

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 33 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Medina Sidonia



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA

octubre 2015



## ÍNDICE

ÍNDICE .....	2
MEMORIA INFORMATIVA .....	3
1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	3
2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN .....	3
3. FUNDAMENTOS LEGALES .....	3
4. ANÁLISIS DEL TERRITORIO AFECTADO POR LA INNOVACIÓN .....	4
5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	4
MEMORIA DE ORDENACIÓN .....	14
1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN .....	14
2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS .....	14
TRÁMITE AMBIENTAL .....	18
RESUMEN EJECUTIVO .....	20



## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Medina Sidonia cuenta con un documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 20 de enero de 1.995.

En fecha 16 de julio de 2.009 fue aprobado el documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), según el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. En aplicación de las determinaciones de dicha Ley el documento de Normas Subsidiarias pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística, en adelante PGOU.

Actualmente se procede por parte del Ayuntamiento a la redacción del documento de revisión del PGOU.

### 2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El objeto de la presente innovación del PGOU de Medina es introducir una modificación en las condiciones de los usos de la edificación en la zona industrial del sector SAU-6, "Prado de la Feria", clasificado como suelo urbano consolidado de acuerdo con el documento de Adaptación Parcial a la LOUA. Se trata de compatibilizar otros usos complementarios en todo el ámbito del sector industrial.

### 3. FUNDAMENTOS LEGALES

Con respecto a la vigencia e innovación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, la LOUA, en su artículo 36. "*Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento*", establece:

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos...

En el artículo 37 la LOUA define el concepto de Revisión de los instrumentos de Planeamiento. Así, en el apartado 1 establece:

Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida en los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Por último, en el Art. 38. "*Modificación de los instrumentos de planeamiento: conceptos, procedencia y límites*", establece:

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación

2. El Plan General de Ordenación Urbanística,...deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento

para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

De igual forma, la vigente Ley establece, en la disposición transitoria novena, la legislación aplicable con carácter supletorio:

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a. Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- c. Real decreto 218/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Con lo expuesto, en el presente documento estaremos sujetos a lo dispuesto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 4. ANÁLISIS DEL TERRITORIO AFECTADO POR LA INNOVACIÓN

El objeto de la presente innovación se refiere a la zona calificada como industrial dentro del sector SAU-6 "Prado de la Feria". Se trata de un polígono de servicios situado en suelo urbano consolidado por la edificación, que responde a la tipología de nave industrial.

#### 5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El documento de planeamiento actualmente vigente en Medina Sidonia es el de Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la CPOTU en fecha de 20 de enero de 1.995 y las innovaciones con carácter de modificación puntual definitivamente aprobadas.

Este documento está compuesto por dos volúmenes:

En el primero de ellos se señalan los objetivos del Plan, tanto general como sectoriales (referidos al medio natural, a las actividades económicas, a la red viaria, tráfico y aparcamientos, a la vivienda, a los equipamientos y servicios, a los espacios libres y zonas verdes, al patrimonio histórico-artístico, a la imagen urbana, a las infraestructuras básicas y a la gestión y control).

Además, este primer volumen contiene la **memoria justificativa de la ordenación**, referida a:

- la figura de planeamiento elegida
- la estructura territorial propuesta
- la clasificación del suelo (justificación y delimitación)
- la estructura urbana de los núcleos
- las propuestas sectoriales
- los instrumentos de gestión
- la participación pública
- el orden de prioridades y plazos para la ejecución

El segundo volumen contiene las normas urbanísticas, distribuidas en once títulos, el catálogo del patrimonio edificado y arqueológico, y los planos de ordenación.

Los títulos que conforman las **normas urbanísticas** son los siguientes:

- Disposiciones generales sobre vigencia, contenido y efectos de las normas
- Régimen urbanístico del suelo: división urbanística del territorio
- Condiciones generales sobre figuras y proyectos para desarrollo de las Normas Subsidiarias
- Condiciones generales sobre tramitación de documentos e intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística
- Condiciones generales de protección del medio ambiente y del patrimonio edificado y arqueológico
- Condiciones generales de las obras de infraestructuras y urbanización
- Condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación
- Condiciones generales de uso
- Régimen del Suelo No Urbanizable
- Régimen del Suelo Apto para Urbanizar
- Régimen del Suelo Urbano

Los **planos de ordenación** son cinco:

- 1 - Estructura término municipal
- 2 - Clasificación del suelo. Término municipal
- 3 - Clasificación del suelo. Núcleo y entorno de Medina
- 4 - Ordenación y gestión del núcleo
- 5 - Ordenación y gestión de Malcocinado-Los Badalejos

La clasificación del suelo responde a las distintas clases posibles de conformidad con la legislación aplicable en su promulgación:

- suelo no urbanizable
- suelo apto para urbanizar
- suelo urbano

El **suelo no urbanizable** se subdivide en diferentes áreas, según el grado de protección asignado:

- Suelo no urbanizable común:
  - Suelo no urbanizable común de régimen general
  - Suelo no urbanizable común con tolerancia de usos relacionados con servicios de carreteras
  - Suelo no urbanizable común con tolerancia de huertos familiares
- Suelo no urbanizable protegido:
  - Suelo no urbanizable protegido por vegetación y arbolado
  - Suelo no urbanizable protegido por vías pecuarias
  - Suelo no urbanizable protegido por yacimientos arqueológicos
  - Suelo no urbanizable protegido por cauces y márgenes de ríos y arroyos
  - Suelo no urbanizable protegido por carreteras
  - Suelo no urbanizable protegido por infraestructuras
- Suelo no urbanizable de especial protección:
  - Suelo no urbanizable de especial protección de la Laguna de Montellano
  - Suelo no urbanizable de especial protección del Parque Natural de los Alcornocales

Para cada una de estas categorías se establece en las Normas la definición de cada categoría, usos permitidos, usos autorizables y usos prohibidos, regulándose en general las condiciones de los usos, de la edificación y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y

todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

Además, se establecen cinco áreas de intervención, a desarrollar mediante Plan Especial:

- SNUP 1 "Cerro del Castillo"
- SNUP 2 "Cerro de las Madres y Fuente Chica"
- SNUP 3 "Cerro de los Molinos y Fuente de la Canaleja"
- SNUP 4 "Zona forestal Prado de la Feria y Arroyo del Azocarrem"
- SNUP 5 "Área recreativa Finca Pedro Lobo"

El grado de desarrollo se señala en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	ÓRGANO
SNUP 1 "Cerro del Castillo"	Plan Especial		
SNUP 2 "Cerro de las Madres y Fuente Chica"	Plan Especial	14.12.1999	C.P.O.T.U.
SNUP 3 "Cerro de los Molinos y Fuente de la Canaleja"	Plan Especial	14.12.2000	C.P.O.T.U.
SNUP 4 "Zona forestal Prado de la Feria y Arroyo del Azocarrem"	Plan Especial	14.12.2001	C.P.O.T.U.
SNUP 5 "Área recreativa Finca Pedro Lobo"	Plan Especial		

El **Suelo Apto para Urbanizar** está conformado por siete sectores:

- SAU 1 "Cerro de las Madres"
- SAU 2 "Camino de Azocarrem"
- SAU 3 "Ctra de Chiclana-El Chorrillo"
- SAU 4 "La Flora"
- SAU 5 "San José de Malcocinado"
- SAU 6 "Prado de la Feria"
- SAU 7 "El Machorro"

La superficie bruta total de suelo apto para urbanizar asciende a la cantidad de 1.024.752 m<sup>2</sup> y se prevén un total de 2.005 viviendas. La superficie edificable total se eleva a la cantidad de 485.994 m<sup>2</sup> de techo, de los cuales 254.669 m<sup>2</sup> se destinan a uso industrial y el resto al uso residencial y compatibles.

Los **sistemas generales en suelo apto para urbanizar** se concretan en el SAU-6 "Prado de la Feria". Se reserva una superficie de sal menos 35.000 m<sup>2</sup> para una instalación polideportiva a nivel de ciudad que, además de contener la necesaria reubicación del Campo de Fútbol, se complete a medio plazo con pista de atletismo, pistas polideportivas al aire libre, gimnasio, pabellón cubierto, piscina, etc. Por otra parte, se destina una superficie de 80.000 m<sup>2</sup> a parque de carácter periurbano, con un tratamiento eminentemente forestal.

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar relativas a Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo, completadas con las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores y Sistemas descritos anteriormente. En lo relativo a Áreas de Reparto se establecen una por cada Sector para todos los sectores, por lo que se deduce que el aprovechamiento medio de cada una de ellas es idéntico a la edificabilidad global al no contener ponderación relativa distinta de la unidad, y no pretender la obtención, mediante adscripción, de sistemas generales.

El grado de desarrollo se señala en el siguiente cuadro:



DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN	ÓRGANO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN REAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
SAU 1 "Cerro de las Madres"	Plan Parcial	16.03.2006 (A.D.)	Ayuntamiento	Sector no consolidado
SAU2 "Camino del Azocarrem"	Plan Parcial	30.06.2000 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU3 "Carretera de Chiclana-El Chorrillo"	Plan Parcial	31.01.2000 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU4 "La Flora"	Plan Parcial	03.02.2006 (A.I.)	Ayuntamiento	Sector no consolidado
SAU5 "Malcocinado"	Plan Parcial	25.07.2000 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU6 "Prado de la Feria"	Plan Parcial	07.02.1996 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU7 "Machorro"	Plan Parcial	21.11.2007 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector no consolidado

El **Suelo Urbano** se divide en áreas de ordenanza y en unidades de ejecución, a desarrollar mediante actuaciones sistemáticas.

Las **zonas de ordenanza** son:

- Transitoria de casco antiguo
- Ampliación de casco
- Vivienda unifamiliar
- Promociones unitarias
- Industrial
- Equipamiento
- Espacios libres: parques y jardines

El carácter transitorio de la ordenanza nº 1 se debe a que el desarrollo del Conjunto Histórico Artístico se remite a la figura de un Plan Especial de Protección. Dicho Plan se aprobó definitivamente en fecha 2 de marzo de 2.007 (BOP 17.07.07).

Estas Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas y condiciones particulares de uso

Se proponen **22 unidades de ejecución**:

- UE 1 "Senda del Mudo"
- UE 2 "Borde Barriada Constitución"
- UE 3 "Norte Campo de Fútbol"
- UE 4 "Campo de fútbol"
- UE 5 "Cerro de la Viña"
- UE 6 "Traseras S. Juan de Dios"
- UE 7 "c/ Paterna-Al Andalus"
- UE 8 "c/ Paterna-Ctra de Jerez"
- UE 9 "Apertura c/ Sierra Momia"
- UE 10 "Accesos Centro de Salud"
- UE 11 "Calle Tahivilla"
- UE 12 "Estación de Autobuses"
- UE 13 "La Alcubilla"
- UE 14 "Huerto de Moreno"
- UE 15 "El Santísimo"
- UE 16 "Cristo de la Sangre"
- UE 17 "Calle Espíritu Santo"
- UE 18 "Traseras Iglesia Mayor"
- UE 19 "Matadero"

UE 20 "Antonio Machado"  
 UE 21 "San José de Malcocinado"  
 UE 22 "San Fermín de los Badalejos"

La superficie bruta total de suelo urbano no consolidado asciende a la cantidad de 253.582 m<sup>2</sup>, previéndose un total de 1.067 viviendas. La superficie edificable total se eleva a la cantidad de 133.452 m<sup>2</sup> de techo.

El grado de desarrollo se señala en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN	ÓRGANO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN REAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
UE1 "Senda del Mudo"	Proyecto de Urbanización y Parcelación	11.11.2004 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE2 "Borde Barriada Constitución"	Estudio de Detalle	16.03.2006 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE3 "Norte Campo de Fútbol"	Proyecto de Urbanización y Edificación			Unidad consolidada
UE4 "Campo de Fútbol"	Estudio de Detalle	05.02.1999 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE5 "Cerro de la Viña"	Estudio de Detalle	24.10.2003 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE6 "Trasera San Juan de Dios"	Estudio de Detalle	08.09.2000 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE7 "Calle Paterna-Al Andalus"	Estudio de Detalle	13.12.1996 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE8 "Calle Paterna-Carretera de Jerez"	Estudio de Detalle	06.10.1995 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE9 "Apertura Calle Sierra Momia"	Estudio de Detalle	19.08.2004 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE10 "Accesos Centro de Salud"	Estudio de Detalle	15.11.2007 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE11 "Calle Tahivilla"	Estudio de Detalle			Unidad eliminada (MP 23)
UE12 "Estación de autobuses"	Estudio de Detalle	30.12.2004 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE13-ARI2 "La Alcubilla"	Estudio de Detalle	28.11.2008 (A.I.)	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE14-ARI4 "Huerto de Moreno"	Estudio de Detalle	06.02.1998 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE15 "El Santísimo"	Estudio de Detalle	19.09.2003 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE16-ARI1 "Cristo de la Sangre"	Estudio de Detalle	30.03.2007 (A.I.)	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE17-ARI3 "Calle Espíritu Santo-Tejar"	Estudio de Detalle	15.11.2007 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE18-ARI5 "Traseras Iglesia Mayor"	Estudio de Detalle			Unidad no consolidada
UE19 "Matadero"	Estudio de Detalle	12.04.1996 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE20 "Antonio Machado"	Estudio de Detalle	25.10.2005 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad no consolidada
UE21 "San José de Malcocinado"	PERI	30.07.1998 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Unidad no consolidada
UE22 "San Fermín de los Badalejos"	Estudio de Detalle	12.04.1996 (A.D.)	Ayuntamiento	Unidad consolidada

Las innovaciones con carácter de modificación puntual realizadas son:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	OBJETO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	ÓRGANO
NN.SS.	Modificación Puntual nº 1	Modificación de alineaciones y usos en Avda. de las Cortes, c/ Molino y c/ Al Andalus	17.04.2002	C.P.O.T.U.
NN.SS.	Modificación Puntual nº 3	Modificación condiciones UE-3 "Norte campo de Fútbol"	15.05.2001	C.P.O.T.U.
NN.SS.	Modificación Puntual nº 5	Regulación de las actuaciones sujetas a licencia	20.09.2000	C.P.O.T.U.
NN.SS.	Modificación Puntual nº 9	Modificación altura edificación en c/ Paseo del Mercado	15.05.2001	C.P.O.T.U.
NN.SS.	Modificación Puntual nº 11	Ampliación del suelo urbano en Avda. Azocarrem para uso dotacional	28.06.2002	C.P.O.T.U.
NN.SS.	Modificación Puntual nº 16	Delimitación de SAU-7 "El Machorro"	16.07.2004	C.P.O.T.U.
NN.SS.	Modificación Puntual nº 19	Modificación de trazado de viario en UE-15 "El Santísimo"	18.07.2003	Ayuntamiento
NN.SS.	Modificación Puntual nº 20	Modificación condiciones de uso, aprovechamiento y altura en manzana A del SAU-3 "Ctra Chiclana-El Chorrillo"	24.10.2003	Ayuntamiento
NN.SS.	Modificación Puntual nº 21	Aumento de edificabilidad en UE-12 "Estación de autobuses"	22.03.2004	C.P.O.T.U.
NN.SS.	Modificación Puntual nº 23	Eliminación UE-11 "c/ Tahivilla"	14.07.2005	Ayuntamiento
NN.SS.	Modificación Puntual nº 24	Delimitación de suelo urbanizable no sectorizado en paraje Galapacho	11.11.2008	C.P.O.T.U.
Manzanas RA-4, RA-5 y RA-6 del SAU-6	Estudio de Detalle	Reajuste de alineaciones	30.11.1999	Ayuntamiento
Manzanas RA-2 y RA-3 del SAU-6	Estudio de Detalle	Reajuste de alineaciones	09.03.2001	Ayuntamiento
SAU-3	Modificación Puntual nº 1	Modificación condiciones de uso, aprovechamiento y altura en manzana	24.10.2003	Ayuntamiento
SAU-6	Modificación Puntual nº 1	Apertura de nuevo viario. Posibilitar uso comercial en zona industrial. Cambio de uso en manzana RP-8 y manzana dotacional	09.11.2001	Ayuntamiento
SAU-6	Modificación Puntual nº 2	Modificación de condiciones de uso en manzana RA-3	18.07.2003	Ayuntamiento
SAU-6	Modificación Puntual nº 3	Eliminación de retranqueo obligatorio en calles laterales	18.07.2004	Ayuntamiento
Manzana RP-11 del SAU-6	Estudio de Detalle	Reajuste de alineaciones	18.07.2003	Ayuntamiento
Manzana RB-3 del SAU-6	Estudio de Detalle	Apertura de viario secundario	17.01.2008	Ayuntamiento
Manzana RB-2 del SAU-6	Estudio de Detalle	Posibilitar uso residencial en planta baja	20.05.2005	Ayuntamiento
NN.SS.	Estudio de Detalle	Reajuste de alineaciones en c/ san Sebastián, c/ Tahivilla y Pza Carrertita	10.05.2001	Ayuntamiento
NN.SS.	Estudio de Detalle	Reajuste de alineaciones en c/ Santo Cristo, c/ Pablo Iglesias y c/ Pasillo	10.05.2001	Ayuntamiento
NN.SS.	Estudio de Detalle	Reajuste de alineaciones en Pza Venta el Frenazo (Los Badalejos)	13.07.2001	Ayuntamiento

El Documento de Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobado en fecha 16 de julio de 2.009. Establece la siguiente clasificación y categorías de suelo:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los planos de ordenación nº 4 de "Ordenación y Gestión Núcleo de Medina Sidonia" y nº 5 "Ordenación y Gestión Núcleo Malcocinado-Los Badalejos" del PGOU vigente, y sus innovaciones no incluidas en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, presentando, a su vez, ordenación detallada directa desde el PGOU y contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación nº 4 de "Ordenación y Gestión Núcleo de Medina Sidonia" y nº 5 "Ordenación y Gestión Núcleo Malcocinado-Los Badalejos" del PGOU vigente y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente; estas actuaciones urbanísticas son:

UE1 "Senda del Mudo"  
 UE5 "Cerro de la Viña"  
 UE6 "Trasera San Juan de Dios"  
 UE7 "Calle Paterna-Al Andalus"  
 UE8 "Calle Paterna-Carretera de Jerez"  
 UE9 "Apertura Calle Sierra Momia"  
 UE12 "Estación de autobuses"  
 UE14-ARI4 "Huerto de Moreno"  
 UE15 "El Santísimo"  
 UE19 "Matadero"  
 UE22 "San Fermín de los Badalejos"

SAU2 "Camino del Azocarrem"  
 SAU3 "Carretera de Chiclana-El Chorrillo"  
 SAU5 "Malcocinado"  
 SAU6 "Prado de la Feria"

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en los planos de ordenación nº 4 de "Ordenación y Gestión Núcleo de Medina Sidonia" y nº 5 "Ordenación y Gestión Núcleo Malcocinado-Los Badalejos" del planeamiento vigente y sus innovaciones, en función de su escasa dimensión, no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservaran las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la

disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

c) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado 2.2 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores SAU-1 "Cerro de las Madres" y SAU-7 "Machorro" delimitados en el plano de ordenación nº 4 de "Ordenación y Gestión Núcleo de Medina Sidonia" del PGOU vigente, y sus innovaciones, tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado.

d) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, el sector SAU-4 "La Flora" delimitado en el plano de ordenación nº 4 de "Ordenación y Gestión Núcleo de Medina Sidonia" del PGOU vigente, y sus innovaciones, queda adscrito a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

e) El Suelo Urbanizable No Sectorizado es el integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Se adscribirán a esta categoría los terrenos incluidos en el ámbito de la innovación con carácter de modificación puntual nº 24 "Galapacho".

f) El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 2 de Clasificación del Suelo del Término se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

- SNUEP Parque Natural de los Alcornocales, al que será de aplicación el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión, aprobados por Decreto 87/2004, de 2 de marzo (BOJA nº 88, de 6 de mayo de 2004)
- SNUEP Laguna de Montellano
- SNUEP Vías Pecuarias
- SNUP Carreteras
- SNUP Cauces y Márgenes de Ríos y Arroyos
- SNUP Infraestructuras
- SNUP Yacimientos Arqueológicos

De acuerdo con el informe realizado por la Consejería de Medio Ambiente en fecha 25 de mayo de 2009, a continuación se incluyen los Lugares de Interés Comunitario aprobados en la Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006:

- *Acebuchales de la campiña sur de Cádiz (Cód: ES6120015)*
- *Cueva de las Mesas de Algar (Cód: ES6120026)*
- *Los Alcornocales (Cód: ES0000049)*
- *Río Iro (Cód: ES6120025)*
- *Río Salado de Conil (Cód: ES6120019)*

Igualmente, se incluye el Monte Público "El Cinchado y Pilar de la Brama", declarado de Dominio Público en aplicación de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Está incluido en el

Catálogo de Montes de Utilidad Pública con el código CUP 60. Deberán respetarse los límites del mismo sin que pueda calificarse como suelo urbano o urbanizable la superficie del mismo.

Concurren en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

- SNUP por Vegetación y Arbolado
- SNUP por Alto Valor Agrícola
- SNUP 1 "Cerro del Castillo"
- SNUP 2 "Cerro de las Madres y Fuente Chica"
- SNUP 3 "Cerro de los Molinos y Fuente de la Canaleja"
- SNUP 4 "Zona Forestal Prado de la Feria y Arroyo del Azocarrem"
- SNUP 5 "Área Recreativa Finca Pedro Lobo"

Concurren en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- Categoría de carácter natural o rural:

- SNU Común de Régimen General
- SNU Común con Tolerancia de Usos Relacionados con Servicios de Carreteras
- SNU Común con Tolerancia de Huertos Familiares

Concurren en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación no se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría correspondiente, otros terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, puesto que conforme a lo señalado en el apartado 2.3 de esta Memoria, el Ayuntamiento no tienen constancia de que dicha circunstancia se haya producido. En consecuencia, en este apartado el documento considerará aquellos elementos ya identificados en el planeamiento general vigente, valorando la adecuación de ser identificados en la ordenación estructural resultante. En lo relativo a la descripción de dichos elementos nos remitimos a lo descrito y contenido en la memoria del vigente planeamiento general.

g) El terreno donde se han venido realizando parcelaciones ilegales en los parajes Mesa Alta, Mesa Baja, San José de Malcocinado y Cucarrete seguirán manteniendo la clasificación establecida en el planeamiento general vigente: suelo no urbanizable común de régimen general, con la regulación establecida en el art. 9.3.1.1. NN.SS. Lo mismo ocurre con el asentamiento del Berrueco.

h) De acuerdo con el informe realizado por la Consejería de Medio Ambiente en fecha 25 de mayo de 2009, a continuación se incluyen las siguientes zonas húmedas que, por su elevado valor

ecológico, son de gran interés para los anfibios y reptiles acuáticos, y están consideradas de interés herpetológico.

CHARCA	INTERÉS	X	Y
Baños del Campanero	Medio-Alto	237211	4043066
Charca redonda y alrededores	Medio	236606	4043408
Charco del Conde	Alto	235100	4035390
El Conde	Medio	229392	4036021
El Lentiscar	Medio	229372	4032768
El Olivar	Medio	235756	4043860
Esperillo	Medio	236854	4043171
Haza del Obispo	Medio-Alto	233807	4044792
La Canaleja	Medio	239238	4037342
La Peña 1	Alto	235333	4035568
La Peña 2	Alto	235264	4035523
La Peña 3	Alto	235246	4035495
Las Vegas	Medio	240833	4043201

i) Igualmente, de acuerdo con el anteriormente citado informe, se deberá proceder a la revisión del Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales a las modificaciones dispuestas en este documento de adaptación, tal como marca *la ley 5/99, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales*.





## MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

La modificación que se plantea es compatibilizar nuevos usos complementarios en el sector industrial.

La expresión "Actividades Económicas" se ha generalizado en los últimos años como una noción no exenta de ambigüedad. Esto significa el reconocimiento de la diversidad de funciones que las empresas vinculadas a la producción pueden desempeñar en un mismo establecimiento; pero, sobre todo, manifiesta la cualidad de muchos enclaves del territorio para acoger actividades que se localizan idóneamente en mutua contigüidad, a pesar de no pertenecer a la misma rama de la industria o ser, incluso, actividades muy distintas. Por ello, hemos de ser conscientes que la planificación y la ordenación de espacios diferenciados en los que predomine la actividad económica sobre cualquier otra función, ha de pensarse para soportar una amplia gama de posibilidades y escalas. Por tanto, el uso global de actividades económicas debe comprender tanto las actividades industriales, entendiéndose por tales las que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos manufacturados, como los Centros y Servicios Terciarios, es decir, los destinados a la prestación de servicios tales como los de comercio en sus distintas modalidades, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, espectáculos y salas de reunión, áreas de ocio, etc.

Dentro de la estrategia de diversificación económica que orienta con carácter preferente la política del Ayuntamiento de Medina, una de las líneas de acción instrumentadas es la dotación de espacios aptos para el desarrollo de actividades productivas.

Esta estrategia resulta imprescindible para no caer en el error del monocultivo productivo. No hay síntoma mayor de insostenibilidad que la existencia de un sector dominante que acoge a la mayor parte de la población activa de un municipio.

En períodos de crisis se debe tender a la apertura de campos de actividad de carácter empresarial que pueden desarrollar una serie de funciones complementarias a las ya existentes.

Resulta, pues, imprescindible, la identificación de suelos óptimos para el desarrollo de un área para Actividades Económicas, concebido como un ámbito híbrido en el que puedan cohabitar actividades industriales, terciario-comerciales e, incluso, turísticos y deportivos. Con ello se incide positivamente en proporcionar argumentos para la diversificación de la base económica del municipio tratando de huir de modelos de monopolio funcional.

### 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

A los efectos de lo previsto en el art. 36.2 c) 2º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente innovación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni exime de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b) LOUA.

La regulación de usos se establece en el punto 2 del art. 22 del Plan Pracial SAU-6, considerado como la ordenanza reguladora aplicable, toda vez que el suelo posee la categoría de urbano consolidado.

## ESTADO ACTUAL

### Art. 22 Condiciones de uso

Los usos que determina el Plan Parcial son los siguientes:

#### 1.- Uso residencial

Áreas destinadas a las edificaciones para viviendas, se divide en tres zonas:

- Residencial para viviendas pareadas (RP)
- Residencial para viviendas adosadas (RA)
- Residencial para viviendas en bloque (RB)

#### 2.- Uso industrial

Edificaciones destinadas a naves industriales del tipo de industria pequeña.

Se permite todo tipo de actividad industrial excepto las definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto 2414/1961, siempre que no sea posible establecer las correspondientes medidas correctoras.

#### 3.- Uso comercial

Edificaciones de carácter privado destinadas al uso comercial y terciario, deberá ser compatible con el sector residencial o industrial en que se sitúe y con la tipología edificatoria del mismo.

#### 4.- Uso deportivo

Tendrán carácter público pudiéndose dedicar a cualquier actividad deportiva.

#### 5.- Uso social

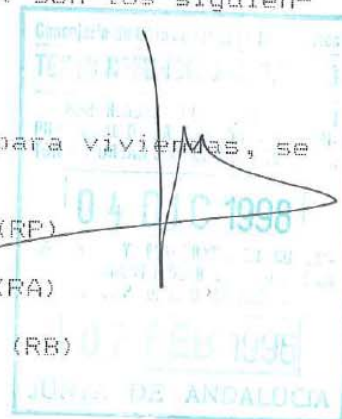
Cualquier actividad social de carácter público

#### 6.- Uso de espacios libres

Son de carácter público en parques suburbano, áreas de jardines y juegos de niños.

#### 7.- Uso docente

Edificaciones destinadas con carácter público a centros docentes de Enseñanza Primaria y de Preescolar y Guardería.





## ESTADO REFORMADO

El punto 2 del art. 22 queda redactado de la siguiente manera:

### 2.- Uso industrial

Edificaciones destinadas a naves industriales del tipo de industria pequeña.

Se permite todo tipo de actividad industrial, excepto las definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto 2414/1961, siempre que no sea posible establecer las correspondientes medidas correctoras.

Se consideran usos compatibles:

- Almacén
- Comercial (excepto bares y restaurantes)
- Dotacional
- Estaciones de servicio
- Garaje-aparcamiento
- Infraestructuras
- Oficinas

Para los usos compatibles no se fijan condiciones de compatibilidad, porcentaje de ocupación, situación o cualquier otro parámetro de carácter restrictivo. Su regulación atenderá a lo establecido por el Título 8 PGOU.

## TRÁMITE AMBIENTAL

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece en su art. 36:

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental:

a. Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I que cumplan los dos requisitos siguientes:

1. Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.
2. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

b. Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado a, así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

c. Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I.

Las citadas categorías del Anexo I se refieren a:

12. Planes y programas.

12.1. Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este Anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, EA

12.2. Planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. EA

12.3. Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable. EA

12.4. Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones. EA

12.5. Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable. EA

12.6. Planes de sectorización EA

12.7. Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental EA

12.8. Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental EA

Se considera que el objeto de la presente modificación puntual no se encuentra incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007, por lo que no se estima necesario trámite ambiental alguno.



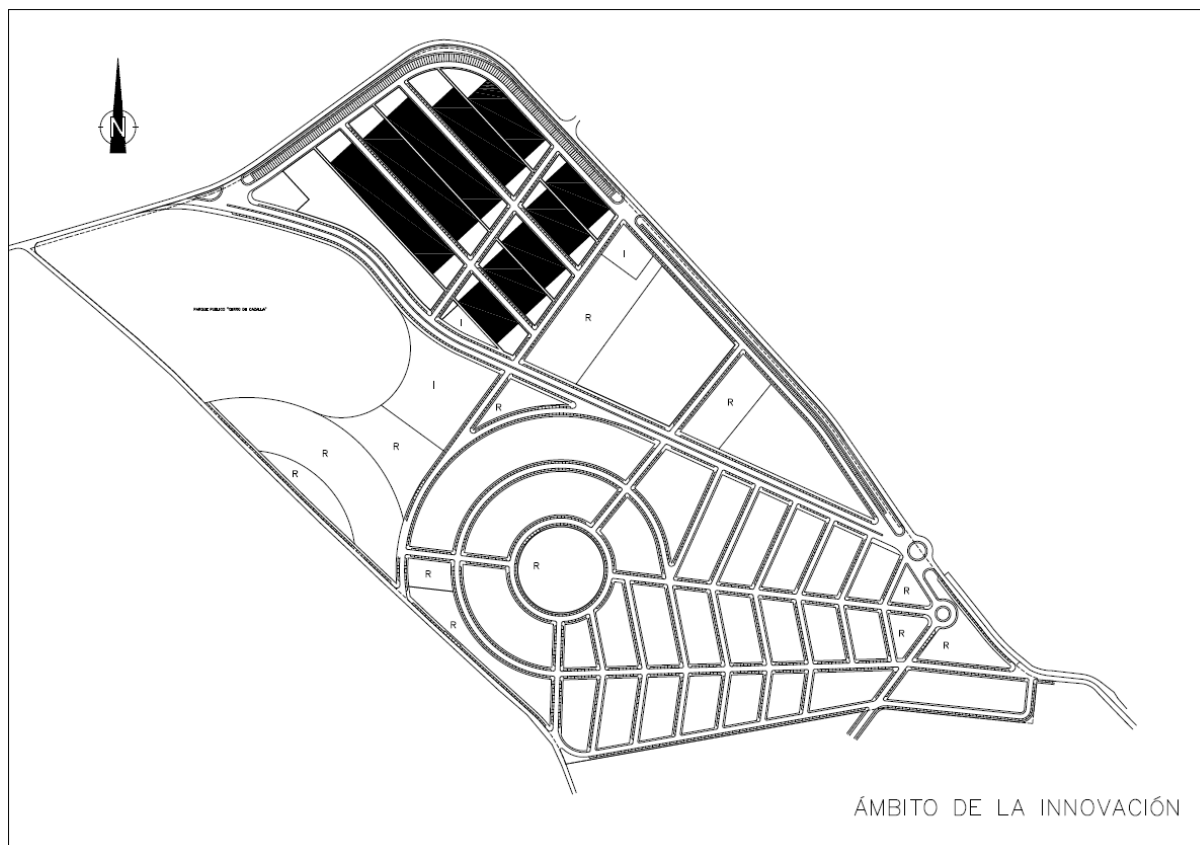
## RESUMEN EJECUTIVO

Con arreglo a lo establecido por el art. 19.3 LOUA, a continuación se exponen los objetivos, finalidades y determinaciones de la innovación, con la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

**OBJETIVOS:** En la zona calificada como industrial del SAU-6 "Prado de la Feria", posibilitar el desarrollo de los siguientes usos, además del uso característico industrial:

- Almacén
- Comercial (excepto bares y restaurantes)
- Dotacional
- Estaciones de servicio
- Garaje-aparcamiento
- Infraestructuras
- Oficinas

**ÁMBITO:** Zona industrial del SAU-6 "Prado de la Feria"



**ALCANCE:** A fin de alcanzar el objetivo propuesto, se modifica el art. 22 del Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria"

En Medina Sidonia, a octubre de 2015  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. José Ignacio Girón García