos urbanos, podemos plantear para Chiclana los siguientes objetivos generales:

- Mejorar la función natural de gran estructura paisajística del ecosistema asociado al río urbano, conscientes en todo momento del carácter marcadamente urbano en el que se encuentra el ámbito de actuación.

- Presentar propuestas realistas y viables que no produzcan alteraciones desfavorables desde el punto de vista hidráulico en el cauce actual, y que dote al tramo urbano de una mayor calidad ecológica y paisajística.
- Propiciar que el tramo urbano disponga de nuevo de un mínimo de espacio ribereño, en el que puedan desarrollarse unas franjas mínimas de vegetación de ribera. La vegetación riparia es un componente ambiental esencial, desempeñando una serie de funciones muy relevantes en el ecosistema fluvial, propiciando un aumento de la biodiversidad en el ecosistema fluvial, favoreciendo las condiciones para la presencia de la fauna y vegetación autóctonas y controlando la presencia de especies exóticas.
- Mejorar la función de corredor fluvial del río, de forma que tanto la lámina de agua como las orillas incrementen la conexión de los hábitats situados aguas arriba y aguas abajo del tramo que atraviesa la ciudad y, por tanto, las comunidades de flora y fauna tanto acuática como terrestre.
- Contribuir a la laminación de las crecidas del río, evitando riesgos de inundación en las zonas urbanas próximas. Desde el punto de vista hidráulico, las propuestas deben suponer una alteración relevante respecto a la situación actual, y las actuaciones que se contemplen no deben reducir la capacidad de desagüe del río.
- Mejorar la calidad paisajística de la ciudad, dado que el río recuperará una imagen más natural y adecuada para el disfrute de la ciudadanía.
- Recuperar espacios sociales para la ciudadanía, donde se puedan compatibilizar usos recreativos, científicos, educativos y culturales.
- Ofrecer escenarios idóneos para la sensibilización y educación ambiental. El tramo urbano se puede convertir en un aula abierta propicia para la interpretación y conocimiento sobre las funciones de un río, sobre su fauna y su vegetación.



Para las propuestas concretas de intervención, aunque deben adaptarse a las especificidades de cada uno de nuestros ríos, se proponen las siguientes líneas básicas comunes de actuación:

- Limpieza de residuos en el cauce. Para la recogida y traslado a punto autorizado de tratamiento se propone tanto hacerlo de forma manual como, para aquellos casos en los que no sea posible, de forma mecánica.
- Demolición de estructuras de obra internas, que son ajenas a la dinámica fluvial, invaden el espacio del río, alteran la morfología, y son elementos que no tienen sentido en la planificación de restauración y naturalización propuesta.

- En los casos y en los tramos en los que el lecho del río esté recubierto por una solera de hormigón, su eliminación, ya que su mantenimiento hace imposible cualquier atisbo de vida en el río. Ni la vegetación es capaz de crecer en el cauce o en su ribera, ni la fauna es posible que encuentre un lugar adecuado para asentarse o alimentarse. En estos casos se propone la excavación somera (de varios centímetros de profundidad) de un canal sinuoso de varios metros de anchura a lo largo de todo el tramo.
- El incremento de la permeabilidad longitudinal del río, evitando en todo lo posible azudes o represas, ya que estas estructuras transversales generan una presión en la morfología del río, y modifican las características de sus orillas, de la circulación de agua y sedimentos, de su capacidad de modelación de ribera, de la vegetación de la ribera, de la fauna ictícola, etc. Si la supresión total no fuera posible por cualquier circunstancia, se deberían acometer actuaciones tales como la construcción de dispositivos de paso para peces, la construcción de elementos de bypass alrededor de las obras o la eliminación de estructuras de regulación, permitiendo el movimiento de gran parte de las especies piscícolas hacia aguas arriba y hacia aguas abajo de las obras. Entre estas técnicas de mejora de la continuidad longitudinal piscícola destacan las rampas de paso, los canales laterales, las escalas de artesas y los ascensores, entre otras.
- Acondicionamiento y reperfilado de terrenos mediante la disposición de tierra vegetal. Se trataría de dar al espacio fluvial alterado una configuración análoga a las formas naturales del terreno.
- Rellenos con tierra vegetal en lugares donde existen escolleras que no puedan ser removidas. La actuación consistiría en el recebado de la escollera, es decir, en tapar parcialmente los huecos que presenta la escollera de rocas dispuesta irregularmente y sin material cementante. Se trata de naturalizar el aspecto de dicha escollera para, por un lado, mejorar su integración paisajística y, por otro, favorecer el arraigo de las revegetaciones que posteriormente se llevarán a cabo.
- En aquellos tramos en los que el cauce está constreñido entre muros, la implantación de escollera suelta con mezcla de tamaños y de aspecto irregular en orillas, y relleno con tierra vegetal. El objeto de la actuación es establecer una estructura de ribera en la que la vegetación pueda asentarse. Esta actuación puede implementarse junto a la construcción de islas de escolleras que permitan dar heterogeneidad al cauce del río.
- Erradicación de vegetación exótica. La presencia de especies exóticas supone un hecho común en el río Iro. La presencia de especies exóticas altera la naturalidad de los ecosistemas fluviales y los empobrecen. Aunque hay que ser conscientes de que esta problemática se debe abordar desde una perspectiva supramunicipal.
- Actuaciones que dificulten el establecimiento de nuevo de especies invasoras,
- Revegetaciones con especies autóctonas, de forma que se pueda conseguir regenerar una vegetación bien desarrollada en las riberas que permitan al río recuperar su función como hábitat natural y corredor ecológico.
- Instalación de cajas de anidamiento para aves. La disposición de postes con cajas nido resulta idónea para favorecer la nidificación de determinadas especies de pequeños rapaces, como el cernícalo vulgar y el autillo, entre otras. Este tipo de actuación resulta de interés para incrementar la biodiversidad local y para



favorecer la reproducción y el incremento poblacional de predadores de especies que, en ocasiones, resultan dañinas para los cultivos (pequeños roedores), favoreciéndose así el control biológico de estas especies.

- Actuaciones para la regulación del uso público a través de paseos peatonales, ciclables y espacios estanciales de descanso en su entorno.
- Instalación de paneles informativos medioambientales para favorecer la aproximación al río, el disfrute del medio fluvial y el incremento de la concienciación acerca de los valores naturales de los ríos urbanos.

9.3. LOS “PATIOS QUE VUELAN”. LAS AZOTEAS VIVAS Y VERDES.

En una ciudad con un clima como el de Chiclana es oportuno considerar las azoteas de los edificios como un recurso actualmente no explotado suficientemente. El uso y la rehabilitación de las azoteas para convertirlas en “azoteas vivas y verdes” puede aportar numerosos beneficios. Socialmente dan valor al uso de las azoteas por parte de los vecinos y vecinas, ayudando a recuperar el concepto de vecindad. Desde el punto de vista ambiental incrementan el verde y la biodiversidad, facilitan una reducción de la demanda energética, y promueven sistemas de producción energética y de aprovechamiento de los recursos naturales contribuyendo a la adaptación de los edificios y de las ciudades al cambio climático, y por tanto, aumentando la resiliencia de la ciudad.

Se entiende por azotea viva la que se ha puesto en valor y es utilizada por los vecinos para actividades varias, mientras que la cubierta verde es un sistema constructivo que tiene un acabado vegetal sobre grosor de tierra o sustrato y es concebido especialmente para obtener beneficios ambientales. En este sistema, la cobertura de vegetación puede ser total o parcial, y no hace referencia a azoteas con tiestos de plantas, sino a tecnologías de construcción para mejorar el hábitat o ahorrar consumo de energía, es decir, tecnologías que cumplen una función ecológica. Las cubiertas verdes son un buen ejemplo de diseño urbano multifuncional.



Beneficios derivados del uso de las azoteas y de la implantación de cubiertas verdes

Las azoteas vivas y las cubiertas verdes son un activo importante para la recuperación de espacios en desuso en la ciudad, así como una oportunidad para el desarrollo de una Chiclana más sostenible. Gracias a las ventajas ecológicas, económicas y a la superficie libre que nos aportan, proporcionan beneficios al medio ambiente y a la ciudadanía, del mismo modo que contribuyen a mejorar la “esperanza de vida” de los edificios y su balance energético.

Beneficios para los propietarios o usuarios del edificio.

Las azoteas vivas y las cubiertas verdes aportan un valor añadido a la finca puesto que crean edificios más sostenibles y atractivos. La recuperación de las azoteas y la incorporación de nuevos usos mejoran la percepción que se tiene de los inmuebles y favorece la revalorización económica.

Si se hace una buena gestión y uso de las azoteas, se pueden usar como espacios versátiles de ocio, como por ejemplo huertos urbanos o espacios comerciales (bares, restaurantes, gimnasio...), así como para aumentar la superficie habitable para escuelas, locales sociales, hospitales, residencias y para los mismos vecinos del edificio.

Además, una cubierta verde añade una capa de aislamiento adicional a la cubierta. Las diferencias de temperatura de más de 100 °C a lo largo de un año o las de 60 °C en 24 horas de un techo tradicional o de grabas en verano, así como la incidencia directa de la radiación UV, aceleran el envejecimiento de la membrana impermeabilizando, facilitan la aparición de grietas y, finalmente, se hacen goteras. Tanto la vegetación como el sustrato protegen la membrana impermeabilizando mediante la amortiguación de las fluctuaciones de temperatura.



Catálogo de cubiertas, MVRDV, Rotterdam, 2021

Aislamiento acústico

El ruido en las ciudades es una de las causas de estrés y trastorno del sueño de una parte de la población. Una cubierta verde reduce la reflexión del sonido hasta 3 dB, y mejora el aislamiento acústico hasta 8 dB. Esto puede ofrecer una mejora de la calidad de vida a las personas que viven cerca de espacios ruidosos.

Aislamiento térmico

Uno de los beneficios más importantes de las cubiertas verdes es la reducción de los costes de calefacción y refrigeración, que dependerá del tipo de cubierta que se construya y del grosor de tierra que incorpore. Una azotea sin protección y con un aislamiento deficiente tendrá como consecuencia el sobrecalentamiento de las viviendas situadas justo debajo. El aislamiento adicional que proporciona la cubierta verde reduce la transferencia de temperatura entre el interior y el exterior del edificio. En verano se reduce el calor excesivo y durante el invierno se minimizan las pérdidas de calor del edificio.

Producción de energía solar fotovoltaica.

Las azoteas son los mejores espacios donde se pueden colocar instalaciones para producción de energía solar fotovoltaica. Los paneles solares montados sobre una cubierta verde pueden producir hasta un 16% más de energía, puesto que las plantas actúan como sistema natural de enfriamiento para los paneles. Otra singularidad de esta alianza es que las cubiertas verdes ayudan a eliminar los contaminantes del aire, puesto que impiden que las partículas en suspensión se fijen a las células solares. Además, facilitan el mantenimiento puesto que permiten que los paneles solares absorban más luz solar y generen más energía.



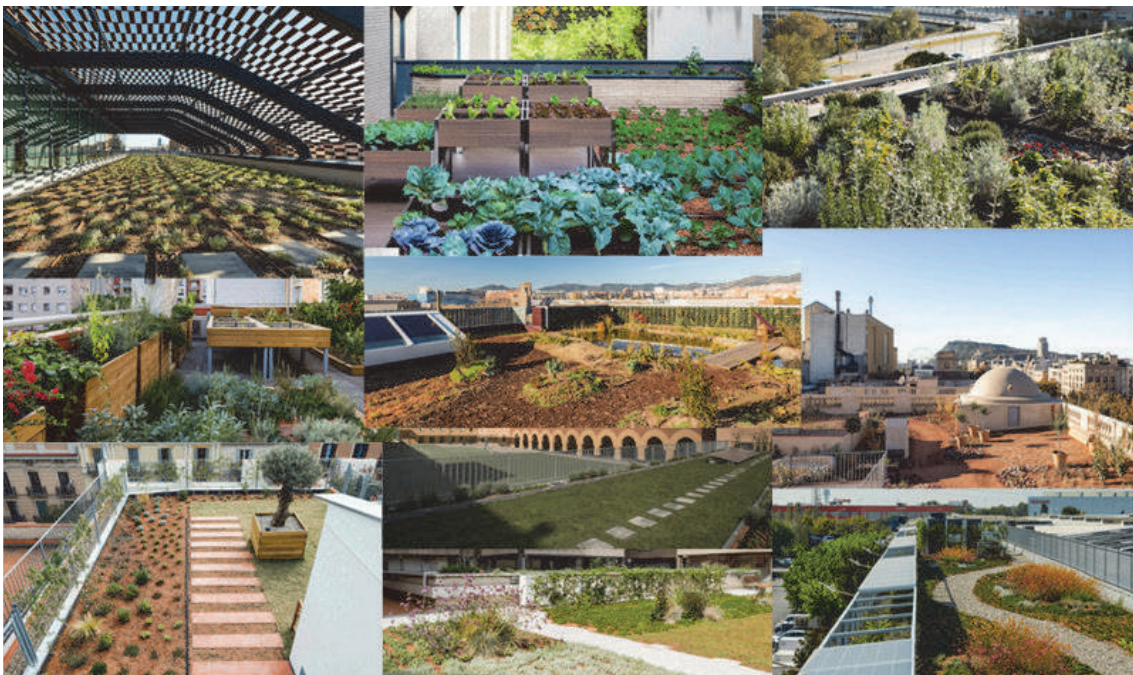
Reducción del efecto isla de calor.

El calentamiento global, el aumento de superficies impermeables, el exceso de calor de los edificios residenciales, la industria y el tráfico producen un aumento de la temperatura dentro de las ciudades. La diferencia de temperatura entre la ciudad y el campo o espacio periurbano que lo rodea se conoce como “efecto isla de calor”. En verano, esta diferencia térmica puede llegar casi a 10 °C y provocar una disminución de la calidad de vida y salud de los habitantes de la ciudad. En las zonas densamente pobladas, donde los espacios verdes son escasos, las cubiertas ajardinadas pueden ser una buena solución puesto que reducen el efecto isla de calor a través del proceso de la transpiración y la humidificación del aire seco, que mejoran el clima y aumentan la sensación de bienestar.

Beneficios ambientales

Captación y almacenamiento de agua

Las cubiertas verdes sirven como depósito de acumulación del agua de las precipitaciones. Por medio de la tecnología de aljibes, el agua de la lluvia se puede reutilizar para regar la misma cubierta o usarla para otros usos (lavabo, limpieza, enfriamiento de aparatos...). Las cubiertas verdes son instrumentos muy importantes en la prevención de inundaciones locales, puesto que, según el sistema de cubierta verde y la profundidad del medio de cultivo, el agua de lluvia que va directamente al alcantarillado se puede reducir entre un 50% y un 90%. Este efecto permite reducir el estrés en la red de alcantarillado durante el año y en los periodos de máxima precipitación. Además, las precipitaciones arrastran nutrientes, sedimentos, hidrocarburos, compuestos orgánicos clorados y metales pesados de las superficies de los edificios y calles. Cuando pasa esto sobre una cubierta ajardinada, la vegetación filtra y absorbe una parte de esta contaminación.



Reducción de los niveles de contaminación

La vegetación es capaz de mejorar la calidad del aire. Se ha demostrado que es efectiva en la hora de reducir la contaminación atmosférica por la capacidad que tiene de filtrar partículas y de absorber gases contaminantes. Un metro cuadrado de cubierta verde puede filtrar 0,2 kg de polvo en aerosol y partículas de smog en un año. Además, los nitratos y otros materiales peligrosos en el aire y la lluvia se depositan en el medio de cultivo.

Creación de nuevos hábitats para la fauna

Las cubiertas verdes pueden compensar parte de las áreas verdes perdidas en la construcción de edificios y crear espacios propios para la fauna en medio de nuestras ciudades. Muchos insectos, pájaros y plantas pueden encontrar refugio en estos espacios recuperados para la natura. Los nuevos hábitats integrados en los edificios sirven para crear conexiones de la fauna entre la ciudad y el bosque más próximo, y facilitar el movimiento y la dispersión de la vida silvestre.

Mejora del paisaje urbano y de la calidad de la vida

Las cubiertas ajardinadas son una buena solución para combatir la alta densidad de edificación. El paisaje urbano podría cambiar de manera sustancial si una parte de las cubiertas actuales con acabado de grabas se transformarán en cubiertas verdes. La inclusión de zonas verdes dentro del tejido urbano se relaciona con la reducción del estrés y el tiempo de recuperación de los pacientes, del mismo modo que se relaciona con la mejora de la productividad al trabajo.

Potenciación de la agricultura urbana

Las azoteas vivas y las cubiertas verdes se pueden utilizar como espacios para la producción de alimentos para la distribución local y complementar la cocina de un restaurante o, incluso, para la venta a escala comercial. La agricultura urbana permite maximizar la producción de hortalizas y frutas frescas en espacios hasta ahora infrautilizados en las ciudades. Esto puede ayudar a disminuir la huella ecológica, disminuir la pobreza (generando recursos y ocupación), contribuir a la seguridad alimentaria y nutricional y reciclar desechos. Así mismo, permite reducir la distancia entre productores y consumidores y, consiguientemente, bajar precios y solucionar problemas de desabastecimiento.

9.4. APROVECHAMIENTO DE LOS PRINCIPALES RECURSOS VISUALES Y PAISAJÍSTICOS.

9.4.1. LA MARISMA Y LOS ESTEROS.

Las zonas húmedas de la Bahía de Cádiz constituyen uno de los paisajes más singulares de la Baja Andalucía. Su significación ambiental, su importancia histórica, etnológica e, incluso, económica, unidas a sus peculiaridades visuales, hacen de estos espacios uno de los elementos fundamentales de la estructura territorial y social de este sector de la provincia gaditana. Si bien estas circunstancias no se han reconocido unánimemente hasta épocas muy recientes, en la actualidad no existen dudas acerca de la importancia en la conformación de la identidad y en el reconocimiento de los diversos valores que este espacio tiene para los municipios circundantes. Además, su topografía esencialmente llana, generadora de horizontes abiertos y de vistas de gran profundidad, es la responsable de la altísima intervisibilidad que existe entre las distintas poblaciones de la Bahía, posibilitando la identificación de cada una de ellas en un contexto territorial complejo.

En el caso de Chiclana la presencia de la marisma se hace evidente desde el momento en el que se accede al término municipal desde el nudo viario que comunica la N-IV con la N-340. El discurrir de esta carretera en dirección al núcleo urbano consolidado se ve flanqueado a ambos lados por los espacios marismieños, en un contexto de gran luminosidad, en el que se pueden apreciar claramente los rasgos formales propios de estos ámbitos marítimo-terrestres, donde la actuación secular humana ha generado un sistema ecológico-funcional de gran calidad. De esta manera, la entrada o la salida de Chiclana por este sector se caracteriza paisajísticamente por la suave coloración, en tonos grises, verdes y ocres, que la vegetación halófila y las formas labradas sobre el fango ofrecen al espectador. En general, en este contacto marisma-carretera no se aprecian graves conflictos visuales.

La relación visual con la marisma se pierde drástica e incomprensiblemente a la entrada de la localidad, donde una franja de vegetación con presencia de elementos arbóreos y arbustivos acompaña al espectador a lo largo de la Avenida del Mueble. El acceso a la localidad marca definitivamente la disociación visual entre la marisma y el viario principal, relación que sólo se recuperará posteriormente, en sectores más próximos al entorno costero.

Una vez dentro del núcleo urbano, la perspectiva sobre la marisma solamente se obtendrá a partir de viarios de carácter secundario, cuestión ésta que pone de relieve el carácter periférico que en el actual modelo urbano presenta el contacto marisma-ciudad. Esta situación, que se verá modificada por el trazado de la nueva ronda oeste, propicia en el momento presente una fuerte degradación ambiental y paisajística de la ribera marismieña, que se define por la presencia de espacios industriales, vacíos urbanos y áreas en construcción, causantes todos ellos de una imagen caótica acompañada con una fuerte presencia de basuras y escombros.

La relación de continuidad con la marisma presenta problemas de accesibilidad en las áreas periféricas occidentales, en las que el trazado del viario, compuesto por antiguos caminos rurales (Santa Cruz, La Soledad...) y la presencia de zonas edificadas en las proximidades de este borde, fundamentalmente en los sectores de La Coquina y Los Gallos, también obstaculizan el recorrido perimetral, sobre todo si se realiza con vehículos de automoción. La ronda oeste paliará en parte este problema (sectores de Carboneros y Los Gallos).

Una vez superados estas áreas periféricas, en los que la marisma presenta su aspecto menos transformado y establece contacto visual con el pinar del Coto de la Isleta, espacio visualmente destacado dado su carácter y localización en un entorno donde la vegetación es predominantemente arbustiva y herbácea, el contacto se vuelve más sencillo al reaparecer uno de los ejes viarios fundamentales: La carretera a la Barrosa.

Este último tramo del borde marismieño permite un contacto prácticamente ininterrumpido con la marisma, transformada en este caso por grandes explotaciones piscícolas, hasta alcanzar el antiguo poblado almadrabero de Sancti Petri, donde además de la marisma y de algunos de sus principales caños (Chanarro, Alcornocal, el propio Caño de Sancti Petri...), se puede apreciar una magnífica vista de la ciudad de Chiclana y de su periferia occidental. Pese a la profundidad de la vista, que supera los cuatro kilómetros, se distingue la inconfundible silueta alomada de los espacios centrales de la población con el remate de la cúpula de Santa Ana. Rodeando estos espacios, caracterizados desde un punto de vista paisajístico por la homogeneidad cromática de la edificación, aparecen los desarrollos periféricos en los que las construcciones, mucho menos densas que en la población, salpican el verde de la vegetación.

La frecuentación del poblado y del puerto deportivo, espacios que una vez reedificados y reurbanizados presentan un elevadísimo potencial turístico y recreativo, genera en algunos puntos ligeros conflictos, fácilmente solucionables, relacionados con el estacionamiento incontrolado

de vehículos muy próximos a los espacios marismeños, que degradan significativamente algunas perspectivas.

Por lo que respecta a las granjas marinas hay que señalar que, tanto en los espacios de producción como en las instalaciones, deberían llevarse a cabo algunas medidas que permitieran su mejor integración en un entorno de tanta calidad paisajística. Por lo que respecta a las áreas de producción, se echa en falta la presencia de vegetación en los caballones que separan las distintas láminas de agua y, en relación a las construcciones de los espacios de producción, deberían llevarse a cabo algunas actuaciones que minimizaran su carácter eminentemente funcional.

9.4.2. VISTAS SOBRE LA CIUDAD CENTRAL.

La visibilidad de los espacios urbanos consolidados de Chiclana guarda relación con su emplazamiento sobre dos pequeñas colinas que flanquean el discurrir del río Iro antes de acceder al entorno marismeño. Esta circunstancia, en un contexto topográficamente llano como es el del área metropolitana de la Bahía de Cádiz, convierten a los sectores urbanos tradicionales de la población en un referente paisajístico de primera magnitud en el citado ámbito metropolitano, con vistas que incluso llegan a superar los 10 kilómetros (entorno del Hospital Comarcal de Puerto Real).

Cabe destacar, sin embargo, que el atractivo de Chiclana como referente escénico no es meramente cuantitativo. Aun siendo importante su papel como hito identitario y de localización con una cuenca visual de índole supramunicipal, la significación de la localidad como hito paisajístico tiene también una clara componente formal. Otras poblaciones de la Bahía (San Fernando, Puerto Real, El Puerto de Santa María) presentan igualmente perspectivas lejanas y de conjunto que permiten al observador situarse simbólicamente y espacialmente en el marco territorial que atraviesa u observa, sin embargo, las imágenes que estas localidades ofrecen, debido a la funcionalidad y a las características edificatorias y urbanísticas de los frentes implicados en la formación de las citadas imágenes (Instalaciones industriales y portuarias, barriadas de bloques verticales), impiden que su apreciación pueda cargarse con valores de carácter estético o con connotaciones histórico-artísticas.

En el caso de Chiclana, la fachada urbana septentrional se forma a partir de las áreas urbanas tradicionales (fundamentalmente El Lugar) y de desarrollos posteriores que, en lo que a volumetría, altura y tipología edificatoria se refiere, no resultan excesivamente discordantes con las áreas anteriores, desde perspectivas lejanas o medias. Esta fachada, que aparece flanqueada por espacios urbanos periféricos (Vegete, Pinar de los Franceses, La Dehesilla, la Soledad) con su habitual apariencia, en la que se funden lo vegetal con las edificaciones más o menos dispersa, traduce perfectamente la topografía alomada que dio origen al núcleo original, destacando sobre el conjunto la singular fisonomía de la ermita de Santa Ana, principal hito visual de la localidad. A la conspicua presencia de la ermita viene a añadirse, en determinadas perspectivas, la presencia de la iglesia de San Juan Bautista que, al emplazarse a menor altura, no puede competir con la figura de Santa Ana en la definición de la silueta urbana desde las perspectivas más lejanas.

Resulta innegable que la mayor proximidad a esta fachada septentrional de la localidad pone de manifiesto significativos conflictos paisajísticos de suma importancia, sin embargo, la imagen conjunta de dicha fachada, con una gran homogeneidad en cuanto al cromatismo y la textura se refiere, propicia una imagen de núcleo urbano tradicional que se recorta contra el horizonte.

Por su importancia como infraestructura viaria, una parte significativa de las vistas sobre el núcleo se producen en la actualidad desde la N-340 cuando se acerca a la localidad desde la intersección con la N-IV. El progresivo acercamiento a la localidad permite apreciar el cambio

que el factor distancia introduce en la apreciación de los elementos del paisaje. Así, al principio, las imágenes lejanas apenas dibujan el suave perfil de la población y de los espacios adyacentes, sin que puedan diferenciarse, debido a los condicionantes impuestos por la distancia, así como a factores de orden óptico (orientación septentrional de la fachada, fuerte luminosidad, presencia dominante del blanco...), elementos o zonas que se destaquen dentro de un contexto de gran homogeneidad. A medida que la distancia se acorta, se empiezan a distinguir determinados espacios con características formales propias. De esta forma es posible diferenciar, a escasos metros de la bifurcación con la variante oriental, la volumetría característica de las naves del polígono Urbisur, así como algunas tipologías edificatorias que no se corresponden con los rasgos de un núcleo urbano tradicional. Sin embargo, la escasa duración de estas vistas más detalladas, ocluidas a la entrada de la Avenida del Mueble, hacen que la imagen predominante sea la percibida desde puntos más lejanos.

La inexistencia de vistas dinámicas cercanas sobre la fachada principal de la localidad (las Avenidas de los Descubrimientos y de la Diputación no permiten este tipo de vistas) debe ser paliada por el trazado de la variante oeste, que, discurriendo por el borde marismeño, debe posibilitar una visión paralela del frente urbano principal.

Aun reconociendo la frecuentación y la importancia de las vistas dinámicas, el disfrute de las imágenes significativas de la localidad debe considerarse desde un planteamiento más relacionado con el ocio y el recreo, que permitan la apreciación estática o al menos pausada de las citadas imágenes. En este sentido, cabe reconocer el valor añadido que presenta para determinados espacios la posibilidad de establecer relaciones visuales entre un hipotético observador y la fachada e hitos más significativos de la población.

Esta circunstancia que confiere a los citados espacios, junto a la función que le viene otorgada por su papel dentro de la estructura urbana, la de mirador de la localidad, se constata claramente en los siguientes ámbitos del entorno de Chiclana:



- Cerro San Cristóbal. Sin restar importancia a las vistas sobre la ciudad central desde el entorno de La Longuera, las perspectivas próximas más destacadas se obtienen desde la pequeña elevación que se localiza a la salida de la población por el callejón del molino o por el camino a la Soledad. Aprovechando la diferencia de nivel y la relativa proximidad a la población, este espacio permite la contemplación de los espacios consolidados de Chiclana, desde una perspectiva algo menos frontal que las obtenidas desde la CN.340 y el recinto ferial, lo que genera dos cambios sustanciales en la configuración de la imagen urbana. De una parte, aparecen de forma más nítida algunos sectores situados en la colina de la margen derecha del río Iro y, por otra, la silueta de la Iglesia y la cúpula de San Juan Bautista adquiere una posición más centrada en el conjunto del frente urbano. Sin embargo, pese a su posición más excéntrica, la figura de Santa Ana sigue dominando la imagen de la localidad. Desde este punto, la citada imagen pierde algo de la simetría que muestra en otras perspectivas para presentar una disposición en ligero descenso desde la ermita hacia el noreste y una más acusada bipolaridad. El acondicionamiento de esta zona, integrada dentro del sistema de espacios verde, deberá tener presente además la presencia de algunas construcciones aisladas del entorno que presentan traseras sin apenas tratamiento y la futura presencia de la ronda oeste que cruza por delante del mirador en su discurrir hacia los sectores de La Coquina y Carboneros.
- Entorno de la cañada de Los Llanos y el Pago de las Cañailas. La topografía del entorno urbano permite algunas vistas lejanas relevantes sobre la fachada principal de la localidad. Aunque estas vistas se producen fuera de la estructura urbana que se pretende configurar, su proximidad a determinadas áreas de la población y la posibilidad de establecer en torno a ellas algún tipo de actividades recreativas con pocos requerimientos infraestructurales, aconsejan su inclusión dentro de las vistas significativas sobre la ciudad central. Tanto desde la cañada de los Marchantes como desde la de Los Llanos se accede a determinados sectores en el entorno de Las Cañailas y el cerro Carita el Sol que por su emplazamiento en altura permiten la relación visual con amplias zonas de la ciudad central y con el hito de la ermita de Santa Ana. Estos recorridos, especialmente recomendado para prácticas activas de ocio, unen al atractivo de las vistas sobre la ciudad, la presencia de parcelas ocupadas por el tradicional viñedo de la localidad, que pone en contacto al observador con un elemento de gran relevancia etnológica. La conexión de estos itinerarios paisajísticamente destacados con los espacios plenamente urbanos debería llevarse a cabo a través del sector de los Barrancos y la vega del río, así como por Los Llanos y el Marquesado.



- Espacios en el entorno del cerro Picapollo. La cañada que conecta la carretera con el cerro Picapollo da lugar, en los tramos topográficamente destacados, a importantísimas vistas sobre la ciudad central, los desarrollos periféricos septentrionales de Chiclana y el ámbito territorial de la Bahía. Esta vista lejana, que se origina en las inmediaciones del límite municipal, sitúa al espectador en una posición prominente que amplía notablemente la extensión del campo visual y que permite el reconocimiento de las características formales esenciales de los espacios surgidos a partir de procesos de parcelación ilegal (paisajes inundados por la edificación) así como de la fachada urbana principal, que se ofrece al espectador con su tradicional silueta alomada y simétrica. La mejora del firme y la adecuada promoción y señalización del itinerario constituyen algunas de las actuaciones que deben ser abordadas para potenciar este significativo recurso escénico, cuyo disfrute debe ser compatible con el mantenimiento de las actividades agrarias que se desarrollan en el entorno del recorrido.
- Dentro de estas vistas lejanas sobre la localidad cabe volver a incluir las que se realizan desde el Poblado de Sancti Petri, que a la apreciación de la silueta urbana suma la presencia del paisaje de la marisma y los caños.

9.4.3. OTRAS VISTAS Y PAISAJES SIGNIFICATIVOS.

Es en entornos sin un relieve demasiado relevante, como es el caso de la Bahía de Cádiz, donde el aprovechamiento de las posibilidades que ofrecen los accidentes topográficos, por poco acentuados que estos sean, se convierte en una necesidad básica. Constituye, por tanto, una prioridad en la planificación y el desarrollo de las localidades el potenciar los desniveles altitudinales como puntos de reconocimiento territorial y paisajístico de importantes sectores municipales, compatibilizando su mantenimiento con el desarrollo de las funciones y usos previstos.

A pesar de no contar con valores altitudinales reseñables, el ámbito urbano de Chiclana posee algunas atalayas naturales que permiten la contemplación de áreas extensas del municipio e incluso la apreciación de localidades más o menos próximas (San Fernando, Medina Sidonia). Así, a los miradores e itinerarios orientados a la contemplación del núcleo urbano consolidado habría que unir los siguientes puntos de reconocimiento paisajístico:

- El emplazamiento prominente que presenta la Ermita de Santa Ana propicia unas excepcionales relaciones visuales entre la ciudad y amplios sectores del marco territorial de la Bahía. Sin embargo, la fuerte presencia de la localidad en las vistas que se obtienen en los espacios adyacentes a la Ermita permitiría incluir también las citadas vistas dentro de las perspectivas que tienen como objeto las áreas tradicionales de la población. Esta doble condición de mirador sobre la marisma y sobre el núcleo urbano consolidado, convierte al mirador de Santa Ana en el principal recurso visual de la localidad y en un posible punto de partida para futuro recorridos paisajísticos.
- El Cerrillo-Tejarejo. Posee un emplazamiento en altura frente a la vega del río Iro en su margen sur. Esta posición prominente lo convierte en un magnífico observatorio panorámico que permite la contemplación de los espacios relacionados con el curso fluvial, la cornisa que se desarrolla en el entorno de la carretera a Medina, amplios sectores de la ciudad consolidada (Fermesa, Caja de Ahorros, Santa Ana, San Juan Bautista, el Arenal), el polígono Pelagatos y el sector del Balneario. En determinadas perspectivas, las vistas alcanzan profundidades significativas, llegándose incluso a percibirse en la lejanía las localidades de Medina Sidonia y San Fernando.

La importancia futura de este mirador se fundamenta en las posibilidades de observación que permitirá sobre los grandes proyectos estructurales que se desarrollarán en su ámbito de influencia visual (Río Iro y La Pedrera-Fuente Amarga), posibilitando la contemplación conjunta de una Chiclana tradicional, simbolizada en los hitos básicos de la localidad (Santa Ana y San Juan Bautista), y de una Chiclana moderna, representada por las nuevas fachadas que el desarrollo del PGMO propiciará en el entorno del río y del Balneario.

- Los sectores de La Pedrera-Fuente Amarga se desarrollan a partir de los espacios más relevantes topográficamente del núcleo urbano consolidado hasta enlazar con los terrenos menos elevados del entorno de la carretera de Las Lagunas, por lo que su fisonomía general es la de una extensa superficie que desciende con relativa suavidad hacia los sectores periurbanos de El Palillejo y Caulina. La expansión urbana, tanto la proyectada como la espontánea, ha respetado notablemente este espacio periférico meridional que, sin embargo, presenta posibilidades de ser conectado con el centro urbano.
- El cerro de La Espartosa. En las proximidades del depósito de agua, situado en los espacios más elevados del Pinar del Hierro, se obtienen importantes vistas sobre los sectores meridionales periféricos de la ciudad central (La Pedrera, Fuente Amarga, Tejarejo,...) así como sobre otros más alejados del núcleo urbano consolidado. Las vistas más significativas desde este punto del territorio se producen hacia el norte, donde se entra en contacto visual con los desarrollos periféricos de Tejarejo, Claverán y Nueve Suertes, que conforman un frente de edificaciones dispersas y heterogéneas, sobre el que se sitúa el gran vacío de La Pedrera-Fuente Amarga. Rematando el conjunto aparecen las edificaciones del sector de Santa Ana y la inconfundible figura de la cúpula de la Ermita.

En estas perspectivas septentrionales también aparecen el polígono de Pelagatos, que muestra las polícromas cubiertas de sus naves, y la ciudad de San Fernando, que se intuye en un plano muy lejano a la izquierda del núcleo. Otras vistas significativas desde este espacio culminante permiten contemplar una gran parte de las áreas meridionales del ámbito urbano, así como la homogénea textura que presenta el Pinar del Hierro, situado a los pies de este imponente mirador.

- Al otro lado de la variante de la N-340, frente al Polígono Pelagatos, se obtienen singulares vistas del núcleo urbano, centradas fundamentalmente en la Iglesia de San Juan Bautista. Este hito visual y las áreas urbanas adyacentes destacan fuertemente en la imagen, al quedar enmarcadas por las suaves formas de las colinas que bordean la vega del río Iro en su tramo más oriental. El frente del actual polígono Pelagatos, así como las construcciones articuladas en torno a la carretera de Medina también pueden ser apreciadas con notable nitidez.
- Por su emplazamiento, sobre un pronunciado escarpe, la Avenida de los Campesinos ofrece, en algunos puntos de su recorrido hacia el pago de las Cañailas, vistas prominentes sobre el río Iro, El Palmar, Pelagatos y Tejarejo. La consolidación de este mirador, que no precisaría de unos requisitos infraestructurales excesivos, debería ir acompañada de algunas actuaciones de mejora de su entorno próximo, que presenta niveles muy deficitarios de urbanización y limpieza.

9.5. EL ESTABLECIMIENTO DE UNA RED DE MIRADORES.

Con el fin de potenciar y facilitar el disfrute, por parte de habitantes y visitantes, de los recursos visuales con los que cuenta la localidad de Chiclana, se debe intentar definir una red de miradores que faciliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas de esta ciudad.

Impulsar un programa de creación de una red de miradores permitiría:

- a) Potenciar el papel que posee la ciudad tradicional como hito paisajístico de primer orden, no sólo a escala local sino también en el contexto de la Bahía de Cádiz.
- b) La recuperación de los vínculos espaciales, simbólicos y visuales establecidas entre la ciudad y los elementos geográficos que dieron origen a la población, con los que tradicionalmente se ha relacionado de manera armónica y que se han ido perdiendo con la aparición de nuevos desarrollos urbanos surgidos sin ninguna lógica territorial.
- c) La puesta en valor de las potencialidades visuales que presenta la topografía del entorno urbano de la localidad y que no ha estado suficientemente considerada por parte de los habitantes y visitantes de esta ciudad.
- d) Dotar de contenido paisajístico el importante número de zonas verdes y áreas libres proyectadas para el desarrollo de actividades de recreo y ocio, y que se verán enriquecidas con nuevas posibilidades de disfrute por parte de los ciudadanos de Chiclana.

La red de Miradores que se propone estaría compuesta por los siguientes observatorios:

- **Mirador Torre del Puerco.** El entorno de la Torre del Puerco se convierte en un importante mirador sobre el borde litoral que, en su tramo más meridional, se desarrolla en forma de barrancos con un alto potencial ambiental y paisajístico.



- **Mirador de Santa Ana.** La ermita de Santa Ana, con su emplazamiento prominente, propicia unas interesantes vistas sobre uno de los paisajes más singulares de la comarca como es la marisma. Pero, además, desde los espacios adyacentes a la ermita, se pueden apreciar las áreas tradicionales de la población, convirtiéndose de esta manera en un mirador de marcado carácter urbano.



- **Mirador de Sancti-Petri.** El antiguo poblado almadrabero de Sancti-Petri constituye un importante mirador, ofreciendo al observador amplias panorámicas de la marisma y de los principales caños (Chanarro, Alcornocal, de Sancti-Petri...) que la recorren. Así mismo, desde algunos puntos se obtienen interesantes vistas lejanas de la localidad, poniéndose de relieve la característica silueta de Chiclana, con el remate de la cúpula de Santa Ana como importante hito visual.



- **Mirador desde el extremo septentrional del Paseo Marítimo.** Dada la diferencia de altura existente entre la playa y el acantilado situado en las inmediaciones de Torre Bermeja, es posible obtener visiones de conjunto sobre la playa de la Barrosa.
- **Mirador de Cerrillo–Tejarejo.** La posición en altura, frente a la vega del río Iro, permite la contemplación de importantes sectores de la localidad como los espacios relacionados con el río, la cornisa que se desarrolla sobre la ribera septentrional, amplias zonas de la ciudad consolidada, el polígono de Pelagatos y el sector del balneario. Incluso en determinadas perspectivas pueden observarse otras localidades de la provincia gaditana como San Fernando y Medina Sidonia.
- **Mirador de La Caballería–Pelagatos.** Desde este lugar se puede contemplar la fachada suroriental del núcleo urbano de Chiclana, donde destaca fuertemente la Iglesia de San Juan Bautista, enmarcada por las formas suaves de las colinas que bordean la vega del río Iro en su tramo oriental.
- **Mirador de Espartosa.** Desde estos espacios elevados del Pinar del Hierro, que se muestra en su conjunto a los pies del mirador, se obtienen importantes vistas sobre los sectores meridionales periféricos de la ciudad central (la Pedrera, Fuente Amarga...), así como de los desarrollos de Tejarejo, Claverán y Nueve Suertes, que muestran un frente desordenado de construcciones dispersas y heterogéneas.
- **Mirador de San Cristobal.** Desde este mirador, dada la elevación del terreno y la proximidad a la localidad, se podrán contemplar los espacios consolidados de Chiclana. Se obtendrán vistas interesantes de algunos sectores situados en la colina de la margen derecha del río Iro, así como la silueta de la ciudad tradicional, con la iglesia y la cúpula de San Juan Bautista en una posición centrada en el conjunto del frente urbano.

Mo. 10/

ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL AVANCE A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

La Sección 4ª del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para sostenibilidad del territorio de Andalucía se dedica al establecimiento de los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, que se concreta en:

- Criterios generales para la ordenación urbanística.
- Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.
- Criterios de ordenación de las dotaciones.
- Reservas y estándares dotacionales.
- Reserva de vivienda protegida.

10.1. CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, se propone que el Plan de Ordenación Urbana se alinee con los objetivos de desarrollo sostenible, tenga en cuenta las estrategias de la Agenda urbana 2030, y establezca sus determinaciones conforme a los siguientes criterios:

- 1. Una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana,**

Para ello, en el **Avance del presente POU se propone:**

- La consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre dicho suelo urbano, y priorizando **la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas** frente a las nuevas propuestas.
- La **integración en la ordenación de aquellos elementos naturales aún identificables** en el territorio, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
- La preservación y **puesta en valor del patrimonio histórico**, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

2. Fomentar la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Para el cumplimiento de este objetivo por **el Avance del POU se plantea:**

- La priorización de **actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente**, procurando la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria, y señalando posibles actuaciones de reforma interior para la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes.
- Procurar **la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano** para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y **desarrollar patrones de proximidad** para conseguir un mayor número de desplazamientos a pie, y en la medida de lo posible, reducir la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos,
- **Intentar conseguir la eficiencia energética**, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, y para proponer que en documento completo del POU se favorezca en su normativa:
 - La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
 - El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
 - La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

3. Integrar los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. Y para ello, que en la propuesta del documento completo del POU se proceda a:

- Identificar los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.
- Identificar las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

10.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y EL ESPACIO VERDE URBANO.

Para la mejor ordenación del espacio público urbano se proponen en el Avance directrices para promover la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, estableciendo medidas de calmado de tráfico y de mejora de la seguridad vial, que llevan implícita la recuperación de espacio público hasta ahora asignado al automóvil para destinarlos al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad. Ello permite la definición de una red de básica de itinerarios peatonales y de una red de vías ciclistas que permite la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial

En el documento completo del POU se establecerán medidas para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, de forma que todos los elementos del espacio público urbano dispongan de arbolado en proporción suficiente, extendiendo, en la medida de lo posible, el estándar establecido en el artículo 82.6.c) a todo el suelo urbano. Con el mismo objetivo se propondrán medidas de para incorporar a la urbanización “pavimento fresco”: tipos de asfalto y pavimento para aceras de colores claros, porosos, que absorben el ruido y reflejan la radiación solar.

También se realiza en el Avance una propuesta para la renaturalización de lo urbano, que se concreta en cinco aspectos fundamentales:

- 1) La Infraestructura Verde propiamente urbana, en continuidad con la Infraestructura Verde más territorial que se proponga desde el PGOM, constituida por la red de espacios libres urbanos, sistemas generales y locales, y sus conectores, para así convertir la ciudad en permeable respecto a los sistemas adyacentes, de tal manera que se “desfronterice” el punto de unión entre ambos sistemas.
- 2) La renaturalización de los tramos urbanos del río Iro, entendida, no como una vuelta a las condiciones naturales del río, sino como un proceso por el que el río recupera ciertas características ambientales propias.
- 3) Los “patios que vuelan”. Las azoteas vivas y verde.
- 4) El aprovechamiento de los principales recursos visuales y paisajísticos.
- 5) El establecimiento de una red de miradores.

10.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del RGLISTA, en las normas urbanísticas del documento completo del POU se establecerán determinaciones relativas al diseño de los espacios libres y zonas verdes, que permitan que éstos se vayan adaptando a las necesidades de la población, y por lo tanto, para que se diseñen de una manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal como espacio libre.

Así, en **los espacios libres y zonas verdes urbanas se procurará que se proyecten de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones.** Se deberán diseñar respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, **teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir, con criterios de diseño urbano seguro (método CPTED -Crime Prevention Through Environmental Design-, encuestas de victimización, etc.) para favorecer el uso cotidiano y frecuente por parte de los sectores de población objetiva y subjetivamente más vulnerables.** Se deberán conservar en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión. **Allá donde se considere necesario se realizarán acciones para la recuperación de la formación termomediterránea climática.** En cualquier caso, se procurará que diseñen de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consuntivo. **En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.** En las zonas verdes urbanas ubicadas en ámbitos que cuentan ya con masas arbóreas y otros valores ambientales se evitará su fragmentación, admitiendo únicamente la apertura de aquellos viarios que específicamente se prevean por el POU; y en éstos, se deberá adoptar medidas tendentes a mitigar el efecto barrera, creando pasos adecuados para la fauna.

Para coadyuvar a resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, **procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado** que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se plantean como directrices de ordenación.

- a) Medidas de mejora de la seguridad vial y de calmado de tráfico, **recuperando espacio para aceras más anchas y vías ciclistas.** De esta forma, fundamentalmente los barrios, reconquistan su función social del lugar común, aumentando la calidad ambiental (espacio para más mobiliario urbano, veladores, calles con arbolado y sombra, etc.), haciendo posibles calles más atractivas para las personas mayores, para que los niños y niñas pueden jugar en la calle, y para que sea posible una mayor facilidad para las personas con movilidad reducida, cochecitos de bebé, etc.
- b) La creación de **plataformas reservadas para el transporte público sobre calles principales** de sección amplia que permitan reducir el espacio del automóvil privado, aumentar el espacio peatonal y la renovación de las infraestructuras, incluyendo **nuevas infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos** y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.
- c) Conformación de **una potente red de vías ciclistas** que permita que la bicicleta se convirtiera en un medio de transporte habitual alternativo al automóvil en desplazamientos residencia-trabajo y estudios, así como hacia los principales equipamientos de barrio y de nivel ciudad.
- d) Chiclana presenta unas buenas condiciones para los desplazamientos peatonales, de tal manera que la movilidad peatonal sea relevante en su contribución a la movilidad global de la ciudad. Por ello se plantea la **definición de una red de básica de itinerarios peatonales** de

largo recorrido, seguros, y cómodos, que permita recorrer en buenas condiciones la totalidad de la ciudad y acceder a los distintos barrios y espacios urbanos.

- e) Convertir **el aparcamiento en instrumento de gestión de la movilidad**, que ayude a favorecer el uso de los medios sostenibles y desincentivar del uso del automóvil privado.

Respecto a los equipamientos, la propuesta que se deduce del Avance va a tenerse presente en el proceso de toma de decisiones **cinco criterios básicos**:

- a) Favorecer la instalación de **dotaciones polifuncionales** que permitan la flexibilidad tanto en la definición de los usos específicos como en su gestión, adaptándolos a la heterogeneidad de la demanda social. Los cuatro pilares básicos serán el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos.
- b) En la medida de lo posible, al estar trabajando sobre suelo en condición de urbanizado, procurar una localización estratégica y selectiva de los equipamientos en la estructura urbana, de forma que se pueda **generar una estructura lo más homogénea posible distribuida por el conjunto urbano**.
- c) Vincular la **localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres**, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano.
- d) Procurar un **sistema dotacional de carácter multiescalar**. Junto a piezas de rango ciudad deberán localizarse equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de los diferentes subsectores y unidades urbanas del municipio, y así favorecer “la ciudad de proximidad”.
- e) **Incluir entre los equipamientos de bienestar social** a ceder en las actuaciones de transformación en suelo urbano, **“los alojamientos dotacionales”**, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la LISTA.

Por último, **en relación con las redes y espacios técnicos para el desarrollo sostenible, y con el objeto de contribuir a la lucha contra el cambio climático, se debe procurar la máxima eficiencia de las mismas**, en especial las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos, apostando en la medida de lo posible por la economía circular.

10.4. RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.

El documento completo del POU deberá **respetar las determinaciones del artículo 82 del RGLISTA, y por ello deberá establecer los criterios que permitan dotar a la ciudad existente tanto de espacios libres y zonas verdes como de equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, de un lado, y a las características del municipio de Chiclana, de otro lado**. Y como se ha anticipado en el apartado anterior, propiciando una aplicación flexible de usos.

En el ámbito del POU, **en lo relativo a espacios libres y zonas verdes, en el documento completo se deberá, al menos, mantener el estándar existente en el suelo urbano**, asegurándose de alcanzar una dotación mínima de 7 m² por habitante.

Se determinará que en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se propongan los Planes de Reforma Interior o los Estudios de Ordenación, según el caso, reserven las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49 del RGLISTA, procurando evitar las situaciones que habilitan a su sustitución por su valor en metálico.

Para las actuaciones de transformación de reforma interior, especialmente cuando se trate de vacíos urbanos, se procurará que las reservas de dotaciones locales respondan a los mismos estándares previstos para las actuaciones urbanísticas de nueva urbanización, es decir:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

En actuaciones de uso global residencial, al menos:

- 12,5 m² de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea.
- 14 m² de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea.
- 16 m² de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea.
- 18 m² de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea.

En actuaciones de uso global distinto al residencial, al menos:

- El 14% de la superficie del ámbito.

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m² por habitante ni al 10% de la superficie del ámbito de la actuación, y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m² por habitante, debiendo destinarse al menos el 4% de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el 50% tenga carácter público.

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables,

10.5. RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Como se anunció en el establecimiento de directrices en relación con la vivienda protegida, la existencia, en proporción suficiente de vivienda asequible en la ciudad es una condición imprescindible para evitar la exclusión social y asegurar el equilibrio. En consecuencia, **la propuesta del Avance es que, aunque el artículo 83 establece una reserva de vivienda protegida en las actuaciones urbanísticas de reforma interior del 10% de la nueva edificabilidad, la reserva en estas actuaciones alcance, al menos, el 30% de la nueva edificabilidad.**

También se procurará que **en las actuaciones de transformación de mejora urbana** de carácter residencial se establezca una reserva para vivienda protegida, **intentando alcanzar el 10% de la nueva edificabilidad que se proponga.**





LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN. LA EXIGENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 62 LISTA que regula el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística establece de forma general lo siguiente:

*“1. Los instrumentos de ordenación urbanística **deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:***

.....

*4.ª **Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.**”*

Por tanto, la LISTA en este precepto exige para los instrumentos de ordenación urbanística una Memoria Económica para cualquier tipo de instrumento integrada por tres documentos: el Estudio Económico Financiero (EEF) y, además, una Memoria de Sostenibilidad y una Memoria de Viabilidad “conforme a lo establecido en la legislación básica estatal”.

Cabe interpretar que para la LISTA el EEF siempre es necesario y la Memoria de Sostenibilidad y la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) lo será en aquellos casos en los que así lo exige la legislación básica estatal.

Pues bien, los apartados 4 y 5 del artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establecen:

*“4. **La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras***

necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. **La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.**

11.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL POU.

La regulación del artículo 62.1. 4º de la LISTA, antes referido, se desarrolla en el artículo 85 (contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, que establece:

“1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: (...):

- 4º. *Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.*

El RGLISTA establece un matiz respecto a la regulación de la LISTA: el EEF sólo formará parte de la Memoria Económica “en los casos en que proceda”.

Nada dice el resto de la regulación del RGLISTA cuando procede el EEF salvo para el Plan Parcial en el artículo 90.3.b. Por tanto, cabría interpretar -en una primera aproximación- de la redacción del apartado 1. 4º del artículo 85 RGLISTA (en conexión con lo que se dispone en los artículos siguientes para cada instrumento) que el EEF no es necesario en los instrumentos de ordenación urbanística general y, tampoco en el POU, sólo en el Plan Parcial.

No obstante, esta interpretación literal no se integra pacíficamente con la regulación del artículo 62 LISTA que establece la exigencia universal (sin diferenciar) para todos los instrumentos que deben incorporar una Memoria Económica que ha de contener un Estudio Económico Financiero.

En consecuencia, es necesario que en el POU se incorporen a nivel básico un Estudio Económico Financiero en el que se exprese al menos:

- a) **El coste de las inversiones vinculadas a la ejecución de las propuestas de nuevos elementos estructurantes en el suelo urbano:** refuerzo, ampliación o establecimiento de sistemas generales dotacionales, infraestructurales, incluidos los de movilidad.
- b) **El cálculo de los costes de implantación de las actuaciones de transformación delimitadas.**

c) El coste de aquellas medidas de mejora del medio urbano, tanto a nivel ambiental o paisajístico.

d) El coste de redacción de los instrumentos de desarrollo previstos para establecer, en su caso, la ordenación detallada de iniciativa pública.

En consecuencia, el Estudio Económico-Financiero del Plan de Ordenación Urbana debe concebirse como un documento instrumental y de apoyo de las propuestas de ordenación del POU, aptándose su contenido al grado de concreción que este haga de esas propuestas.

En este sentido, es oportuno que el EEF del POU pueda incorporar criterios para la conformación de los Estudios Económicos Financieros más precisos que deben acompañar a los otros instrumentos de ordenación urbanística detallada a los que se pueda remitir.

La ejecución de las acciones que efectivamente cuenten con una programación concreta o nivel de priorización en el Programa de Actuación del POU debe tener como pilar principal al propio Ayuntamiento o bien, los agentes que promuevan las actuaciones de transformación.

Sin embargo, la ejecución y financiación de los elementos estructuradores no es asumida en exclusividad por el Ayuntamiento. Teniendo en cuenta que en España el gasto público se distribuye entre la Administración Central, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos, en algunos casos con la cofinanciación de los fondos europeos, y que son las primeras (Estado y Comunidades Autónomas) las que gestionan la mayor parte de dicho gasto. Es obvio que la aportación económica de estas administraciones públicas en el desarrollo urbanístico del municipio de Chiclana será muy importante. Para estos organismos el Estudio Económico-Financiero constituye, al final, una guía sobre las actuaciones que se le han asignado atendiendo a criterios realistas y fundamentados.

Por otra parte, la intervención del sector privado se vincula especialmente a las actuaciones de transformación urbanística y, por ello, a los estudios económicos financieros y de viabilidad de aquellos instrumentos de ordenación que procedan a delimitar y ordenar las ATUs.

Por tanto, en materia de estudio económico-financiero del POU de lo que se trata es de realizar un primer ejercicio de equilibrio y racionalidad de las propuestas relacionadas con los nuevos elementos estructurantes y una primera valoración de las inversiones de las mismas con asignación de los agentes responsables; sin perjuicio de que será en el EEF de los instrumentos de ordenación detallada (Plan de Reforma Interior, Estudio de Ordenación o Planes especiales) si así se dispone, los que deban incorporar un desarrollo más concreto de estas inversiones y la capacidad financiera de los agentes.

11.1.1 CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIEROS POR EL DOCUMENTO COMPLETO DEL POU.

1º.

Vinculación de las actuaciones de transformación a la efectiva ejecución de los elementos que refuerzan o amplían los sistemas y redes generales.

Con carácter general, se debe asegurar una vinculación del Programa y del EEF del POU, clarificando cuáles son las acciones de ejecución de elementos estructuradores del modelo que son necesarias con carácter previo o simultáneo para habilitar actuaciones de transformación urbanística, identificando quién es el responsable de la ejecución, quién asume el coste y el plazo de ejecución.

En este punto, es importante que en el Estudio Económico Financiero y en el Estudio de Viabilidad que debe incorporar en el POU se analice la distribución de las obligaciones vinculadas a las actuaciones de transformación, concretamente a los costes de la transformación al identificar y cuantificar la ejecución de los sistemas generales y locales atribuibles, principalmente, a los suelos para los que se prevean operaciones de transformación urbanística. Una vez concretados estos importes se repartirán los costes de estos por las unidades de aprovechamientos, dando como resultado un importe unitario por unidad de aprovechamiento, como deber y obligación urbanística vinculada a la materialización y disfrute de ese derecho de aprovechamiento, en definitiva, se convierte en la garantía de la construcción de los sistemas infraestructurales y dotacionales de la ciudad.

La inversión estructural es el soporte del buen funcionamiento y suficiencia en todo momento de la ciudad. Se trata de la adecuada dotación de los servicios urbanos, del ciclo del agua, de la energía eléctrica, y de poder contar con las condiciones necesarias de accesibilidad y movilidad. Estos sistemas que soportan la funcionalidad de la ciudad resultan básicos para reorientar su ejecución y régimen de explotación.

2º.

Asegurar la ejecución de los elementos estructuradores necesarios para la mejora de la ciudad existente.

Además, en el EEF del POU se debe valorar la ejecución de aquellos elementos estructurantes (los nuevos o ampliación de los existentes) cuya realización es necesaria para la mejora de la ciudad existente, y que no están vinculados a la habilitación de nuevas actuaciones de transformación.

En especial, deben quedar identificados y evaluados la ejecución de aquellos nuevos sistemas generales que beneficiando a la ciudad existentes deben ejecutarse en suelo clasificado como rural y, por tanto, su ejecución no podrá ser asegurada por el POU por quedar fuera de su ámbito territorial.

3º.

Metodología y alcance en la determinación de los costes.

El EEF del documento del POU deberá en el análisis de los nuevos elementos estructuradores las bases metodológicas que se exponen a continuación. Estas bases también constituyen los criterios metodológicos de los EEF de los instrumentos de ordenación detallada:

Criterios para el establecimiento unitario de los costes en el EEF.

El desarrollo sostenible constituye la referencia esencial para la elaboración de la urbanización, y para ello, las propuestas a desarrollar parten de una estrategia de sostenibilidad orientada a establecer las condiciones anteriormente descritas. Sin embargo, también **es fundamental tener en cuenta que plantear e implantar un modelo de infraestructuras para un desarrollo sostenible quiere decir también un modelo viable. Por tanto, es necesario que el modelo de desarrollo sostenible aporte un balance económico y ambiental positivo, pero no uno sin el otro.**

Un aspecto fundamental para considerar en los costes de urbanización es el que se refiere al tratamiento de las infraestructuras para la urbanización de los viales y los espacios libres interiores al ámbito del trabajo en la línea de los criterios generales anteriormente expresados,

es decir, la minimización del impacto medioambiental y la minimización de las condiciones de conservación y mantenimiento, sobre todo desde la perspectiva del ahorro de recursos.

Por tanto, se propone que se adopten, con carácter general, los siguientes criterios de diseño y ordenación:

- Que las explanaciones y rasantes se acomoden en lo posible a la configuración primitiva del terreno, procurando que los saldos del movimiento de tierras sea siempre cero.
- Adecuación de los servicios urbanos: El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos de cada tipo de infraestructura se debe adecuar a las características particulares y las posibilidades técnicas de disponibilidad y oportunidad de cada ámbito funcional, de manera que el resultado sea una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental. Las redes de servicios urbanos se deberán efectuar siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de alta, media, o baja tensión.
- Se deben tener en cuenta la integración y adecuación medioambiental de todos los elementos proyectados, así como también la minimización de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas y pavimentaciones.
- Se deben tener en consideración la elección de las especies de jardinería y plantaciones para que sean adecuadas al clima de Andalucía, evitando que por su inadaptación se produzca un sobrecoste económico y de recursos en la conservación de las mismas.
- Se deben incluir en el proyecto las instalaciones interiores para el mobiliario público y equipamiento de las zonas verdes, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

En cuanto a la metodología de aplicación para el diseño y funcionalidad del nuevo viario principal debe tener como referencia la aportación de accesibilidad en condiciones ambientales y paisajistas adecuadas, incorporando en su diseño y configuración estructural criterios paisajísticos y amables para el usuario, que consigan hacer atractiva su utilización.

El diseño de las secciones del viario general que se proponga debe realizarse de acuerdo con los objetivos de recuperar el concepto tradicional de “avenida urbana” para las actuaciones relativas al viario principal, estableciendo reservas dentro del mismo para la implantación de sistemas de transporte colectivo, mejorando las condiciones de los desplazamientos en bicicleta en el interior de la urbanización, favoreciendo los desplazamientos peatonales e incorporando arbolado y jardinería en todas las secciones, mejorando la calidad ambiental con carácter general en todos los desplazamientos y considerando la percepción del paisaje urbano como elemento fundamental en el diseño de las nuevas secciones.

Agentes, asignaciones y prioridades.

La manera clásica de agrupar los operadores es en razón a su naturaleza, es decir serán públicos o privados. Los operadores públicos corresponden a la administración central, autonómica y local, en función de su ámbito competencial y bajo la modalidad jurídica de carácter público. Serán operadores privados aquellos que resulten titulares de aprovechamientos lucrativos, estos pueden aparecer bajo varias modalidades, tales como empresas mixtas, entre otras.

Ante la falta de otros instrumentos y la ausencia de concreción de los distintos compromisos sectoriales con la planificación urbana, la asignación se realiza en concordancia con la

competencia, y entre otros casos fruto de la coordinación habida en el proceso, o de cualquier otro antecedente. Y teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Que las competencias municipales en materia de inversiones de infraestructuras y equipamientos urbanísticos acostumbran a no tener carácter exclusivo y pueden ser compartidas con otras Administraciones. Tales son los casos de determinados equipamientos públicos en que los ayuntamientos aportan el suelo y otras administraciones asumen los costes de la construcción de los edificios e instalaciones.
- b. Al Gobierno autonómico y la Administración General del Estado le corresponde realizar una buena parte de las intervenciones en elementos estructuradores de competencia supramunicipal. Tales son los casos de las inversiones en la integración urbana de las infraestructuras, la gestión y ampliación de las redes de transportes de movilidad sostenible, la construcción de equipamientos educativos y sanitarios, etc.
- c. La participación de las Administraciones públicas no municipales muchas veces se realiza vía subvenciones para determinadas inversiones municipales de carácter supramunicipal como pueden ser determinados equipamientos deportivos, culturales y asistenciales, así como en obras de protección ambiental, aunque el Ayuntamiento sea a veces el principal inversor, debido a que en teoría su población puede resultar la beneficiaria más inmediata.
- d. Las inversiones públicas en adquisiciones de suelo para la dotación de nuevos espacios públicos, debido a su interés general inmediato, en general, se deben asignar al Ayuntamiento. En cualquier caso, la mayor parte se obtienen gratuitamente mediante cesiones (incluidas o adscritas) en actuaciones de transformación.
- e. Las actuaciones urbanísticas privadas en suelo urbano y en actuaciones de nueva urbanización de nuevos viales y nuevas zonas verdes y espacios libres que benefician directamente a los beneficiarios de las parcelas resultantes, se deben asignar totalmente a los inversores privados, tal como establece la legislación vigente.

No puede identificarse el agente privado con el titular de los terrenos, en la medida que la obligación de la ejecución de las actuaciones de urbanización se ligan no a la propiedad del suelo sino al sujeto que finalmente vaya a contar con la responsabilidad de su ejecución, y es que los deberes urbanísticos ya no son deberes de la propiedad del suelo sino deberes vinculados a las actuaciones de transformación urbanística, siendo en el procedimiento de ejecución urbanística o delimitación de la actuación de urbanización cuando se determine finalmente el responsable de la actuación, y el momento adecuado para exigir la acreditación de su capacidad financiera.

La acreditación concreta de la viabilidad de las actuaciones propuestas se deriva por el nuevo régimen legal, a la Memoria de Viabilidad Económica del instrumento que establezca la ordenación detallada, como luego se verá.

De otra parte, para cada uno de los elementos objeto de valoración en el EEF del documento completo del POU deben adoptarse unos criterios justificativos de aplicación de costes en función del alcance de cada intervención.

Así, por ejemplo, para la cuantificación económica de los costes de urbanización de los espacios libres interiores a las actuaciones urbanizadoras se deben calcular por metro cuadrado de superficie de espacios libres y, en función de las calidades y el mobiliario urbano empleado. Así, para los costes de urbanización de los espacios libres, se deben de tomar preferentemente como referencia los empleados por el Ayuntamiento de Chiclana en las últimas obras recepcionadas. Así, por ejemplo, el EEF del documento completo del instrumento de ordenación detallada podrá

distinguir varias tipologías de espacios libres, en función de su superficie y calidades empleadas, por ejemplo:

- Tipología EL-1, se trata de espacios libres de superficies pequeñas, a los que se les puede aplicar un coste de urbanización medio teórico, incluidos costes de ejecución material y costes indirectos, cuyo módulo asciende aproximadamente a 55 euros/m²
- Tipología EL-2, se trata de espacios libres de superficies medias, con calidades medias, a los que se les puede aplicar un coste de urbanización medio, incluidos costes de ejecución material y costes indirectos, cuyo módulo ascienda aproximadamente a 45 euros/m²
- Tipología EL-3, se trata de espacios libres de superficies grandes, y calidades medias, a los que se les puede aplicar un coste de ejecución medio, incluidos costes de ejecución material y costes indirectos, cuyo módulo ascienda aproximadamente a 40 euros/m²

Una metodología similar deberá aplicarse en el documento completo del EEF al resto de elementos: nuevos viarios o renovación de estos; ejecución de equipamientos, de infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, etc.

Debe tenerse presente, que la obra urbanizadora vinculada a proveniente de las obligaciones urbanísticas de los aprovechamientos que se materializan, tales como los servicios urbanos, los espacios libres, las infraestructuras de conexiones, los grandes equipamientos y las necesidades de equipamientos de proximidad, son determinantes en la configuración del producto final, la ciudad acabada.

Por esta razón, como causa principal, y con la intención de orientar este hábito en una práctica más homologable **debe contemplarse en el estudio económico-financiero del instrumento de ordenación detallada de la actuación de transformación que los elementos que intervienen en la construcción de la ciudad, efectivamente se acaben y puedan disfrutarse desde el mismo momento que las viviendas se habitan y que las actividades económicas inician su funcionamiento.**

Se deben evaluar las inversiones precisas en la imagen final del “modelo” que se proponga, y por ello se deben considerar todos los elementos que resultan imprescindibles para conseguir esa imagen final de “ciudad acabada”. Por tanto, **se han de considerar todas las inversiones, no sólo las que encuentran viabilidad en los recursos públicos que constituyen el esquema básico del modelo, sino también se consideran aquellas asignadas a los recursos privados.**

11.2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO.

El artículo 22 apartado 4 del RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establece:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el 22.4 del TRLSRU **no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras** y responsables de los servicios resultantes.

Además, la perspectiva temporal del análisis de sostenibilidad económica de la actuación es superior a la considerada en el estudio económico-financiero, por cuanto no se limita a justificar la idoneidad de la actuación en términos de real y viable ejecución, sino que ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la administración de que se trate. Es decir, el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de esta, entre las que se han de incluir los ingresos que se generen por la puesta en el mercado del producto inmobiliario resultante, con lo que la viabilidad económica quedará justificada en un momento temporal determinado.

Sin embargo, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Debe tenerse en cuenta, a título de ejemplo, que el contenido del estudio económico-financiero es el que hay que considerar para, en la fase de ejecución del planeamiento, determinar las garantías a prestar sobre el importe de los costes de urbanización y de las ofertas de adquisición y compensación. Y ello por cuanto en el estudio económico se determinará el importe estimado de los costes de urbanización necesarios, mientras que en el informe de sostenibilidad económica el cálculo de costes ha de ir concretado a los de carácter público referidos al mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios.

La legislación urbanística de aplicación determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica, pero limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. La salvedad resulta de todo punto imprescindible, a pesar de que no se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por cuanto el sistema de planeamiento en nuestra Comunidad engloba diferentes tipos de instrumentos y, éstos a su vez, de distinto contenido.

Ha de advertirse que el RGLISTA únicamente exige la Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) para los instrumentos que establecen la ordenación urbanística detallada, no estableciendo previsión alguna respecto al POU.

En concreto, el apartado 3 del artículo 85 del RGLISTA (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) establece lo siguiente:

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

No obstante, desde una interpretación sistemática del conjunto del Ordenamiento Jurídico -en especial del artículo 22 apartado 4 del TRLSRU 2015 antes transcrito- debe considerarse que cualquier instrumento que mediante la ordenación que proponga posibilite (ya sea directamente o en su desarrollo) actuaciones de urbanización, debe contar con el oportuno Informe de Sostenibilidad Económica (ISE). Cuestión diferente es que el POU, si no desarrollo instrumentos de ordenación detallada de actuaciones de transformación urbanística, deba contener un ISE sin necesidad de abordar un análisis detallado y concreto de todos los aspectos a que se refiere el apartado 3.a).1º del artículo 85 del RGLISTA.

11.2.1. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Un segundo aspecto para considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica el documento completo del POU y en los instrumentos de ordenación detallada **se recomienda adoptar los criterios recogidos en la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (ISE)** publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012.

- ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL MODELO E INCREMENTO PATRIMONIAL

En este apartado se deben analizar y detallar las actuaciones con cargo a la Administración Local.

En relación con los costes de implantación, estos deben coincidir con el cálculo y evaluación que se han incorporado en el estudio económico financiero y que se han asignado a la Administración Local.

Esta es la **estimación del coste o inversión municipal para conformar el nuevo la propuesta adoptada por el POU y que deben desarrollar, en su caso, el resto de los instrumentos de ordenación detallada que se propongan.**

De otra parte, en el ISE de los instrumentos de ordenación detallada deberá tenerse presente (en el capítulo de ingresos) el incremento patrimonial que se generará en la hacienda local como consecuencia de la recepción de las parcelas lucrativas libres de carga donde se materializa el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Local en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública en las actuaciones de transformación.

- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS QUE VA A SUPONER PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EL MANTENIMIENTO DE LOS NUEVOS SERVICIOS IMPLANTADOS.

La metodología por emplear debe evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por el POU y otros instrumentos que establezcan la ordenación detallada de actuaciones de transformación.

Desde el momento de implantación y puesta en función de las nuevas actuaciones de transformación y ejecución de nuevos sistemas y ampliación de los existentes, respecto a la sostenibilidad para las arcas públicas, se debe tener presente los gastos vinculados a los siguientes conceptos (incluyendo el factor de su dimensión temporal):

- **Conservación infraestructuras viarias:**
- **Conservación de infraestructuras de abastecimiento.**
- **Conservación de la red de saneamiento y depuración.**
- **Infraestructura de suministro eléctrico.**
- **Consumo y conservación del alumbrado público.**
- **Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano**
- **Funcionamiento del servicio de transportes público.**

En resumen, los gastos de gestión y mantenimiento del nuevo modelo de desarrollo urbano que se han de considerar por el documento completo del Plan para la elaboración del Informe de Sostenibilidad se corresponden con:

- Los gastos corrientes en bienes y servicios, que comprenden el mantenimiento y conservación de las zonas verdes, los viarios y redes de servicios infraestructurales (saneamiento, abastecimiento, depuración, alumbrado, transporte público), es decir, gastos en bienes corrientes y servicios, así como los gastos indirectos que el aumento de población derivada de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas.
- Los gastos de personal correspondientes a los gastos corrientes vinculados a los servicios públicos urbanos que deberá prever el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera como consecuencia del incremento de la población procedente del desarrollo de las actuaciones de transformación propuestas por los instrumentos de ordenación detallada.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Serán, por tanto, estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la hacienda pública local, y el “Balance Fiscal Municipal” se realizará en unidades monetaria reales del año en el que se realice el Informe.

Para la determinación de los ingresos se debe proceder al cálculo de los ingresos municipales, realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones que existieran. En consecuencia, la estimación de los ingresos partirá de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas que se encuentren vigentes para cada hecho imponible en los momentos de redacción del Informe de Sostenibilidad Económica.

El documento completo del POU deben partir del último Presupuesto municipal liquidado, salvo que corresponda a un ejercicio con una coyunturalidad muy marcada como lo fue el año 2020 por la crisis económica vinculada a la crisis sanitaria del COVID-2019. El estudio del ISE debe realizarse con la previsión de que el periodo programado del instrumento de planeamiento se desarrollará en un contexto de ejercicio normalizado.

- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL.

La ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el documento completo del POU generarán los siguientes ingresos corrientes:

a. Los procedentes de los tributos relacionados con la actividad inmobiliaria:

- Impuesto directo sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. (ICIO)
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos (IIVTNU)

El cálculo de estos ingresos teóricos se realizará en base a una estimación de producción de “nueva ciudad construida” prevista por POU en cuanto a edificaciones, solares y parcelas residenciales y de otros usos.

b. Los no vinculados a la actividad inmobiliaria, cuya cuantía se estimará en base a la población prevista.

- Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de actividades económicas
- Tasas de vados de vehículos
- Tasas de basuras
- Tasas de abastecimiento de agua
- Tasas de alcantarillado
- Tasas de depuración.

- ANÁLISIS DE RESULTADOS.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación prevista en el documento completo del POU, en relación a los ingresos y gastos; se determinará la sostenibilidad o no de la propuesta, así como, el cumplimiento de las condiciones legalmente exigibles, de conformidad con la normativa vigente, referidas a la capacidad de financiar los servicios obligatorios, al equilibrio y la estabilidad presupuestaria, entre otras.

Se justificará el equilibrio presupuestario entre ingresos y gastos, en base a la ecuación básica del Balance fiscal Municipal, que es equivalente al ahorro bruto, conforme a la siguiente expresión:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

El resultado obtenido en este apartado es sin lugar a duda, el de mayor relevancia a efectos de examinar la evolución económica estimada en el municipio durante el periodo previsto para la implantación del nuevo modelo.

Y, por último, el documento completo deberá analizará la actividad presupuestaria, entendida como situación de equilibrio o superávit computados en término de financiación.

11.3. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS: RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La formulación de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante **MVE**) comporta una trascendental innovación legislativa introducida en el artículo 22.5 del nuevo Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre (en adelante **TRLSRU/15**). Una interpretación consecuente de los artículos del **TRLSRU** relativos a la **MVE** permite concluir que **la MVE es exigible a las actuaciones de transformación urbanísticas que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización existente en un ámbito de suelo urbanizado (artículo 7.1. a.2. de la TRLSRU/15)**; igualmente es exigible a las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación de las edificaciones existentes.

Por su parte, el apartado 3 del artículo 85 del **RGLISTA** (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) establece lo siguiente:

3. *Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido

- 1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- 2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- 3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

4ª. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5ª. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas

Dado el análisis específico y concreto que exige el RGLISTA para la MVE, esta no puede abordarse desde el POU, salvo los casos concretos en los que el propio POU incorpore una delimitación de ATUs, en que es preciso que se acompañe un “análisis previo de viabilidad económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen”

Por tanto, la Memoria de Viabilidad Económica es exigible exclusivamente a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación, ya sean actuaciones de reforma interior o de mejora. Por esa razón, corresponderá al documento completo del POU elaborar la MVE de aquellas actuaciones de transformación urbanística cuya ordenación pormenorizada se establezca directamente por el mismo.

La Memoria de Viabilidad Económica se realiza en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, debiendo incluir los elementos que en el mismo artículo se definen, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU/15 y el apartado 3.b) del artículo 85 del RGLISTA

11.3.1.RECOMENDACIONES SOBRE LA METODOLOGÍA A EMPLEAR PARA LA ELABORACIÓN DE MVE POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

1ª.

Identificación de los ingresos de una actuación de transformación urbanística.

Los ingresos, vendrán determinados por la identificación de los valores medios de venta, en unas condiciones normales de mercado, de cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias establecidos por el nuevo Plan (viviendas libres, oficinas, comercios etc.), o el precio establecido administrativamente para el caso de las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Una vez definidos los valores de venta correspondiente a cada uso presente en la actuación (Vv, en euros), para determinar los ingresos generados por la actuación derivados del valor en venta de las edificaciones en ellas integradas, se procederá a sumar los productos correspondientes a cada uno de los Vv por las superficies edificables atribuidas a cada uso, (en m2t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$Vv (\text{€}) = \sum Vv(\text{€/m}2t) \times Si (\text{m}2t)$$

Posteriormente, se establecerán **los valores en venta medios, así como los de repercusión del suelo**, en unas condiciones de mercado con tendencia a la recuperación, para cada uno de los usos y tipologías edificatorias consideradas

2ª.

Identificación de los costes de las actuaciones de transformación urbanísticas.

Así, en el suelo urbanizado, preparado para construir, se ha de tener en cuenta, al menos, todos los costes que a continuación se relacionan:

a. Costes de ejecución de obras de urbanización

Los costes de urbanización incluirán, de una parte, los costes de urbanización imputables en concepto de participación de la actuación en la financiación de sistemas generales exteriores y, de otra, los costes de urbanización interiores propiamente dichos.

Para la determinación de los Presupuestos de Ejecución Material (PEM) y poder obtener posteriormente el Precio de Ejecución de Contrata (PEC), de los siguientes elementos (vialios y espacios libres) ; se han tomado como referencia los costes recogidos en el “Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras”, realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental para el año 2021.

Costes de Urbanización Exteriores.

Para las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano, el nuevo Plan podrá establecer, en su caso, una cuota para financiar las conexiones exteriores de las actuaciones con las redes generales. Esta cuota no incluye los conceptos impositivos que se correspondan y que deberá satisfacer en el momento de aprobación del proyecto redistributivo.

Costes de Urbanización Interiores.

Estos costes suponen la urbanización de los vialios y los espacios libres propuestos en la ordenación detallada de cada una de las actuaciones.

b. Costes de ejecución de las Obras de Edificación.

Este valor puede determinarse aplicando a la superficie total construida el precio por metro cuadrado que resultaría si tuviese que construirse actualmente. El valor de los costes de la construcción incluirá el coste de ejecución material (PEM) más los gastos necesarios para la construcción y el beneficio industrial de contratista (PEC). En concreto:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

Para la determinación de los Presupuestos de Ejecución Material de cada uno de los usos y tipologías contemplados en cada una de las actuaciones objeto de la presente valoración; se han tomado como referencia, igualmente, los recogidos en el “Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras”, realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental-Sevilla para el año 2021. En dicho documento se establecen los precios unitarios de ejecución material por metro cuadrado construido en función del uso y tipo de obra, por consiguiente, no comprende beneficio industrial, ni gastos generales.

Presupuesto Contrata (PC).

Así pues, una vez obtenidos el coste de ejecución material para cada uno de los usos y tipologías previstas, se le aplica un incremento que asciende al 19% en concepto de beneficio industrial y gastos generales. Con lo cual se estará en disposición de conocer el valor de la construcción.

Posteriormente se definirá los costes de construcción unitarios medios, por cada uno de los usos y tipologías edificatorias, empleadas en el presente MVE, distinguiendo, por una parte, el PEM (presupuesto de ejecución material) y el PC (presupuesto de contrata).

c. **Costes indirectos propios de la actuación.**

Comprende los gastos indirectos propios de la promoción, referidos tanto al suelo como a la edificación, entre los que se encuentran: gastos técnicos y jurídicos (honorarios técnicos, tasas), gastos financieros, gastos notariales y de registro, indemnizaciones, primas de seguro, así como, los gastos de comercialización y administración de la promoción.

d. **Beneficio Empresarial del promotor.**

Engloba los beneficios obtenidos por el promotor por la gestión que realiza en el desarrollo y ejecución de la actuación. En la presente memoria se ha empleado un porcentaje de beneficio teórico medio del 20% de las ventas, próximo a los que se obtienen, en una promoción inmobiliaria en unas condiciones de mercado estables y con tendencia a la recuperación.

3ª.

Sobre la determinación del valor residual del suelo urbanizado.

Una vez cuantificados los costes derivados de la actuación de transformación urbanística y conocido el valor en venta de los productos finales resultantes, e incluso los beneficios que se obtienen de su promoción, se podrá considerar si realmente es viable la actuación propuesta, como consecuencia de la obtención de unos valores suelo máximo para los cuales las actuaciones de transformación urbanísticas resulten rentables en la coyuntura económica actual.

En consecuencia, se procederá a determinar los valores de suelo para la situación de origen, así como, para las propuestas por el nuevo Plan, de cada uno de los ámbitos de actuación que se pretende renovar.

4ª.

Sobre el análisis de la inversión y suficiencia de ingresos.

Análisis de la Inversión.

La Identificación del **Umbral mínimo de Viabilidad (UmV)** derivada de la modificación de un ámbito urbanizado (suelo urbano) al que a través de la definición de una nueva actuación de transformación urbanística (propuesta en el nuevo Plan) se le incrementa el aprovechamiento atribuido a la situación originaria por el planeamiento de referencia (Planeamiento Vigente), y ello con la finalidad lógica de mejor rentabilidad.

En este sentido, parece justo y adecuado estimar como **valor del suelo** determinante del Umbral mínimo de Viabilidad (**UmV**) que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o

Retribución derivada del desarrollo de la Actuación Urbanística. Dicho valor se establece como la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación del urbanizado de origen (**Vso**) que se altera, es decir, el originario presuntamente no viable que incentiva la promoción de la nueva actuación de Transformación Urbanística, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio de la Promoción correspondiente a la situación final propuesta (la que se pretende ejecutar); en base a la siguiente expresión:

$$UmV= VSo+(TLR+PR)*Gastos$$

TLR: Tasa Libre de Riesgo.

PR: Prima de Riesgo: 8%según RD 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

En síntesis, se analizará si las actuaciones urbanísticas, superan el umbral mínimo de rentabilidad, lo que posibilitará la generación de un excedente de valor suficiente y razonable, que tras compensar a la propiedad con el valor de la aportación voluntaria de sus terrenos a la actuación (o en otra forma, sea su compensación en la reparcelación voluntaria, su adquisición por compra o mediante la indemnización por expropiación, caso de que no se adhiera al sistema de actuación y solicite dicha expropiación) permita la obtención de un beneficio en la promoción.

La suficiencia de los ingresos.

Como resulta normal de cualquier actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la viabilidad económica de una actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado, es decir, ***“los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de producción”***.

Pues bien, en el caso de las actuaciones objeto de la memoria de viabilidad, **los ingresos**, vendrán determinados por las ventas de los productos finales resultantes, en unas condiciones normales de mercado.

Así mismo será preciso detallar los **ingresos teóricos** obtenidos, en unas condiciones de mercado estables con tendencia a la recuperación, para cada uno de los usos y tipologías edificatorias propuesta por el nuevo Plan en las actuaciones de transformación urbanísticas como consecuencia fundamentalmente de sus ventas.

Llegados a este punto se estaría en disposición de comprobar el cumplimiento de la siguiente regla en cada uno de las actuaciones (**INGRESOS>COSTES**), a fin de comprobar que en cada una de las actuaciones de transformación los ingresos teóricos superan a los costes o gastos de producción y, por consiguiente, la financiación de los costes quedaría garantizada.

5ª.

Sobre el horizonte temporal que en su caso sea posible garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

El concepto de amortización de la inversión hace referencia a cuando el bien deja de costar dinero para dar beneficio. Así, una inversión se considera amortizada cuando ha terminado de pagarse con los beneficios que genera. En las actuaciones objeto de la memoria de viabilidad, la amortización de la inversión se producirá cuando el promotor haya conseguido que el desembolso inicial del dinero (**inversión**) le empiece a reportar ganancias (**beneficios**).

Los tres elementos más relevantes para un proceso de amortización de la inversión son;

- El importe del préstamo o deuda
- El tipo de interés
- El horizonte temporal para pagar la deuda

Como se puede comprobar los tres factores se encuentran interrelacionados, hasta tal punto que, a mayor plazo de amortización, más intereses se pagan por su deuda y, sin embargo, a mayor plazo de amortización, menor será la cuota periódica que deba asumir.

Así pues, el plazo estará determinado en gran medida por la cantidad de dinero que el promotor esté dispuesto a destinar a su deuda cada mes. También, es necesario considerar que los plazos de amortización variarán de acuerdo con el tipo de interés, es decir, las operaciones con interés fijo suelen tener plazos de amortización más cortos que las de interés de tipo variable. En todo caso, las cuotas periódicas no deben de superar un 40% de los ingresos netos del promotor (cliente), puesto que, de otra forma, el pago a la entidad prestataria puede verse comprometido.

El horizonte temporal de la amortización de la inversión

El instrumento que establezca la ordenación detallada de la actuación de transformación establecerá la programación.

El desarrollo de estas conllevará la formulación y posterior aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo y ejecución (estudio de detalle, proyecto de parcelación y proyecto de urbanización); que, siendo prudentes, su correspondiente tramitación, se estima, puede alcanzar los 18 meses. Posteriormente se iniciarán las obras de urbanización que deberán estar concluidas en un plazo de 24 meses y de forma simultánea podrán iniciarse las obras de edificación que deberán estar finalizadas en un plazo de 24 meses a contar desde la conclusión de las obras de urbanización.

En consecuencia, se necesitarían, al menos, tres años y medio desde la entrada en vigor del Plan que ordene detalladamente, para que las obras de urbanización estén acabadas y recepcionadas por la administración local y dos años desde la finalización de las obras de urbanización para que la edificación esté terminada. En definitiva, para que las viviendas pudieran empezar a ser habitadas se necesitaran al menos seis años.

Es preciso señalar que las entidades financieras suelen conceder un periodo de carencia al promotor durante la construcción, periodo que suele oscilar entre los dos y los tres años, para comenzar con la amortización del principal, una vez se finaliza la obra y se inicia la fase de venta, en escritura pública, de las viviendas, locales y garajes. Durante ese periodo de carencia, el promotor comienza la comercialización de las distintas fincas registrales, pactando reservas, entregas de cantidades a cuenta, y pagos aplazados, con los futuros compradores. Se presupone que en la anualidad 6, en unas condiciones normales de comercialización, deben de estar comprometidas, al menos el 60% de la promoción. Para que, tras la subrogación de los adquirentes al préstamo del promotor, este vaya recuperando de forma progresiva la mayor parte de la inversión.

En estas condiciones teóricas el horizonte temporal para la amortización de la deuda contraída por el promotor con la entidad financiera se fija en 10 años, periodo suficiente para que todos los adquirentes se hayan subrogado al préstamo del promotor

6ª.

Sobre la financiación de la operación.

El producto de financiación que mejor se adapta a las necesidades de una promoción inmobiliaria es el préstamo al promotor. Con este producto las entidades de crédito financian la construcción de viviendas, oficinas, locales, garajes.

Se trata de un préstamo de garantía hipotecaria en el que el comprador de una vivienda se puede subrogar al préstamo del promotor, adquiriendo la deuda que este contrajo con el banco para la construcción de la vivienda; es decir, en el caso de un bloque de viviendas, el comprador se subroga solamente al importe concreto de hipoteca que afecta a la vivienda que adquiere.

7ª.

Sobre la financiación del suelo

En cuanto a la financiación, que en su caso, necesiten los promotores para la adquisición del suelo, es preciso destacar que el Banco de España no quiere que se repitan los excesos de la burbuja inmobiliaria en la que hemos estado inmersos. Por ello, va a poner coto al crédito para el ladrillo, prohibiendo a la banca financiar más del 50% del valor del suelo. En consecuencia, los promotores tendrán que contar con recursos propios que les permita adquirir, al menos, la mitad del valor del suelo que pretenden promover.

8ª.

Sobre la financiación de la edificación

Las entidades financieras también establecen un importe máximo de un préstamo promotor tomando como referencia el valor de tasación del proyecto de edificación, en hipótesis de "terminado". Generalmente, las entidades financieras vienen financiando hasta un 70%-80% del valor de tasación del proyecto una vez finalizada la obra. Este porcentaje traducido a vivienda supone un 80%, mientras que en locales, oficinas y plazas de garaje un 70% respectivamente. De ahí que los adquirientes tengan que ir entregando periódicamente cantidades a cuenta, a fin de que en el momento de formalizar la escritura sólo les quede por pagar o, en su caso, financiar el 80% del valor de la vivienda.

MO. 12/

INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN. AVANCE

La obligatoriedad de incorporar la perspectiva de género en las políticas públicas aparece en España con la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, en su artículo 2, apartado 1b), que traspone una directiva europea en la materia.

La Ley de Régimen Jurídico del Sector Público de 2015 en su Disposición Final Tercera artículo 26, exige, dentro de la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, la preceptiva emisión de un Informe de Impacto por razón de género.

El vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 establece en su artículo 3.2 que: “2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (...)”.

El artículo 20.1.c) del TRLSRU 2015 añade que: “las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: (...) c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente”.

Finalmente, a nivel estatal, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su artículo 31 tres apartados sobre la materia:

“1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres”.

hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. *El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.*
3. *Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”.*

A nivel autonómico, el artículo 31 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía establece que” para que la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres sea integrada en el desarrollo de la actividad pública, la Administración de la Junta de Andalucía garantizará la formación de su personal en esta materia”.

Por su parte, el proyecto de LISTA establece en el artículo 3 apartado 2.e) como uno de los fines de la ordenación urbanística:

“e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística”

De igual forma, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 determina:

“En este sentido, existen pues, en la ciudad, otros grupos de población desde cuya perspectiva es necesario comenzar a reflexionar. Tal es el caso de las mujeres, quienes, asociado a su papel en el cuidado de las personas dependientes, presentan necesidades específicas respecto al acceso y uso de equipamientos, movilidad, seguridad o elementos asociados a la imagen social y cultura de la ciudad. En consecuencia, resulta necesario planificar el modelo de ciudad atendiendo al género o, al menos, respecto de la perspectiva del cuidado y la prevención de la violencia de género”.

En consecuencia, **se trata de asumir en la ordenación urbanística el principio de transversalidad de género establecido a nivel nacional por la Ley Orgánica de Igualdad de 2007.** Esta Ley incorpora **el principio de transversalidad definido por Naciones Unidas en la Conferencia de Mujeres de Pekín de 1995, integrado en Europa en 1998 en el Tratado de Ámsterdam.** La transversalidad o *mainstreaming* de género supone que la perspectiva de igualdad de género debe ser incorporada en todas las políticas públicas, a todos los niveles, en todas las etapas y por todos los actores que normalmente están involucrados en el proceso.

En el urbanismo también debe integrarse la transversalización de género. **Además de la obligatoriedad legal, incorporar la dimensión de género en la planificación de la ciudad y el territorio es una exigencia social**

El Plan de Ordenación Urbana de Chiclana debe pretender que en su ordenación la se integre como de sus elementos sustantivo el “urbanismo del cuidado”. La integración de un “urbanismo del cuidado” supone asumir que en el modelo urbano es esencial que los espacios públicos,

equipamientos, vivienda, etc. estén concebidos para apoyar la conciliación de las actividades productivas y reproductivas, y que den respuesta a las necesidades específicas de las mujeres en cuestiones como la seguridad o la accesibilidad a los servicios urbanos.

El planeamiento con perspectiva de género pone a las personas en el centro a la hora de planificar la ciudad y el territorio teniendo en cuenta la variedad de realidades cotidianas de la población, particularmente las necesidades de quienes más dependen de las condiciones del entorno para desarrollar su día a día.

Se trata de generar entornos más inclusivos, justos y seguros. El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género es fundamentalmente el modelo de ciudad compacta y de densidad eficiente que facilita el principio de proximidad y de distancias cortas.

El principio de las distancias cortas, el de diversidad funcional y estructura policéntrica, conjuntamente con la asunción de la perspectiva de género (para asegurar una mayor atención a las necesidades cotidianas de la población en la toma de decisiones sobre el uso del suelo) definen el modelo urbano que promueve la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana Andaluza 2030 y el que aspira el proyecto de LISTA.

Estos principios son asumidos por el Plan en sus objetivos y se formalizan en estrategias y propuestas concretas. Así, el Plan trata de implementar un modelo urbano basado en la movilidad peatonal y el transporte público, en la densificación eficiente, en la mezcla de usos, en la calidad y seguridad del espacio público y lograr una buena dotación de equipamientos de uso cotidiano desde las exigencias de la perspectiva de género.

Este Avance considera que la escala de barrio es un ámbito espacial adecuado para el aplicar de manera concurrente estos principios de ordenación sostenible y conseguir una unidad funcional convenientemente equipada; en suma, un lugar donde vivir, comprar, estudiar, formarse, socializar, desplazarse, divertirse, o descansar, son cuestiones esenciales para la vida que deben poder darse y ser accesibles para la mayoría dentro de estas áreas de proximidad.

Los criterios específicos para la implementación de la estrategia de integración de la perspectiva de género en la definición del modelo de ciudad:

- a) Asegurar que los espacios libres públicos que se creen sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.
- b) Asegurar que los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.
- c) Asegurar que los equipamientos e infraestructuras del transporte sean inclusivos y faciliten las tareas del cuidado.
- d) Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados. A tal fin, se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio

- e) En el documento completo que establezca la ordenación detallada del suelo urbano, se deben identificar de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.
- f) El documento completo que establezca la ordenación detallada posibilitará que se desarrolle en la ciudad una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia.
- g) En las actuaciones de nueva urbanización y reforma se asegurará el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección, a fin de favorecer la mezcla y cohesión social de la sociedad, evitando desde el planeamiento estructural cualquier posible factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.
- h) Garantizar a adecuada localización de las viviendas sociales. En el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de reparcelación, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o dirigidas a colectivos vulnerables preferentemente se localizarán cerca de:
 - Paradas o estaciones de transporte públicos.
 - Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.
 - Espacios públicos de convivencia: parques infantiles, jardines y plazas peatonales, comercios de proximidad.

Igualmente, en las actuaciones de transformación de uso residencial que incorporen reserva de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, se dispondrá que una parte de la edificabilidad del ámbito se destine a comercio de proximidad

- i) Proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población. El documento completo del Plan debe procurar impedir la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.
- j) El diseño y acondicionamiento de las paradas de transporte público se realizará ajustada a la perspectiva y necesidades de las mujeres, debiendo contar con una buena iluminación, un diseño que permitan el control visual desde y sobre el entorno, elementos que permiten resguardar a las personas de las inclemencias del tiempo, disponer de asientos ergonómicos, una señalización adaptada a todos los usuarios y usuarias y dispositivo para pedir ayuda o avisar de una emergencia.
- k) Los proyectos de urbanización de los espacios libres públicos y viarios deben asegurar una iluminación con una distribución adecuada y con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.

Finalmente, se tiene que asegurar la Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación del documento completo del Plan y sus instrumentos de desarrollo.

En síntesis, las exigencias de la perspectiva de género y de cohesión social no sólo deben condicionar la propuesta de ordenación del Plan de Ordenación Urbana de Chiclana de la Frontera, sino que deben conformar el propio modelo de ordenación resultante.

12.1. DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

La estrategia de integración de la perspectiva de género y cohesión social en el nuevo modelo urbano y territorial de Chiclana de la Frontera se formalizaría y concretaría en las siguientes directrices de ordenación que deben implementarse en el establecimiento de la ordenación detallada, y en su desarrollo y ejecución:



Primera.

La ordenación detallada del suelo urbano debe favorecer la mezcla de usos, reforzando la proximidad de los equipamientos de uso cotidiano y su accesibilidad.

La mezcla razonable de usos debe poder llevarse a cabo tanto dentro de las zonas de uso predominantemente residencial como en las zonas de donde dominan los usos de actividad económica, en particular la terciaria. La disponibilidad y cercanía de servicios y equipamientos urbanos es especialmente relevante en el caso de aquellos de uso cotidiano asociados a los cuidados y al mantenimiento de los hogares.

La ordenación pormenorizada debe facilitar la convivencia de varios usos compatibles en una misma parcela. Principalmente, pequeños equipamientos, comercio de proximidad y locales de actividad profesional dentro de parcelas residenciales. Igualmente posibilitar la implantación de equipamientos en parcelas con calificación terciaria.

A tal fin, se ha de disponer en la normativa del Plan:

- a) **Que al menos el 10% de la edificabilidad de los ámbitos de uso global residencial sea destinada a usos de servicios a la residencia.**
- b) **Que en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior se disponga que una parte de la edificabilidad de planta baja se destine a usos no residenciales y que el mismo se disponga en su frente que configura la alineación pública.**
- c) **Que en los planes de reforma interior las reservas de equipamientos públicos de carácter local deban localizarse en las posiciones centrales, favoreciendo la proximidad con las parcelas de usos residenciales.**
- d) **Que en las parcelas con calificación de uso residencial o de servicios terciarios se pueda implantar con carácter compatible los pequeños equipamientos del cuidado. Igualmente, se admitirían en parcelas con el uso productivo salvo que por razones de seguridad o salubridad no puedan implantarse.**

Segunda.

Adaptación del diseño y localización del uso dotacional a las necesidades específicas que se derivan de la perspectiva de género.

La planificación de los equipamientos de proximidad y de los espacios públicos de estancia debe incorporar de manera específica las realidades y necesidades específicas de las mujeres. Entre otras cuestiones, deben atender a la mayor percepción de seguridad que necesitan las mujeres, a la mayor necesidad de apoyo a la conciliación y los cuidados, también a sus gustos y preferencia en cuanto a las actividades, horarios y uso del tiempo, así como a su menor capacidad económica y nivel de autonomía. Es necesario, por tanto, que el diseño del espacio público responda a la mirada de género y a las necesidades específicas de las mujeres, tanto respecto al tipo de actividades cotidianas que desarrollan como a la percepción subjetiva de seguridad.

En aplicación de este criterio de ordenación sostenible, los instrumentos de ordenación detallada deben:

- l) **Procurar una distribución equilibrada en los barrios o unidades funcionales de las reservas dotacionales** de manera que se apoye la autonomía de aquellos grupos de la ciudadanía a los que potencialmente van dirigidos.

La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional en la que se inserte el área de transformación de nueva urbanización o el área de reforma interior. Por ello, en la Memoria de los Planes de Reforma Interior se debe exigir la justificación de esta adaptación a las necesidades de la unidad funcional.

- m) **Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos.** Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados (centros de día, jardines de infancia, ventanillas de administración pública, biblioteca, atención sanitaria primaria).

A tal fin, se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio con la siguiente caracterización a nivel normativo: Son equipamientos de uso y dominio público destinados al Barrio o Unidad Urbana Funcional de carácter complejo, que integran en una sola instalación o parcela, al menos dos usos dotacionales complementarios de entre las siguientes categorías: Sociocultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Administrativo-Institucional, Alojamiento Dotacional, Mercado Municipal o Equipamiento Economía Social. La Administración deberá justificar en la memoria del proyecto de ejecución del equipamiento, la complementariedad de los diversos usos que integra, su compatibilidad desde el punto de vista ambiental, de movilidad y de funcionalidad.

El Plan de Ordenación Urbana asegurará que cada unidad funcional cuente con un Equipamiento Multifuncional de Barrio.

- n) **Prever que las reservas dotacionales del sistema local que deben disponer los Planes de Reforma Interior o Especiales se localicen en parcelas con cercanía a la red de transporte público** y conectadas con rutas peatonales y ciclistas. Igualmente será preferente su proximidad o colindancia con parques, jardines y lugares de estancia, instalaciones deportivas al aire libre, etc.

El criterio fundamental es que los equipamientos de escala local funcionen como activadores del espacio público, y que a su vez el espacio público facilite el uso cotidiano de los mismos.

o) **Asegurar que los equipamientos e infraestructuras del transporte sean inclusivos y faciliten las tareas del cuidado.**

Tanto en los nuevos desarrollos como en las actuaciones edificatorias de rehabilitación o acondicionamiento de edificios existente para usos dotacionales, y en las infraestructuras del transporte, debe garantizarse que estos espacios sean realmente inclusivos y faciliten las tareas del cuidado. A tal fin se seguirán los siguientes criterios de diseño:

- Dentro de los equipamientos, situar preferiblemente en planta baja todos aquellos servicios que van dirigidos a los cuidados, y fácilmente accesibles desde el exterior.
- Habilitar salas para familias donde sea posible disponer de cambiadores, sanitarios adaptados a la infancia y alimentar a bebés.
- Disponer de baños para personas con necesidades especiales, y accesibles.
- Disponer de pequeñas zonas de juego, asociadas a salas de espera o donde se prevea la necesidad de pasar cierto tiempo.

p) **Asegurar que los espacios libres públicos que se propongan desde el planeamiento sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe:**

- **Promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incremento la percepción de seguridad.** En el diseño de los proyectos de urbanización se combinarán las zonas de juego infantil, con las dirigidas a personas mayores, promoviendo la compatibilidad del cuidado de dependientes con el autocuidado de quienes están a su cargo.
- **Asegurar una dotación adecuada de servicios para el cuidado en los parques.** Los parques quedarán equipados con los servicios e instalaciones básicas para facilitar las labores de cuidado: bancos de descanso preparados para las inclemencias del tiempo, baños públicos, femeninos y masculinos con cambiador y adaptables a niños/as pequeños/as y a personas discapacitadas, espacios para la lactancia, facilitar el acceso con carritos simples y dobles, señalización de calidad, buena iluminación, puntos de recogida de basura, entre otros



q) **Favorecer la seguridad en el espacio público y en los equipamientos y el sistema de transportes.**

Los proyectos de urbanización y los proyectos de edificación de las dotaciones deben favorecer la seguridad real y percibida en el espacio público, en el sistema de transporte y en los equipamientos.

La iluminación del espacio público es una condición importante para lograr entornos seguros, sobre todo durante las horas nocturnas. Deberán quedar garantizada la iluminación adecuada en las rutas peatonales, las zonas de transición entre espacio exterior e interior y aparcamientos subterráneos.

- r) **Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.** Garantizar que estos lugares son completamente accesibles a través de la movilidad peatonal y el transporte público es fundamental.

Tercera.

Ordenación adecuada de las zonas residenciales y de las viviendas atendiendo a las necesidades actuales y heterogéneas de las familias.

En cuanto al diseño de las zonas de uso residencial se asumen los siguientes criterios por el Plan:

- a) **Los instrumentos de ordenación urbanística detallada posibilitarán que se desarrolle en la ciudad una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia.** Se trata de contar con una mayor diversidad de tipologías de viviendas, que den respuesta a la diversidad de hogares que actualmente se dan en la sociedad chiclanera.
- b) **Los instrumentos que establezca la ordenación detallada de las áreas de transformación optarán preferentemente por aquellas tipologías que se disponen mediante alineación a viario, frente a las que dispongan la edificación retranqueada.**
- c) **En las actuaciones de reforma interior se asegurará el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección,** a fin de favorecer la mezcla y cohesión social de la sociedad, evitando desde el planeamiento estructural cualquier posible factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.
- d) **Garantizar a adecuada localización de las viviendas sociales.** En el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de reparcelación, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o dirigidas a colectivos vulnerables preferentemente se localizarán cerca de:
- Paradas o estaciones de transporte públicos.
 - Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.
 - Espacios públicos de convivencia: parques infantiles, jardines y plazas peatonales, comercios de proximidad.

Igualmente, en las actuaciones de transformación de uso residencial que incorporen reserva de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, se dispondrá que una parte de la edificabilidad del ámbito se destine a comercio de proximidad

En cuanto a la ordenación de la edificación residencial, los instrumentos de ordenación detallada desarrollarán los siguientes criterios:

- e) **Las parcelas en que han de implantarse usos residenciales permitirán como usos compatibles compartidos la implantación de equipamientos y usos de comercio de proximidad.**
- f) **Preferentemente contarán con varios accesos, evitando el acceso único de todos los residentes o usuarios.**
- g) **Si la parcela residencial dispone de espacios libres privados de uso compartido, deberá promoverse que el diseño de los mismos apoye los cuidados de los colectivos más**

dependientes dentro de la comunidad: primera infancia, grandes mayores y grandes dependientes.

- h) En las ordenanzas sobre dotaciones de la edificación se establecerán reservas de espacios en las parcelas de uso residencial para el aparcamiento de bicicletas, carritos de bebés y otros dispositivos de movilidad personal.**
- i) Se diseñarán los accesos y zonas comunes de las plantas bajas de manera adecuada para evitar la percepción de inseguridad, favoreciendo la permeabilidad visual entre el exterior y el interior.**

Se evitarán en las plantas inferiores paramentos que creen grandes paños ciegos (muros, enrejados densos, pocos accesos o huecos), entrantes o salientes que corten las visuales y sean percibidos como potenciales escondrijos. Igualmente se evitará el diseño de portales o accesos poco permeables e iluminados.

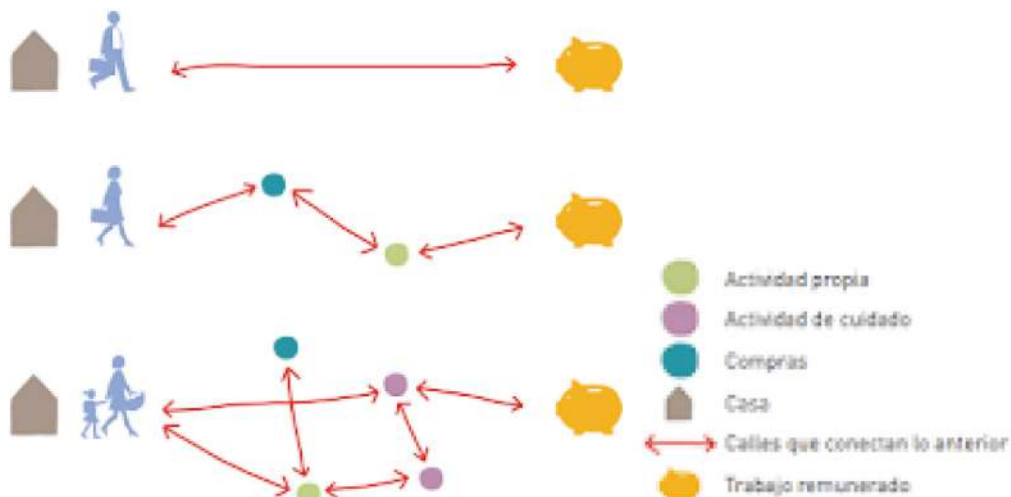
Los espacios de almacenaje para la gestión del hogar y el cuidado podrán disponerse en el interior de la vivienda o en zonas comunes. Si se ubican fuera de la vivienda, deberá tenerse en cuenta su accesibilidad, localización preferente en planta baja o en lugares de tránsito habitual de personas para evitar la percepción de inseguridad.

- j) Favorecer en las ordenanzas que regulan los cerramientos de los edificios la apertura de huecos, balcones y terrazas al viario.**
- k) En el diseño de los aparcamientos privados se tendrá en cuenta factores de seguridad en los recorridos, la comodidad y maniobrabilidad.**

Cuarta.

Decisiones de ordenación sobre el uso de servicios (terciario) asociado al empleo.

- a) Medidas para distribuir y localizar el suelo destinado a la actividad económica atendiendo a las necesidades de conciliación de una proporción cada vez mayor de la ciudadanía activa.**
- b) Promoción del comercio de proximidad.** En las actuaciones de transformación de uso global residencial, el planamiento urbanístico establecerá que un mínimo del 10% de la edificabilidad debe destinarse a usos comerciales y de servicios.



c) **Facilitar la conciliación y los cuidados en los lugares de actividad económica:**

- En la regulación de las condiciones generales de edificación y de usos de las zonas de ordenanzas, se reconocerá que en las parcelas calificadas de uso terciario resulte compatible la localización de pequeños equipamientos del cuidado (para favorecer su cercanía al lugar de empleo).
- En los planes de movilidad urbana se debe asegurar dotar a los lugares de actividad económica de un servicio público de transporte de calidad destinado principalmente a las personas con doble carga y quienes dependen de los servicios públicos de transporte para acceder al empleo.
- Igualmente, se procederá a conectar los nuevos centros de actividades económicas con la red básica ciclista; procurando la conexión con la red peatonal.
- Se exigirá en los sectores de nueva urbanización con uso global de actividades productivas que dentro de las reservas de equipamientos dotacionales se destine parte de ellas para posibilitar la implantación de equipamientos destinados al cuidado, equipamientos deportivos y de economía social.

d) **Proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población.** En las condiciones de uso no se permitirá la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

Quinta.

Directrices para el nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible y para el diseño del sistema viario y del espacio público en los proyectos de urbanización

- a) **Preferentemente diseñarán las rutas peatonales asociadas a otros tipos de movilidad; evitando rutas peatonales completamente segregadas o pasos subterráneos,** especialmente en zonas de baja actividad y presencia de personas, áreas de poca vigilancia formal o informal, zonas oscuras y escondidas donde haya poco control visual. Igualmente, se debe evitar el acceso o el paso de rutas peatonales obligatorias por áreas urbanas de poca afluencia de personas.
- b) **En las rutas peatonales se debe potenciar la presencia de mobiliario urbano** que apoye la movilidad activa de todos los colectivos (bancos, fuentes, aseos públicos, zonas de juegos infantiles), la buena iluminación y la seguridad, la señalización, y la actividad en el espacio público en diferentes franjas horarias.
- c) **La distancia entre paradas o estaciones debe ser lo suficientemente reducida como para garantizar una fácil accesibilidad a la red de transporte,** incluso para las personas con menor autonomía y sus acompañantes. La localización de las paradas de transporte público debe dar respuesta preferentemente a las necesidades de movilidad de las personas con menor autonomía y mayor dependencia de los servicios y equipamientos públicos.

Deberán ubicarse en lugares seguros y accesibles, vinculados a las rutas peatonales.

En rutas de autobús en horario nocturno es recomendable introducir el servicio de parada a demanda.

- d) **Las paradas o estaciones ser localizarán lo más cerca posible de los equipamientos de cotidianidad**, fundamentalmente aquellas entradas o salidas que sean accesibles. Se debe adaptar la frecuencia y horarios del transporte público que da servicio a estos equipamientos en función de la demanda y necesidades reales de los usuarios. Se deben adoptar criterios de seguridad, ergonomía y accesibilidad de las paradas de transporte público.
- e) **El diseño y acondicionamiento de las paradas de transporte público** se realizará ajustada a la perspectiva y necesidades de las mujeres, debiendo contar con una buena iluminación, un diseño que permitan el control visual desde y sobre el entorno, elementos que permiten resguardar a las personas de las inclemencias del tiempo, disponer de asientos ergonómicos, una señalización adaptada a todos los usuarios y usuarias, y dispositivo para pedir ayuda o avisar de una emergencia.
- f) **Completar la red de movilidad con rutas que integren las nuevas formas de movilidad:** bicicletas, patinetes y otros vehículos de movilidad personal. Incorporar espacios para su estacionamiento, manteniendo la perspectiva de género: accesibilidad, seguridad, iluminación, materiales, etc.
- g) **Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos.**

Sexta.

Disposiciones para el diseño del sistema viario y del espacio público en los proyectos de urbanización

- a) **El proyecto de urbanización definirá una red peatonal accesible, segura y de calidad como uno de los elementos estructuradores de las áreas de transformación de nueva urbanización o de áreas de reforma interior.**

A tal fin, se estudiará el sistema de movilidad del entorno y unidad funcional donde se ubica para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.

- b) **En las actuaciones de nueva urbanización y renovación de la urbanización se cumplirán las normas de accesibilidad y eliminación de obstáculos.**

En las actuaciones de nueva urbanización o renovación, la configuración de las aceras debe apoyar la movilidad peatonal del cuidado. Aceras con anchos con un paso libre igual o superior a 140 cm.

- c) **El proyecto de urbanización de los espacios libres públicos adoptará un diseño y empleo de materiales que generen un área de calidad urbana, un espacio seguro y posibilite un uso inclusivo.**
- d) **La iluminación ha de estar con una distribución adecuada y contar con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.**

La iluminación debe ser uniforme, evitando contrastes y zonas en sombra. El nivel de iluminación general no será inferior a los 10 luxes. Las farolas dirigidas a la iluminación de

los recorridos peatonales no deberán tener más de 4 metros de altura. En rutas peatonales y ciclistas, puntos conflictivos (aparcamientos, pasos inferiores), accesos a edificios y en zonas de transición entre exterior e interior, paradas y accesos al transporte público, intensificar el nivel de iluminación a mínimo a 20 luxes (luz blanca).

Se procurará eliminar los pasos subterráneos; si no es posible, debe minimizarse su impacto negativo que afecta particularmente a la seguridad real y percibida en el espacio público, dotándolos de buena iluminación en los accesos y en el interior del paso subterráneo, eliminar puntos ciegos y posibles escondrijos e instalar algún tipo de vigilancia: cámaras, dispositivos para pedir ayuda, etc

- e) **Se dispondrá de espacios para lactancia materna e higiene del bebé en los parques de mayor tamaño.**
- f) **Se dotarán de arbolado para controlar la insolación y las altas temperaturas del verano.**
- g) En los proyectos de urbanización de las actuaciones de transformación **se justificará en su Memoria el modo de integración de la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.**

Séptima.

Identificación de las zonas, itinerarios y puntos conflictivos para las mujeres y elaboración de programas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

En la fase correspondiente a la Aprobación Inicial del Plan Ordenación Urbana se identificarán las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres.

A tal fin, se identificarán:

- Los lugares en situación de degradación urbana.
- Los solares dentro del tejido urbano consolidado.
- Los lugares con escondrijos y falta de visibilidad.
- Los lugares con iluminación insuficiente.

De manera complementaria en las propuestas económicas de los instrumentos de ordenación detallada se incorporarán **programas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres en el que se abordará la mejora de los itinerarios y eliminación de puntos negros identificados. Igualmente, se abordarán actuaciones de transformación para los lugares en situación de degradación urbana.**

Octava.

Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos de ordenación detallada.

En los instrumentos de ordenación urbanística las fases de participación pública están considerablemente reguladas e institucionalizadas, pero, por lo general, no incluyen convenientemente la perspectiva de género.

Uno de los aspectos más difíciles para lograr una correcta representación de las mujeres en los procesos de participación ciudadana es precisamente llegar hasta ellas y conseguir involucrarlas en las actividades planificadas. Esta mayor dificultad reside en que hombres y mujeres no

disponen de la misma cantidad de tiempo libre, pertenecen a distintas redes ciudadanas (formales e informales) y, en general, participan de manera diferente de la esfera pública. Las mujeres tienen mayor dificultad para dedicar tiempo a la participación ciudadana, sobre todo aquellas de rentas bajas y con personas a su cargo.

Por ello, en el trámite de sugerencias de los Avances y de información pública tras los acuerdos de Aprobación Inicial de los instrumentos de ordenación urbanística se deben introducir herramientas e iniciativas específicamente diseñadas y orientadas a la participación de las mujeres.

Además, se incorporará en las normas del Plan que los instrumentos ordenación detallada, así como los proyectos de urbanización de actuaciones de transformación urbanística estarán sometidos a participación ciudadana. El método de participación ciudadana tendrá que identificar los grupos de personas usuarias y futuras, incorporando la perspectiva de género, con el fin de asegurar la participación de la mujer y de los colectivos que tienen más dificultad por ser escolar (como niños y jóvenes), mayores, migrantes y personas con diversidad funcional.

¿Qué es?

Pone la vida cotidiana de las personas, sea cual sea su realidad, en el centro de las decisiones urbanas.

¿Qué supone?

Asumir que las tareas derivadas de la esfera productiva y reproductiva deben ser compartidas por toda la sociedad.

¿Qué objetivo tiene?

Cambiar nuestra forma de mirar las cosas y repensar nuestras ciudades evitando desigualdades.

¿Por qué participar?

La ciudadanía es la conocedora de sus barrios y de las necesidades no palpables por el personal técnico.

CONCLUSIÓN

El nuevo planeamiento se presenta en su conjunto como un proyecto que tenga en consideración para formular su ordenación la perspectiva de género, lo que contribuirá a la creación de una ciudad reproductiva mediante la asunción de los criterios de la multifuncionalidad de los espacios, la movilidad adaptada al transporte público, la generación de equipamientos de proximidad y viviendas de alquiler social y, finalmente, estableciendo mandatos para la creación de espacios públicos seguros.





MARISCOS - CARTUCHOS PARA LLEVAR

Mo. 13/

VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CHICLANA DE LA FRONTERA EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición final 4ª de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, tanto los instrumentos de ordenación urbanística general -PGOM y PBOM- como el Plan de Ordenación Urbana -POU, están sometidos a Evaluación de Impacto en Salud.

En relación con este procedimiento, y en atención a lo previsto en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera para la elaboración del documento de valoración de impacto en salud, con el contenido y estructura previsto en el artículo 6 de ese Decreto, puede iniciar, ante el órgano competente en materia de salud pública, el trámite de consultas previas previsto en el artículo 13 del Decreto, con el que se le indicará el alcance, amplitud y grado de especificación de la información que deberá contener la valoración de impacto en la salud.

A dicha solicitud hay que acompañar la documentación a la que se refiere el Anexo IV del citado Decreto 169/2014, así como una Memoria Resumen conteniendo:

- a. Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.
- b. Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.
- c. Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.
- d. Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.
- e. Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.

- f. Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.

En base a la respuesta de la Delegación Territorial, que debería referirse al perfil sanitario del municipio, haciendo constar, en especial y si así fuera, la existencia de indicadores que permitan suponer la presencia de grupos de especial vulnerabilidad en Chiclana de la Frontera, se debería elaborar el estudio de valoración del impacto en la salud del POU de Chiclana de la Frontera, y que deberá acompañar como Anexo específico al documento que se someta a Aprobación Inicial.

El citado informe de valoración del impacto en la Salud, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se debe estructurar en los siguientes apartados:

- a. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN, que incluiría información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como las principales acciones o ejes de actuación del POU.
- b. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO de la población afectada por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
- c. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.
- d. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

En algunos casos, estos apartados se pueden remitir a otros del propio documento de Aprobación Inicial del POU, por entenderse, de acuerdo a la legislación vigente, que los distintos documentos que integran el Plan gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos de la revisión del Plan, expresados en su Memoria de Ordenación.

De contenido básico para el estudio, y con independencia de lo que pueda señalar en su momento el documento de alcance que remita la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias, será la identificación de los factores de riesgo, hábito y estilos de vida en Chiclana de la Frontera.

13.1. FACTORES DE RIESGO, HÁBITO Y ESTILOS DE VIDA EN CHICLANA DE LA FRONTERA.

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud. Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud.

En Chiclana de la Frontera, en principio, los hábitos reseñados, en consonancia con los estudios desarrollados por la administración competente en materia de salud en Andalucía, son los siguientes:

- **Actividad física.**

Las personas que no realizan ejercicio físico durante el tiempo libre ascienden, aproximadamente, a un tercio de la población, siendo menor en hombres que en mujeres, aunque es necesario resaltar el significativo el descenso del sedentarismo que se viene produciendo. Este descenso del sedentarismo se ha producido en todos los grupos de edad.

- **Sobrepeso y obesidad.**

Tanto en hombres como en mujeres, se observa un aumento en el porcentaje de personas con exceso de peso. Este incremento se refleja en todos los grupos de edad. La frecuencia de sobrepeso y obesidad en la población aumenta con la edad, tanto para hombres como para mujeres. Los grupos de edad con mayor prevalencia suelen estar entre los 45 y 75, o más años. Mientras que el sobrepeso es más frecuente en los hombres que en las mujeres, la prevalencia de obesidad es algo superior en las mujeres que en los hombres. Las desigualdades en la prevalencia de obesidad varían en función de diferentes indicadores de posición social. Su frecuencia aumenta a medida que disminuye el nivel de ingresos, siendo menor entre la población con mayor nivel de estudios y con rentas más elevadas.

- **Consumo de tabaco.**

En Chiclana de la Frontera, como en Andalucía, los datos apuntan al descenso del consumo de tabaco, especialmente en hombres, que se ha acompañado, además, con un descenso en la incidencia y mortalidad por cáncer de pulmón. Los valores más elevados en la prevalencia de tabaquismo se concentran entre los 16 y 64 años, en los hombres, y entre los 16 y 54 años en las mujeres. El pico máximo se alcanza entre los 25 y 44 años y 45 a 54 años. A partir de los 65 años disminuye la prevalencia de tabaquismo. La evolución de la edad media de inicio en el consumo se mantiene estable en torno a los 17 años para el conjunto de la población, y para hombres y mujeres. Sin embargo, entre los que tienen menos de 24 años, se observa un descenso progresivo en la edad de inicio del consumo. El inicio del tabaquismo en las edades más jóvenes es menos frecuente con un mayor nivel de renta, de estudios y entre clases sociales más favorecidas.

- **Consumo de alcohol.**

En lo referente al consumo de bebidas alcohólicas, el porcentaje de personas que se declara abstemia se ha incrementado. Esta tendencia se replica en ambos sexos, y en todos los grupos de edad. Pero también se incrementa el número de personas que beben con una regularidad de más de una vez al mes. Según grupos de edad, el que presenta un mayor aumento es el grupo comprendido entre 45 y 64 años. Por su parte, el consumo excesivo de alcohol ha aumentado desde 2007 (el inicio de la crisis económica), especialmente entre los hombres.

- **Consumo de fruta y verdura.**

Se observa, para ambos productos, un mayor porcentaje un aumento global en su consumo, mayor en el caso de las mujeres que en el de los hombres. El consumo aumenta progresivamente con la edad, y también aumenta a medida que lo hace tanto el nivel de renta como el nivel de estudios.

- **Accidentes de tráfico.**

Constituyen la principal causa de mortalidad prematura en los hombres y la segunda en mujeres, además de ser la primera causa de lesión medular traumática y de incapacidad laboral en jóvenes. El grupo de edad de 15-44 años es con diferencia el que presenta mayor número de víctimas.

- **Salud laboral.**

Al igual que en el resto de Andalucía, la percepción de algún riesgo de accidente laboral en el puesto de trabajo se extiende a algo más de tres cuartas partes de los trabajadores y las trabajadoras, siendo más del 80 % en los hombres y casi el 70% en las mujeres. Entre las causas de riesgos percibidos más citadas están las distracciones o faltas de atención, la rapidez con la que se trabaja, y las posturas forzadas/sobreesfuerzo. La prevalencia de enfermedades profesionales diagnosticadas o en trámite se sitúa en el orden del 1,4% de la población ocupada, siendo el grupo de edad más frecuente el de entre 45 y 54 años. Entre los tipos de enfermedades profesionales predominan las dolencias osteomusculares.

- **Medio ambiente y salud.**

Se constata un aumento considerable de la preocupación de los ciudadanos por la influencia del medio ambiente en su salud, demandándose actuaciones correctoras y preventivas, en sintonía con lo que se observa a nivel regional, estatal y europeo. Actualmente se sabe que la degradación ambiental causa pérdida de salud. La información científica y técnica actual ha permitido constatarlo. Además, las cifras nos indican que los problemas ambientales originan hasta el 6% del gasto sanitario.

El Ecobarómetro que realiza el Instituto de Ciencias Sociales señala que los andaluces perciben como problemas ambientales en el ámbito local el ruido (44% de los encuestados), la calidad del agua del grifo (23,6%), los residuos sólidos urbanos (22,3%) y la contaminación del aire (20,5%).

- **Calidad del Aire**

Existe un gran número de contaminantes atmosféricos con distintas repercusiones en la atmósfera. Entre ellos destacan CO₂, CO, SO₂, NO, NO₂, O₃ (el ozono actúa positivamente en la estratosfera ya que reduce la radiación ultravioleta, pero en la troposfera tiene efectos negativos por su elevado poder oxidante), NH₃, H₂S, material particulado atmosférico (incluyendo metales, compuestos inorgánicos secundarios y una gran cantidad de compuestos orgánicos, algunos persistentes) y un elevado número de compuestos orgánicos volátiles.

Entre los principales contaminantes con capacidad de afectar la salud de los individuos están los que provienen de emisiones primarias o transformaciones atmosféricas. Los vehículos automotores son la fuente más importante de algunos de estos contaminantes (en particular el monóxido de carbono), óxidos de nitrógeno, hidrocarburos no quemados, ozono y otros oxidantes fotoquímicos, plomo y, en menor proporción, las partículas suspendidas totales de bióxido de azufre y los compuestos orgánicos volátiles.

En abril de 2023, El Ayuntamiento abrió un período de consulta pública para la ordenanza de la zona de bajas emisiones en la ciudad, manifestándose así la preocupación e interés social por mejorar la calidad del aire y mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero.

- **Calidad del Agua**

El suministro de agua a la población en cantidad y calidad adecuada a los diferentes usos, es un servicio de carácter básico. La calidad del agua potable es una cuestión que preocupa en todo el mundo por su repercusión en la salud de la población. Los agentes infecciosos, los productos químicos tóxicos y la contaminación radiológica son factores de riesgo. La experiencia pone de manifiesto el valor de los enfoques de gestión preventivos que abarcan desde los recursos hídricos al consumidor. La gestión de los riesgos sanitarios asociados al agua exige una adecuada coordinación de las políticas ambientales, hidráulicas y sanitarias, la participación de los distintos sectores en las soluciones y la implicación de los ciudadanos.

- **Ruido**

Es bien conocido que el ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de nuestra sociedad (tal y como muestran los datos del EcoBarómetro de la Junta de Andalucía), que ocasiona una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento del hombre, o el medio ambiente. Las molestias ocasionadas por contaminación acústica se agudizan en época estival en un municipio costero como es el caso de Chiclana de la Frontera. Ello originado por la recepción de turistas que originan un fuerte aumento de los desplazamientos por carretera y un incremento de la oferta recreativa, en gran parte nocturna.

- **Temperaturas extremas**

Si bien en el municipio se registra una temperatura media suave, pueden darse situaciones excepcionales por temperaturas extremas, principalmente olas de calor y, aunque bastante improbables, heladas. Éstas afectan mayoritariamente a personas de edades extremas (niños y ancianos) y a la cada vez más numerosa población turista, poco adaptada, en el caso de las olas de calor, a las altas temperaturas. La estructura demográfica del municipio, caracterizada por un envejecimiento progresivo justifica la necesidad de adoptar medidas de prevención para la época estival. Por otro lado, en los últimos años se observa entre la población municipal una mayor conciencia social ante los riesgos de exposición prolongada al sol y un aumento del uso de medidas de protección. Debe tenerse en cuenta que en Andalucía se ponen en marcha, desde hace tiempo, programas de actuación ante el periodo estival por parte de la Consejería de Salud, enmarcadas dentro del Programa Salud Verano de la Consejería y del Plan de Alta Frecuentación del Servicio Andaluz de Salud. En ambas existe un área dedicada a las consecuencias para la salud de las altas temperaturas.

13.2. PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD, E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINANTES.

El nivel de percepción de la salud como mala suele destacar en las mujeres, y una peor percepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

Los tres problemas de salud que se perciben con más peso suelen ser: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan

un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

Destaca, para ambos sexos, y en los últimos años especialmente, la preocupación por la salud mental. Y es que los datos reflejan un incremento de trastornos de depresión y ansiedad, así como el consumo de antidepresivos, tranquilizantes e hipnóticos, que han aumentado principalmente entre las mujeres. El diagnóstico de estas enfermedades presenta un gradiente social inversamente relacionado con el nivel de ingresos económicos y el nivel de estudios alcanzados. Además del predominio de declaración de estos trastornos entre las mujeres frente a los hombres, en ambos sexos su frecuencia aumenta con la edad, alcanzándose las prevalencias más elevadas a partir de los 65 años. Además, es llamativamente elevada entre las personas con invalidez o incapacidad permanente, seguido, en menor grado, por personas jubiladas, paradas (sobre todo si son mujeres), y amas de casa que ya han trabajado antes.

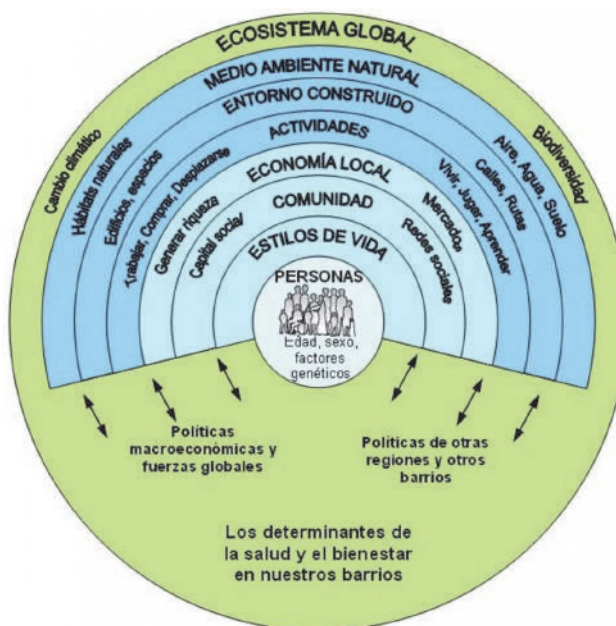
Tras la fase descriptiva de la población y las determinaciones que se establezcan en el documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan, llega el momento de comenzar la valoración prospectiva del mismo. El primer paso será el de identificar los potenciales efectos de la revisión del Plan en los determinantes de la salud por medio de una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

Se utilizará para ello, el método de análisis de la magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de la ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos, factores, todos ellos establecidos de conformidad con el Manual *para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía*, editado en su día por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía.

Para poder acometer esta tarea, se debe proceder a agrupar por tipologías las actuaciones propuestas en la Aprobación Inicial, analizando mediante una lista de chequeo sistemático los posibles impactos.

El resultado final de esta etapa será la determinación de actuaciones sobre las que se puede producir (o no) un impacto significativo, así como una priorización de las mismas bajo el criterio de mayor gravedad.

Este proceso se sintetizará en la conformación de una tabla de resultados por actuaciones en los que se tengan en cuenta los aspectos a evaluar de manera acorde con la lista de chequeo establecida en el precitado manual, describiéndose el impacto sobre los diferentes determinantes con los motivos por los que se han tomado las decisiones referentes a la relevancia o no de los impactos sobre las distintas áreas.



Adaptado de Barton & Grant por Temblary

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se aconseja tener en cuenta, en todo momento, las siguientes “reglas generales”:

- Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.
- Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores en la población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

El contenido de la lista de chequeo debe ser cualitativo. Se propone que se estime el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se esté valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) acorde con el manual señalado. Se establecerían así orientaciones globales sobre el alcance de los diferentes determinantes, teniendo en cuenta el significado de los registros:

- Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

13.3. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.

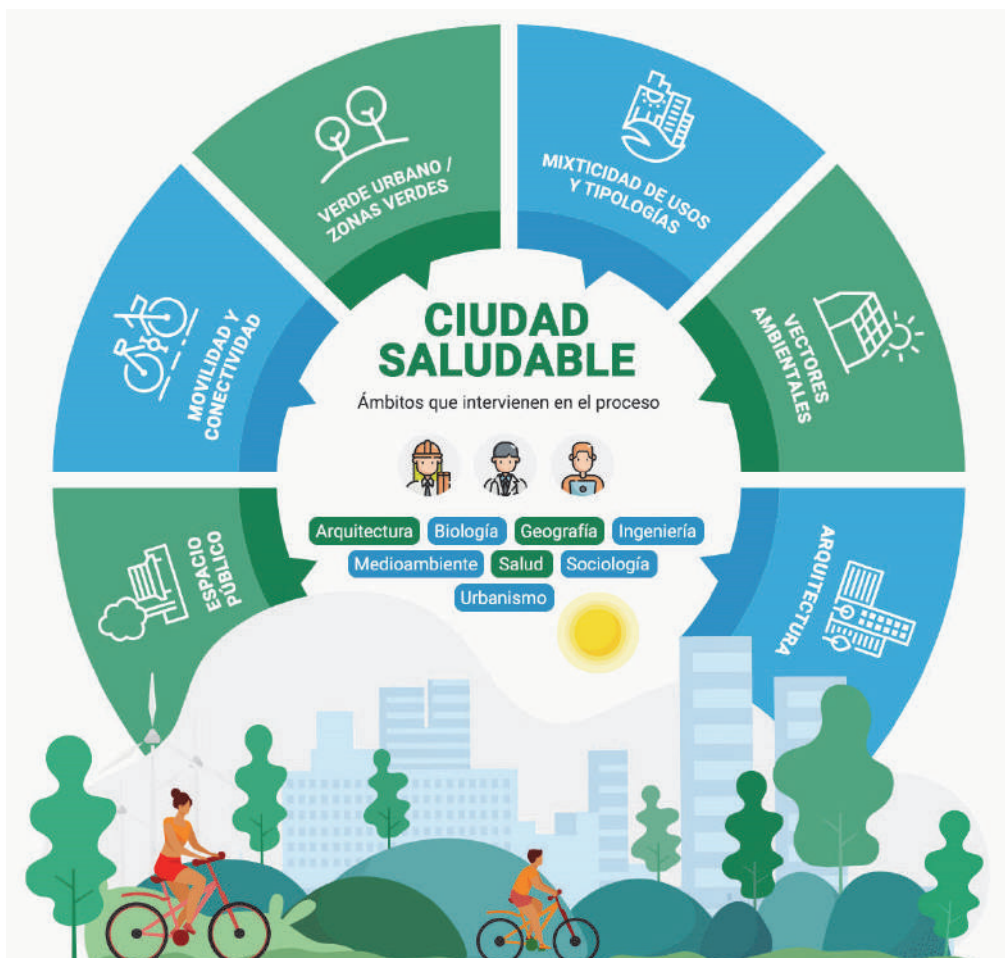
A partir de la información obtenida en el apartado anterior se debe realizar, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en el Plan. En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores “ad hoc”. El uso de indicadores permitirá una toma de decisiones más objetiva sobre la necesidad de afrontar un análisis más profundo.

Se propone a continuación un guion para realizar un análisis preliminar, en base a las siguientes cuestiones:

- a) **¿Cuáles de los efectos del proyecto en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?**
- b) **¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?**
- c) **¿Cuál es la percepción de la población al respecto?**
- d) **¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?**
- e) **¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?**
- f) **En caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos (positivos o negativos) en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?**

El análisis preliminar debe tener en cuenta los factores propios de la actuación, pero también los factores propios del entorno, y, teniendo en cuenta la valoración de los determinantes, comprobar si existen variables que cumplan como condición necesaria (en relación a los factores propios de la actuación) con una valoración media o alta, y como condición suficiente (en relación a los factores propios del entorno) una valoración alta, para poder descartar el impacto significativo en la salud de las personas.

No obstante, para una estimación más objetiva de la relevancia de los impactos, en el apartado siguiente, se propone la utilización de indicadores con un mayor nivel de objetividad, a los efectos de comprobar si es necesario o no la realización de un análisis profundo sobre los distintos determinantes, antes de confirmar la inexistencia de impactos significativos en la salud de las personas.



13.4. LA RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. MÉTODO DE VALORACIÓN.

A partir de la consideración de la relevancia de los impactos se deriva la necesidad de profundizar en el análisis de los impactos. Para ello se utiliza un método cuantitativo que aleje las conclusiones de posibles niveles de incertidumbre y de subjetividad.

Nuevamente, se utilizará el Manual para la evaluación del impacto en la salud, que incluye un documento de apoyo, el DAU-3 en el que se disponen una batería de indicadores y estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos, con sus correspondientes estándares para cada uno de los aspectos estudiados en las áreas de intervención:

A DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: ACCESIBILIDAD ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

- **Indicador 1: Accesibilidad a zonas verdes.**

Justificación básica: Se trata de un indicador de probada eficacia a la hora de reflejar la presencia de zonas verdes a las que tiene acceso una población y que además resulta muy sencillo de calcular. Su principal inconveniente es que no refleja realmente la accesibilidad ya que no tiene en cuenta la distribución espacial de la población y de las zonas verdes pero se considera suficiente para un análisis preliminar.

Fórmula: $S_{verde} (m^2/hab.) = [Superficie\ vegetal\ útil\ total / Número\ de\ habitantes]$

Criterios de evaluación:

Indicador < 5 m²/habitante: Inaceptable.

5 m²/habitante < Indicador < 10 m²/habitante: Requiere análisis en profundidad.

Indicador >10 m²/habitante: Suficiente con el análisis preliminar.

Observaciones:

Se necesita también el dato de población residente, bien población real obtenida del padrón de habitantes o población virtual obtenida a partir de las densidades de ocupación y la superficie ocupada.

- **Indicador 2: Porcentaje de población a menos de 300 metros de un lugar abierto de concurrencia pública.**

Justificación básica: Este indicador refleja si existe una proporción adecuada entre aquellos espacios relacionados con las actividades básicas y la organización interna del sistema urbano (el espacio construido) y aquellos espacios descompresores de la tensión urbana orientados a satisfacer las necesidades de recreo, estancia al aire libre y de relación (espacio de estancia) como forma de evaluar la satisfacción de las necesidades de relación de su población.

Fórmula: $Acces\ LCP\ (\%) = 100 * [Población\ con\ accesibilidad\ a\ un\ espacio\ abierto\ de\ pública\ concurrencia / población\ total]$

Criterios de evaluación:

Indicador > 75%: No es necesario análisis en profundidad.

Indicador < 75%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Para el cálculo de la población se necesitan los datos censales que proporciona el Grid de Población (DERA). Para el cálculo del espacio de concurrencia pública se necesita una capa que incluya las diferentes superficies dedicadas a espacios verdes, plazas, calles de uso peatonal, bulevares, ramblas y aceras mayores de un ancho específico (5 m). El cálculo del indicador puede realizarse con una herramienta "buffering", que permite establecer el porcentaje de accesibilidad a espacios de concurrencia pública.

B DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: MOVILIDAD.

- **Indicador: Reparto modal (indicador simplificado: reparto entre vehículo público y privado).**

Justificación básica: Los modos de transporte tienen una importante influencia en la salud a través de sus afecciones a diferentes determinantes, como pueden ser la práctica del ejercicio físico, la contaminación del aire o la sociabilidad de la población. Por estos motivos, resulta importante que el diseñador urbano se decante por un modelo de movilidad u otro como forma de influir en la salud. Aunque se es consciente de que buena parte de la responsabilidad en los resultados escapa a su capacidad de influencia, se trata de un indicador con tanta aceptación internacional que debe estar en un documento de estas características.

Fórmula: Para el indicador se caracterizará el porcentaje de personas que realizan sus desplazamientos habituales a pie, en bicicleta, en transporte público colectivo diferenciando autobús, tren, metro y tranvía-, en moto y en coche, diferenciando vehículos eléctricos.

Para el indicador simplificado: $RM_{privado} (\%) = 100 * [\text{desplazamientos en vehículo automóvil privado} / \text{desplazamientos totales}]$

Criterios de evaluación: El criterio para este indicador depende del objetivo específico presente en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible que se encuentre vigente. Pero como indicador simplificado se propone:

Indicador < 30%: No es necesario análisis en profundidad.

Indicador > 30%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Los datos necesarios para caracterizar el reparto modal se obtienen a partir de una encuesta de movilidad para la población. El indicador simplificado puede obtenerse a partir de una encuesta de hábitos de vida.

C. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- **Indicador: Densidad de viviendas.**

Justificación básica: Se trata de un indicador básico y sencillo de calcular que da idea inmediata de la concentración de población en un entorno. El objetivo es optimizar el bienestar de la población descartando valores extremos y sus negativas repercusiones. Así, una excesiva densidad puede generar conflictos de convivencia y presión excesiva sobre bienes y servicios (lo que daña la calidad ambiental del entorno). Por otro lado, una densidad muy baja es una opción ineficaz para la ocupación de suelo y uso de los recursos, dificulta la sociabilidad y genera un modelo de movilidad dependiente del vehículo automóvil.

Fórmula: $D_{viv} (\text{viviendas/ha}) = [\text{número de viviendas} / \text{superficie del área de actuación}]$

Criterios de evaluación:

Indicador < 80: Se necesita análisis en profundidad.

80 < Indicador < 120: Es suficiente con el análisis preliminar.

Indicador > 120: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

El valor de densidad mínimo se ha tomado del documento “Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas”. Ministerio de Fomento, 2011. Recoge la experiencia de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

D. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: METABOLISMO URBANO.

Indicador: Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire.

Justificación básica: La calidad del aire es, sin duda, el determinante más importante sobre el que se puede incidir desde el planeamiento. Puesto que las fuentes de contaminación son necesarias, la mejor estrategia es introducir distancias de seguridad entre las fuentes y la población, a fin de minimizar la probabilidad de que existan vías de exposición efectivas.

E. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: CONVIVENCIA SOCIAL.

• **Indicador: Accesibilidad a servicios sanitarios, educativos y asistenciales.**

Justificación básica: El indicador analiza la accesibilidad de la ciudadanía a una serie de servicios básicos, de forma que se garantice que no sea necesario el recurso al vehículo propio para cubrir sus necesidades. El objetivo último es permitir el encuentro de todos los grupos de población evitando la segregación social y también reducir inequidades, ya que suelen coincidir las personas que más precisan de este tipo de servicios con las que no poseen medio de transporte propio. Por eso, el indicador se particularizará también para las poblaciones en riesgo de exclusión social.

Fórmula: $P_{servicios} (\%) = 100 * [Población \text{ con accesibilidad simultánea a los 3 servicios} / Población \text{ total}]$

Indicadores > 75%: No es necesaria evaluación en profundidad.

Al menos un indicador < 75%: Se necesita evaluación en profundidad.

Observaciones:

Al tratarse de un indicador con implicaciones territoriales todos los datos necesarios deben estar georreferenciados para su uso. Se necesitan las siguientes capas: Grid de Población, poblaciones en riesgo de exclusión y servicios educativos, sanitarios y asistenciales. De éstas, el Grid de Población y los servicios están disponibles en el DERA. La población en riesgo de exclusión se calcula con datos obtenidos en la caracterización de la población usando un índice combinado con las variables de desempleo, renta y nivel educativo. El cálculo de la accesibilidad se realiza con una sencilla herramienta de “buffering”.

13.5. UNA PRIMERA Y PROVISIONAL VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DESDE LAS PROPUESTAS DEL AVANCE.

Como se ha dicho, no se tiene constancia de la existencia en Chiclana de la Frontera de grupos de especial vulnerabilidad en relación a los determinantes de la salud. Y, con independencia del análisis posterior más detallado de las distintas actuaciones del Plan, no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas del Avance del Plan, más bien al contrario, su ejecución

puede suponer una mejora sustancial en la calidad de vida de la población en el municipio de Chiclana de la Frontera, habida cuenta que el modelo urbanístico-territorial por el que se apuesta:

- a. Propone vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad, y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- b. Tiende a asegurar 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.
- c. Propone preservar del proceso de urbanización para el desarrollo urbano aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida.
- d. Apuesta por garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.
- f. Se pretende la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. De igual modo, se pretende que la localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorezca la integración y cohesión social, y se procure que se localicen en edificios o espacios con características apropiadas a su destino.
- g. Se quiere favorecer una movilidad que de preferencia a los medios públicos o colectivos, y reduciendo así las necesidades de transporte privado. Se propone, así mismo, un considerable incremento de los espacios peatonales y de los itinerarios para la movilidad no motorizada.
- h. Se apuesta por una propuesta de suelo ajustada a la estructura demográfica actual y a su comportamiento socio-económico, evitando el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad.
- i. Quiere suponer una mejor proporción de suelo para espacios públicos y equipamientos por habitante, en ambos casos superando con claridad el estándar óptimo determinado por la Organización Mundial de la Salud, la iniciativa para las Capitales Verdes de la Comisión Europea y, en definitiva, la LOUA, lo que redundará en una mayor calidad de vida para los ciudadanos.

Chiclana 



AYUNTAMIENTO DE
Chiclana

TERRITORIO  CIUDAD SLP

2023