

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO
INICIAL
ESTRATEGICO

MEDINA SIDONIA

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	1/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOUM DE MEDINA SIDONIA

ENERO 2025

INDICE

1. LA EVALUCION AMBIENTAL ESTRATEGICA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO2

ANTECEDENTES..... 2

2. EL DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.....2

2.1. ORIENTACIONES Y CRITERIOS DE LA EAE..... 2

2.2. METODOLOGÍA..... 3

2.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉTIGO..... 5

3. EL AVANCE DEL PGOM DE ORDENACION MUNICIPAL DE MEDINA SIDONIA5

3.1. AMBITO DE ACTUACION..... 5

3.2. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD..... 5

3.3. OBJETIVOS..... 6

OBJETIVOS SECTORIALES..... 6

B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS..... 8

C. RED VIARIA Y LA ACCESIBILIDAD..... 9

D. VIVIENDA..... 9

E. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS..... 9

F. ESPACIOS LIBRES..... 9

G. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS..... 10

H. PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO..... 10

I. IMAGEN URBANA..... 10

J. LOS NÚCLEOS RURALES..... 10

K. LA GESTIÓN Y EL CONTROL..... 10

3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA CONTENIDA EN EL NUEVO PLAN..... 11

LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD..... 11

PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO 16

4.ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO 22

4.1. INTRODUCCIÓN 22

4.2.ALTERNATIVA 1: ADAPTAR A LA LISTA Y VOLVER A TRAMITAR EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EN FECHA 09/12/2005 (BOP 12, DE 19/01/2006)..... 22

4.3. ALTERNATIVA 2: NUEVA PROPUESTA QUE SE PRESENTA A TRÁMITE 26

ALTERNATIVA 3: MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ACTUALMENTE VIGENTE 26

5. IDENTIFICACION DE LOS POTENCIALES IMPACTOS..... 30

5.1. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL..... 30

5.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS INDUCIDOS POR EL PGOM..... 33

5.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO INDUCIDOS POR EL PGOM..... 36

5.4. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO. SEGURIDAD AMBIENTAL..... 37

6.- LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES..... 38

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	2/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

1. LA EVALUCION AMBIENTAL ESTRATEGICA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de diciembre de 2013, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Mediante dicha ley se traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Esta nueva regulación hizo necesaria la adaptación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, como normativa básica estatal. Adaptación que se llevó a cabo mediante el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de Función Pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

Entre los aspectos que requirieron la adaptación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se encuentra la necesidad de unificar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas con las particularidades que requiere la tramitación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica cuando se realiza a los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Este nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica se hace extensible tanto a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se inicien tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, como a aquellos que ya se encontraran en tramitación. Así la Disposición transitoria primera del citado Decreto-Ley recoge expresamente en su apartado 1:

"Este Decreto-Ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se inicie a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-Ley, sin perjuicio que, respecto los instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación, éstos sujetarán la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica a lo previsto en el presente Decreto-Ley"

Consecuentemente, ese Decreto-Ley, en el apartado treinta y seis de su artículo 1, deja sin contenido la Disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2007, de 9 de julio, sobre "Evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico" que, para dichos instrumentos, mantenía vigente el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por todo ello, resultaba imprescindible reconducir las distintas fases del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tramitados conforme a la regulación establecida por el anterior texto de la Ley 7/2007 de 9 de julio, a las previsiones contenidas en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, y al procedimiento regulado en el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y ello respetando la tramitación administrativa fijada en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esta reconducción se estableció mediante la Instrucción conjunta de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental y de la Dirección General de Urbanismo de 8 de mayo de 2015

Tras la tramitación del correspondiente procedimiento legislativo, el Pleno del Parlamento de Andalucía, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2015, ha aprobado la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal, que reproduce el contenido del Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, con algunas modificaciones introducidas en el debate parlamentario (BOJA nº 6 de 12 de enero de 2016)

Esta Ley 3/2015, de 29 de diciembre, establece su propio régimen transitorio, si bien respecto a los planes, incluidos los instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación, se remite a la Disposición transitoria primera del Decreto-Ley 3/2015. De hecho, el apartado 1 de la Disposición transitoria primera de dicha Ley recoge:

"Esta ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se inicie a partir del día de su entrada en vigor A los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se les aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo."

A todo esto, debe unirse que, recientemente, el Tribunal Supremo ha emitido varias sentencias que casan y anulan las respectivas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, referidas todas ellas al Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella. Estas sentencias han declarado la nulidad de pleno derecho de dicho planeamiento, acogiendo la pretensión principal de los demandantes que solicitaban su anulación por inexistencia de una evaluación ambiental estratégica suficiente. De esta manera, el Tribunal Supremo nos mandata a comprobar la suficiencia de cada evaluación ambiental estratégica emitida, asegurándonos de que responde a las exigencias de la Directiva 2001/42/CE y de la normativa básica estatal, con independencia del procedimiento seguido para su emisión.

2. EL DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

2.1. ORIENTACIONES Y CRITERIOS DE LA EAE.

La Evaluación Ambiental es el procedimiento administrativo instrumental, respecto del de aprobación o adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos.

Así mismo, se define el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) como el estudio elaborado por el promotor, que siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	3/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Los objetivos de carácter ambiental que se persiguen con la Evaluación Ambiental se pueden enumerar en los siguientes:

- Dotar al municipio de un sistema de crecimiento respetuoso con el medio ambiente, que mantenga una estructura lógica y evite la dispersión de las futuras edificaciones, manteniendo de este modo un núcleo urbano compacto y bien comunicado.
- Disponer de un catálogo de áreas naturales de interés ambiental que permitan protegerlo de usos incompatibles con su preservación.
- Analizar la situación acústica, así como establecer la zonificación de áreas de sensibilidad acústica del municipio, en función de los usos establecidos en el nuevo planeamiento.
- Asegurar al municipio la disponibilidad de los recursos hídricos, fomentando la depuración y reutilización de los mismos.
- Asegurar al municipio la disponibilidad de los recursos energéticos, así como potenciar el uso de energías alternativas.
- Conocer los riesgos ambientales asociados e incorporarlos en el nuevo planeamiento.
- Proteger los suelos y los acuíferos del municipio, atendiendo a su posible contaminación por actividades potencialmente contaminantes del mismo.
- Incorporar la variable ambiental al análisis de las distintas determinaciones propuestas en el Plan, para asegurar la preservación de los recursos naturales y la compatibilidad de usos desde el punto de vista de la contaminación acústica, atmosférica, del agua y del suelo.
- Analizar y asegurar el modelo de gestión de los residuos y fomento del reciclaje de los mismos.
- Proponer estrategias de corrección del impacto ambiental del planeamiento, así como de los existentes en el municipio, estableciendo pautas para la regeneración ambiental del municipio.
- Dotar a la entidad municipal de un programa de control y seguimiento de los diferentes parámetros ambientales que permita mantener la calidad del entorno y los recursos naturales.
- Analizar la situación lumínica del municipio, así como establecer la zonificación de áreas lumínicas del municipio, en función de los usos establecidos en el nuevo planeamiento.

El Artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Ley GICA, (modificado por el artículo veintidós del Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades,

de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal), en su apartado 2, establece que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

2.2. METODOLOGÍA.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es un instrumento de gestión orientado a la integración de las consideraciones medioambientales en la elaboración y preparación de los planes y programas. Es en esencia un proceso formal, sistemático, global y continuo para evaluar las posibles repercusiones ambientales de las propuestas de políticas, planes y programas durante su proceso de elaboración, que se aplica desde las primeras fases de redacción de los mismos e incluye un seguimiento ambiental durante la ejecución, corrigiendo posibles desviaciones o impactos no previstos.

Este proceso de integración supone incorporar desde el inicio "sensibilidad, criterio, conocimiento y compromiso ambiental en el proceso de elaboración del Plan, Programa o Proyecto, con el fin de que la decisión pública al respecto sea lo más acertada posible".

El procedimiento para aplicar la EAE a la Revisión viene recogido por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, que incorpora las determinaciones establecidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la Directiva Europea 2001/42/CE.

Suele ser común confundir este proceso o procedimiento reglamentario de EAE con la metodología para su desarrollo e implementación. En el caso de la Ley GICA el procedimiento está condicionado a la naturaleza y alcance del Plan o su modificación y se desarrolla a lo largo de una serie de fases (Ilustración 1), de las que cada una precisará una metodología de trabajo específica.

Así, la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica ordinaria, sin perjuicio de lo que corresponda en aplicación de la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación, se ajustará a las siguientes actuaciones

- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico.
- Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.
- Consulta, por el órgano ambiental, a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
- Elaboración y remisión, del órgano ambiental al órgano responsable de la tramitación
- administrativa del plan, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	4/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- Formulación y elaboración, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del estudio ambiental estratégico y de la versión preliminar del instrumento de planeamiento.
- Aprobación inicial, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.
- Sometimiento del instrumento de planeamiento, del estudio ambiental estratégico, y de un resumen no técnico de dicho estudio, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, al proceso de información pública, consultas y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, por un plazo no inferior al mes.
- Estudio e informe, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, de las alegaciones formuladas y de los distintos pronunciamientos recibidos.
- Modificación, en su caso, del estudio ambiental estratégico y elaboración, de la propuesta final del plan o programa, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.
- Aprobación provisional, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.
- Remisión por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, al órgano ambiental del expediente de evaluación ambiental estratégica completo. Dicha remisión se realizará de forma simultánea al proceso de verificación o adaptación del contenido de los informes sectoriales que tengan carácter vinculante.
- Formulación, por el órgano ambiental, de la declaración ambiental estratégica en el plazo de tres meses y remisión de la misma al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.
- En su caso, adecuación, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del instrumento de planeamiento a la declaración ambiental estratégica.
- En su caso, nueva información pública, si fuese preceptiva conforme a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tras la adecuación del instrumento de planeamiento a la declaración ambiental estratégica.
- Para el caso de órgano sustantivo distinto del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, remisión del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico, así como de toda la documentación que la legislación urbanística y sectorial requiera, al órgano sustantivo para su resolución sobre la aprobación definitiva.
- Resolución sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.
- Publicación del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.

Para llevar a cabo la EAE de un Plan a través del procedimiento administrativo anteriormente descrito es necesario redactar una serie de documentos técnicos que respondan a una metodología de trabajo

específica para cada uno de ellos. En resumen, los principales documentos que integrarán la EAE en sus diferentes fases son:

- Documento Inicial Estratégico (DIE): documento que inicia el trámite de evaluación y que consta de los objetivos, alcance y contenidos del Plan, así como su desarrollo previsible, los impactos potenciales sobre el medio ambiente y la incidencia sobre los planes y programas concurrentes.
- Documento de Alcance (DA): pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico y el estudio de impacto ambiental.
- Estudio Ambiental Estratégico (EsAE): estudio elaborado por el promotor, que siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa*.

Para definir y concretar metodología del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) se ha consultado bibliografía específica sobre la materia y podemos establecer diferentes tipos en función del plan, programa o proyecto que sea objeto de Evaluación Ambiental. Se pueden diferenciar metodologías para evaluar políticas, otras que incorporan el análisis coste-beneficio, modelos basados en el desarrollo sostenible, modelos mixtos fundamentados en la ordenación territorial, otros diseñados para políticas y niveles más altos de la planificación estratégica y modelos fundamentados en la Evaluación del Impacto Ambiental (EIA).

Este último método, por la naturaleza y escala de la intervención, parece el más adecuado para evaluar ambientalmente el desarrollo del Plan General de Ordenación Municipal de Medina Siciónia. En esencia, se plantea la integración del análisis de evaluación estratégica con el clásico método de evaluación de impacto ambiental, siendo el DIE el documento clave de esta integración ya que se plantea la incardinación de los objetivos de la Innovación con los de las principales políticas y planes sectoriales (el carácter estratégico del documento) y la estimación de los principales impactos que puede causar el futuro PGOM.

La elaboración del DIE, con el que se inicia la tramitación ante el Órgano Ambiental competente de la Revisión, responde a las exigencias metodológicas planteadas desde la legislación ambiental vigente, correspondiendo su contenido al especificado en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tras la modificación realizada tras la aprobación del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, como ya hemos visto anteriormente.

La elaboración del DIE para los instrumentos de planeamiento plantea cierta complejidad, al no suponer estos proyectos específicos, sino un conjunto de actuaciones con diverso grado de definición. En el caso de la presente Revisión el itinerario metodológico es el siguiente:

- Recopilación de información comprende los trabajos de búsqueda de documentación técnica, estadística y cartográfica necesaria para caracterizar el ámbito desde el punto de vista físico-natural, paisajístico, social, cultural, patrimonial, económico, etc.
- Revisión del contexto teórico y definición de metodología de trabajo.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	5/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- Trabajos de campo: salida de campo para toma de datos y fotografías del ámbito y el entorno inmediato.
- Redacción borrador inicial del DIE, con el contenido definido por la Ley GICA
- Análisis y revisión del borrador de la Revisión del primer documento de planeamiento, con especial atención a los objetivos y las principales determinaciones de ordenación de usos y edificaciones, con objeto de comprobar su incidencia y adecuación a los principales planes programas y determinar los impactos más representativos sobre el medio.
- Elaboración definitiva del DIE y presentación del documento al Órgano Ambiental.

2.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

El Documento Inicial Estratégico, conforme al apartado 1 del artículo 38 de la Ley GICA modificado por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Como principal objetivo de este documento se plantea valorar los efectos directos e indirectos del desarrollo de la Revisión sobre la población humana, la fauna, la geología, el aire, el agua, el clima, el paisaje y la estructura y función de los ecosistemas previsiblemente afectados.

Asimismo, comprenderá la estimación de los efectos sobre los bienes materiales, el patrimonio cultural, las relaciones sociales y las condiciones de calidad de vida y de cualquier otra incidencia ambiental relevante, derivada del desarrollo de la actuación.

En el presente documento no se incluyen todas las fases de la Evaluación Ambiental Estratégica, ya que aún no han sido concretadas todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que propondrá el PGOM y aún no es posible valorar el impacto ambiental que puede provocar y establecer las medidas correctoras que correspondan en cada caso.

3. EL AVANCE DEL PGOM DE ORDENACION MUNICIPAL DE MEDINA SIDONIA

3.1. AMBITO DE ACTUACION

El término municipal de Medina Sicionia, perteneciente a la provincia de Cádiz, está enclavado en la comarca de La Janda, junto con los municipios de Benalup-Casas Viejas, Paterna de Rivera, San José del Valle, Alcalá de los Gazules, Vejer de la Frontera, Barbate y Conil de la Frontera.

Posee una superficie de 487,4 km2, lo que supone un 32,07% del total de La Janda y una altura sobre el nivel del mar de aproximadamente 262 m. La población, según los datos del Instituto de Estadística y

Cartografía de Andalucía, en el año 2015, era de 11.749 habitantes y una densidad de población de 24,22 hab./km2. El núcleo principal se sitúa al norte del término, a unos 43 km al sureste de la capital de la provincia.

Cádiz hasta la línea costera atlántica, lo que le permite ser divisada desde una parte importante de la provincia.

Su paisaje es rico y variado. Debido a su situación geográfica entre la campiña y la sierra, Medina participa de las características de ambos paisajes. Así, la zona de la campiña y vegas de los ríos, situadas en las zonas más bajas del término en su parte occidental, está formada por terrenos postorogénicos, principalmente arcillas y limos, ocupando tres cuartas partes del territorio. Por otro lado, la sierra se halla en su parte más oriental. Recibe el nombre de Sierra Blanquilla, alcanzándose las mayores alturas en la Loma de los Garlitos (665 m), con unos relieves marcados, fuertes pendientes y valles estrechos o canutos.

La parte oriental del término municipal pertenece al Parque Natural de los Alcornocales, de gran riqueza ambiental, tanto de fauna como de flora. El Parque Natural Los Alcornocales fue declarado como espacio natural protegido por 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. Además el Parque está adherido a la Carta Europea de Turismo Sostenible (CETS) y sobre él recaen otras figuras de protección tales como Reserva de la Biosfera intercontinental del Mediterráneo, Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA Los Alcornocales).

Su morfología es irregular, extendiéndose de noroeste a sureste. Se aprecia claramente la alteración en sus límites que supuso la constitución en el año 1.991 de Benalup-Casas Viejas como municipio independiente.

Los campos de Medina están incluidos casi en su totalidad en la morfoestructura de las Cordilleras Sub-Béticas. El núcleo se ubica sobre el Cerro de Medina, promontorio en solitario que constituye la mayor elevación de todo el tercio occidental de la provincia, desde las últimas estribaciones de la Sierra de

En la zona más occidental se encuentra la Laguna de Montellano, que forma parte de la Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana. Aunque su vegetación está bastante esquilmada, la laguna conserva un gran valor faunístico.

El término acoge además gran parte del recorrido del Corredor Verde de las Dos Bahías, que una la Bahía de Cádiz con la Bahía de Algeciras

La actividad económica principal del municipio se encuentra vinculadas a la explotación de los recursos primarios, fundamentalmente los relacionados con la agricultura y la ganadería, aunque hoy en día son cada vez menos las personas que se dedican a los trabajos en el campo. No obstante, en Medina se ha desarrollado una importante industria agroalimentaria relacionada con los dulces, y el turismo rural.

3.2. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD.

El vigente planeamiento urbanístico de Medina Sicionia es el documento del Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha de 20 de enero de 1.995. Sobre este Documento se realiza en el año 2012 una adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA).

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	6/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

La redacción del PGOM se justifica especialmente en atención a diversas razones, a saber:

Exógenas.

Se ha creado un nuevo marco legislativo, tanto en el Estado como en la Comunidad Autónoma, como consecuencia de la entrada en vigor de nuevas leyes, que posteriormente se señalarán exhaustivamente, pero entre las que podríamos destacar las siguientes:

- En relación con el régimen del suelo, 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, con carácter estatal.
- En relación con el urbanismo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Nueva legislación con incidencia en el urbanismo: son numerosas (carreteras, vías pecuarias, forestal, etc.).
- La normativa autonómica de ordenación supramunicipal, con la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) EL 28-11-2006 y el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, de ámbito subregional, aprobado el 08-11 – 2011.
- La influencia de la legislación de la Unión Europea en materia de desarrollo y protección del Medio Ambiente

Endógenas.

1. El desarrollo de las previsiones contempladas en el planeamiento urbanístico vigente, que ha dado lugar a la urbanización de la mayor parte del suelo previsto en él.
2. La existencia de determinadas ordenanzas de la edificación que en el transcurso de su aplicación han demostrado no ser lo suficientemente adecuadas para los fines perseguidos.
3. La necesidad de una mejora de la actual estructura urbana, tanto en lo que se refiere a las comunicaciones (viarios estructurantes) como a las dotaciones de carácter general.
4. La necesidad de crear nuevas zonas de expansión urbana: residencial y de actividades industriales.
5. La realidad social y económica del municipio ha evolucionado de forma sustancial desde la entrada en vigor del planeamiento vigente, de manera que nada tiene que ver la situación actual con la existente y previsible en un momento determinado, que justificó la adopción de las medidas que finalmente recogió el planeamiento. Hoy somos conscientes de la transformación social que ha experimentado la ciudad en los últimos años, y es necesario adaptar el planeamiento urbanístico a la nueva realidad social, haciendo propuestas que impulsen el desarrollo, por una parte, y corrijan desequilibrios, por otra, proporcionando, en todo caso, los estándares que actualmente demanda la sociedad.
6. La aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico ha supuesto un salto de calidad en la necesidad de Protección y puesta en valor del Patrimonio Cultural e Histórico de la

ciudad. Corresponde al nuevo PGOM, en concordancia con este Plan, adoptar medidas complementarias que faciliten su ejecución.

7. La ejecución de la autovía A-381 ha supuesto un proceso de desarrollo económico vinculado al sector servicios disminuyendo la tradicional dependencia de la población hacia el sector primario. Ante ello, es previsible que produzca la atracción de inversiones foráneas que el planeamiento vigente no tenía previstas.

3.3. OBJETIVOS.

El modelo de ciudad se apoya en un conjunto de principios generales que dan fundamento a los objetivos y contenidos del nuevo Plan:

- Promover un desarrollo económico-social cohesionado para la ciudad.
- Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano adecuado para mejorar las condiciones de calidad de vida.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos.
- Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico.
- Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna.
- Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Respetar el principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Sobre estos principios, las metas del nuevo PGOM de Medina Sidonia pueden ser sintetizadas:

- En el ámbito territorial, rediseñar el papel de Medina Sidonia en la Comarca de La Janda.
- En el ámbito económico, potenciar las nuevas actividades económicas y las nuevas oportunidades relacionadas con el turismo y el ocio.
- En el ámbito cultural, transformar la ciudad en un lugar en el que se invierta la relación consumo-creación, a favor del momento creativo de la producción cultural.
- En el ámbito social, lograr una relación más fluida entre los grupos diversos de la ciudad, fomentando la solidaridad con los más necesitados.

OBJETIVOS SECTORIALES

En relación con el medio natural, En los procesos de ordenación urbanística residen importantes competencias administrativas con incidencia en el medio ambiente, dadas las connotaciones que el fenómeno urbano conlleva, por lo que la mejora de una política medioambiental, el desarrollo económico y la ordenación urbanística, deben ser elementos interdependientes estructurados y coordinados legal y administrativamente.

A1. PROTECCIÓN DE ÁREAS NATURALES Y FORESTALES.

PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	7/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Se pretende conservar sus recursos y valores, determinantes en la diversificación ecológica y ambiental del municipio y la provincia, fomentando el mantenimiento de los usos actuales, relacionados con los aprovechamientos primarios (agricultura, silvicultura, ganadería...), y limitando la introducción de nuevas actividades a aquellas que ayuden al sostenimiento económico de las poblaciones y los ecosistemas y no sean incompatibles con la conservación de la flora, la fauna o el paisaje, es decir, a aquellas relacionadas con el uso público recreativo, la investigación, la educación ambiental o el turismo en ambiente rural, etc.

La presencia del Parque Natural Los Alcornocales obliga, no sólo a incorporar los niveles de protección que recoge la ordenación del espacio natural (PORN y PRUG), sino a coordinar con la Administración ambiental las propuestas que se planteen para mejorar el desarrollo de las actividades compatibles (características y localización de accesos, áreas recreativas, servicios...).

Igualmente, deberán plantearse directrices sobre las condiciones que deben cumplir las infraestructuras y edificaciones que se implanten, con el fin de asegurar su óptima integración en el entorno.

LOS BOSQUES ISLA

La situación de las masas forestales ubicadas en la UAH de Colinas es, comparativamente, más problemática que la de los ámbitos serranos, debido a que los factores que han provocado históricamente su retroceso superficial se mantienen activos en la actualidad, impulsados por el equilibrio inestable que mantienen las estrictas condiciones ambientales en las que se sitúan (pendientes, pobreza de suelos, erosión...) y la presión ejercida por los aprovechamientos ganaderos y agrícolas que se desarrollan sobre ellos y en su entorno.

Paralelamente, su papel en la diversificación ecológica y paisajística de colinas y campiñas ha sido resaltado por su inclusión en la propuesta de Zonas de Especial Conservación (Red Natura 2.000).

El perfil descrito exige del planeamiento, por una parte, una adecuada delimitación de los enclaves que responden a este diagnóstico y el establecimiento de estrictas limitaciones a los usos, excluyendo los no relacionados con los aprovechamientos primarios (forestales, agrícolas, ganaderos, cinegéticos, ...) y definiendo la forma en que deben plantearse, propiciando la consolidación superficial de las formaciones forestales y la recuperación de los ecosistemas.

RESERVA NATURAL DEL COMPLEJO ENDORREICO DE CHICLANA.

Este espacio tiene un escaso significado territorial por su posición periférica dentro del municipio de Medina Siciónia, con lo que su regulación urbanística debe basarse en la asunción de la ordenación ambiental que le afecta (Plan Rector de Uso y Gestión).

MASAS VEGETALES

Espacios con una concentración de árboles o arbustos con entidad suficiente para ser susceptibles de una protección especial por su interés naturalístico.

A2. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.

Este epígrafe incluiría aquellos enclaves y elementos de especial significado en el paisaje municipal por su singularidad, que requieren un tratamiento protector específico por su función enriquecedora la

imagen de los espacios en los que se ubican, por lo general, de gran simplicidad en formas y contenidos y, en muchos casos, por su papel como soporte de biodiversidad.

ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

Integrada por el territorio ubicado fundamentalmente al oeste del núcleo urbano que desempeña un papel sobresaliente en la configuración de la panorámica visual que se percibe desde el cerro de Medina.

PROMONTORIO DE MEDINA

Primordial para preservar la visualización del cerro desde el entorno y su protagonismo en la conformación del perfil paisajístico del lugar.

El plan debe establecer la protección de las principales referencias paisajísticas (Cerro de las Madres, Castillo, Ermita, etc.) y de los grandes hitos panorámicos, a fin de sustraerlos a la presión urbanizadora y, a la vez, procurar su integración en la ciudad, de manera que estos espacios contribuyan a la mejora de la imagen exterior de la ciudad y a su mejor dotación de espacios libres.

La acción protectora se debe complementar con la asignación de una función territorial acorde con su valor y naturaleza, lo que supone la implantación de una regulación de usos coherente con su carácter de referencia paisajística comarcal e hito panorámico y la definición de su papel como piezas territoriales clave en el modelo turístico y en el sistema de espacios libres de la ciudad.

Esto debe plasmarse en:

- o Los espacios señalados por la importancia de sus atributos físicos y paisajísticos, consistentes en las laderas abruptas que ciñen gran parte de la ciudad limitando su normal extensión, deben protegerse frente a la acción urbanizadora y potenciar su cualificación ambiental con un doble objeto: configurar la transición campo – ciudad mediante espacios verdes y cualificar la exteriorización paisajística de la ciudad y el promontorio sobre el que se encarama.

- o Los ámbitos señalados por sus condicionantes físicos, en general cabeceras de cuenca de una red de drenaje activa y con gran capacidad erosiva, y en general para todas las laderas que rodean al promontorio, en su mayoría territorios con aptitudes hídricas y geotécnicas desfavorables, el planeamiento debe definir un modelo de desarrollo urbano contrastado con la realidad físico-territorial.

- o El nuevo crecimiento, basado en criterios de sostenibilidad y racionalidad y cuya viabilidad debe quedar asegurada, debe causar los mínimos efectos posibles sobre la red hidrográfica y sus márgenes fluviales. La generación de caudales canalizados desde las zonas urbanas debe evitar el vertido incontrolado a cauces o garantizar una adecuada evacuación sin menoscabo del estado y funcionalidad de la red de drenaje.

- o Finalmente, las huertas y otros espacios agrícolas que se emplazan en los bordes urbanos, aunque están afectados por el declive de los sistemas tradicionales, constituyen áreas de interés general que deberían contar con una asignación de función territorial acorde con su valor y naturaleza.

A3. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO.

Los cauces y áreas inundables.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	8/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

En el caso de las riberas, la protección no debe restringirse a los cauces, sino abarcar a sus ámbitos inundables reconocibles en los fondos de las vaguadas, buscando con ello no solo la mejoría de sus condiciones florísticas y faunísticas en un ámbito más amplio, sino también, el adecuado mantenimiento de la funcionalidad de la red hidrográfica y la eliminación de riesgos de incidencia de las avenidas sobre edificaciones, instalaciones o infraestructuras.

En este caso la propuesta deberá contemplar la imposibilidad de establecer en este sector elementos construidos que pueden verse afectados por los cauces de las crecidas o que pueden afectar a los flujos, ya sea represando la corriente, disminuyendo la superficie del cauce, impermeabilizando la superficie ...

A4. DEFENSA DEL PATRIMONIO RURAL.

La ordenación urbanística debe abordar la defensa de los elementos más emblemáticos del medio rural municipal y limitar la incidencia de aquellas actividades o procesos que propician su degradación, así como potenciar su uso público cultural o recreativo.

VÍAS PECUARIAS

El planeamiento asumirá la legislación sectorial sobre Vías Pecuarias y definirá estrategias que conduzcan a la recuperación de esta infraestructura rural y a su puesta en uso para actividades de carácter recreativo compatible su funcionalidad original. La densidad del tramado de la des de vías la convierte en elemento de gestión pública adecuado para acoger intervenciones que diversifiquen el paisaje rural en el que se insertan (arbolados).

PATRIMONIO CONSTRUIDO

Junto a la protección del patrimonio construido por su valor cultural y científico (yacimientos arqueológicos), el plan recogerá otros elementos construidos generados por la arquitectura popular (cortijadas, viviendas, elementos auxiliares de la agricultura) que, aunque no están incluidos en la protección sectorial, son del máximo interés para el mantenimiento de las claves históricas de ocupación del territorio y la imagen de los paisajes municipales.

CONTROL DE LA EDIFICACIÓN ILEGAL

A este respecto se tendrá en cuenta lo establecido por el Título VIII del Reglamento General de la LISTA

VERTEDERO Y CANTERAS

Integración de elementos territoriales de gran incidencia en el paisaje: canteras y vertedero de RSU de Miramundo.

A5. POTENCIACIÓN DE LAS RELACIONES CON EL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES.

La potencialidad de los recursos del parque debe ponerse en relieve desde el Plan, de manera que sean entendidos por los ciudadanos como un factor de desarrollo económico y un argumento de calidad de vida.

A6. IMPULSO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES.

Este PGOM apoya y desea fomentar el uso de energías renovables. Es clara la necesidad de racionalizar el uso de la energía tradicional utilizada para el desarrollo de la actividad social y económica, estimulando su ahorro, y poner en valor el uso de las energías limpias.

A7. PRESERVACIÓN DE LOS PROCESOS URBANIZADORES.

Se establecerán medidas concretas tendentes a impedir los procesos urbanizadores en el suelo rústico.

B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

B.1. PREVISIÓN DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y COMPLEMENTARIAS.

A este respecto cabe señalar que fue tramitada por el Ayuntamiento una modificación puntual del actual PGOU con el fin de disponer una superficie de 33,21 Has para este uso en la zona denominada El Machorro, al norte del núcleo urbano y fácilmente accesible desde la A-381.

Dado que ya existe en el municipio un polígono industrial al uso situado en el Prado de la Feria, destinado fundamentalmente a la pequeña industria y almacenaje, este nuevo espacio deberá enfocarse a la creación de sectores vinculados a la potenciación del sector de distribución en relación con el eje Europa-África creado con la autovía A-381, favoreciendo la coexistencia de los usos terciarias, investigadoras, etc. con las actividades industriales, con especial favorecimiento a la transformación y distribución de productos agropecuarios, como principal exponente para impulsar de la economía local.

Por otra parte, se considera adecuada una ampliación de la superficie del P. I. Prado de la Feria dado el grado de consolidación con que actualmente cuenta.

B.2. FOMENTO DEL TURISMO.

Se considera que Medina Sicionia posee las condiciones necesarias para formar parte del modelo establecido por la Comunidad Autónoma para este sector. Se debe apostar por el turismo como complemento de la actividad económica industrial, de difícil implantación y plenamente compatible con crecimiento de los sectores agrícola y ganadero. El turismo, desde la consideración de que debe ser respetuoso con otros valores, tales como nuestra identidad cultural y el respeto al medio ambiente, constituye una fuente de riqueza y empleo para la población autóctona, ampliando las oportunidades de mejora de su calidad de vida y ofreciendo mayores posibilidades de desarrollo económico para el resto del territorio.

La potenciación del turismo se dirigirá fundamentalmente a las siguientes modalidades

- El turismo rural. Los recursos naturales del término municipal constituyen un atractivo muy importante para las personas que demanden la tranquilidad y el disfrute del medio natural. Ello producirá la promoción y utilización controlada de los espacios naturales de interés relevante, así como las actividades de educación medio-ambiental.
- El turismo relacionado con la adquisición de los productos agropecuarios y artesanales propios de la zona (artesanía, repostería, etc.)
- El turismo relacionado con el patrimonio cultural e histórico del municipio.

B.3. MEDINA CABECERA DE COMARCA

Aprovechamiento y potenciación de las condiciones derivadas del estatus de cabecera de comarca que ostenta para muchas actividades la ciudad de Medina, que se ven incrementadas por la mejora de los accesos que se están llevando a cabo.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	9/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

C. RED VIARIA Y LA ACCESIBILIDAD.

1. Gracias a los diferentes proyectos de creación o de mejora de la red viaria existente que han venido desarrollando las distintas administraciones del Estado, la ciudad de Medina cuenta con un alto grado de fluidez en las conexiones a nivel comarcal y provincial. El eje que conforma la autovía A-381 significa un canal de comunicación esencial. La mejora y potenciación de los enlaces con la vía costera N-340 garantizará una mayor y más fácil accesibilidad al litoral por parte de la población residente en las zonas interiores de la provincia. Medina deberá aprovecharse de su situación estratégica en el marco de esta nueva red de comunicaciones para potenciar su desarrollo económico y social.

2. Respecto al sistema local de comunicaciones, se deberá mejorar la red viaria urbana, contemplando la posibilidad de nuevos trazados mediante actuaciones puntuales. Se pretende dotar al núcleo de una nueva vía de circunvalación alternativa a la existente en su vertiente este para facilitar de esta manera el tránsito y los accesos al casco antiguo. En este sentido, se considera que se deberán tomar medidas de ordenación del tráfico, de creación de itinerarios peatonales y de mejora de las intersecciones de cierta complejidad con abundante tráfico rodado, sin perjuicio del respeto a las características de la trama urbana tradicional.

3. En relación con los aparcamientos, se estima necesaria la creación de nuevas bolsas que palién el actual déficit. A este respecto, se considera oportuno dar solución a dos cuestiones fundamentales, el aparcamiento para residentes y visitantes en los alrededores de la Iglesia Mayor y por otra parte, es necesario tener en cuenta las actuaciones derivadas de la problemática existente en el barrio de Santa Catalina, que ha dado lugar a grandes vacíos urbanos que tendrán que ser adecuadamente tratados. Se deberá, por otra parte, potenciar el aparcamiento en el interior de las parcelas. Finalmente, hay que tener en cuenta en los nuevos crecimientos, la previsión de aparcamiento suficiente que eviten futuros colapsos circulatorios, teniendo en cuenta el crecimiento del parque de vehículos.

4. Se cuenta con un Plan de Movilidad Urbana Sostenible que formará parte del PGOM.

D. VIVIENDA.

1. Previsión del suficiente suelo calificado y con una normativa adecuada a sus condiciones para el desarrollo de actuaciones residenciales de iniciativa privada, con especial incidencia en las acogidas a cualquier sistema de protección pública, en cantidad que permita absorber las necesidades del horizonte del PGOM. El diseño de la oferta de vivienda tendrá en cuenta no sólo la actual demanda potencial de vivienda sino el aumento previsible generado por la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento, así como las necesidades originadas por la reposición y rehabilitación de edificios. Con ello se facilitará el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos.

2. Mejora y rehabilitación del patrimonio edificado residencial existente, con mantenimiento de sus señas de identidad. Para ello se deberá preservar su carácter, manteniendo su estructura histórica respecto a la trama viaria, a su tipología parcelaria y a su forma de ocupación. También se deberá adaptar a las necesidades de higiene, salubridad y confort, evaluando en cada caso la conveniencia de la sustitución total desde la perspectiva de la potenciación de las edificaciones de interés.

3. Previsión, calificación de suelo y determinación de los procedimientos de obtención y gestión de dicho suelo para actuaciones residenciales de promoción pública, que permitan reducir los índices de hacinamiento y dar posibilidades a una parte de la población que no dispone de recursos económicos para acceder al mercado libre de vivienda, a la vez que procure la intervención en el mercado para la puesta en uso de suelo urbano a precios razonables.

4. Diversificación de la oferta tipológica: ofrecer suelo para la edificación aislada y de esta manera dar una alternativa a la edificación ilegal de este tipo que se viene realizando en suelo rústico.

5. Regular, de conformidad con el Título VIII RG LISTA, las edificaciones y asentamientos que puedan incluirse en su ámbito de actuación.

E. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

1. Obtención para el patrimonio municipal de suelo suficiente, tanto en cantidad como en localización, que permita atender las carencias actuales y las necesidades futuras, de todo tipo de dotaciones.

En función de la información municipal disponible y del diagnóstico urbanístico, se propondrá una primera asignación de usos a parcelas concretas, aunque debe ser la gestión posterior la que vaya aconsejando el mejor destino para el patrimonio de suelo que se vaya acumulando.

2. Redefinición de la oferta de equipamientos 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 normativas sectoriales de aplicación.

3. Mejora del nivel dotacional del núcleo en general y del Casco Antiguo en particular, con el fin de disminuir sus carencias actuales y dotarlo de una estructuración homogénea.

4. Recuperación de edificios de interés artístico o histórico para su reutilización como equipamiento.

5. Optimización de la gestión de los equipamientos existentes y futuros, para permitir una compatibilización de usos que aumente la capacidad ofrecida y su rentabilización, no tanto económica como social. En este sentido se podrán incorporar fórmulas que posibiliten la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción y gestión de los equipamientos.

6. Potenciación de la formación profesional y de las enseñanzas especializadas como medio para mejorar cualitativamente el nivel de productividad y, con ello, elevar el nivel económico.

F. ESPACIOS LIBRES.

1. Potenciación de la red de espacios libres que posee el núcleo urbano, sus bordes y su entorno. Desde el PGOU actualmente vigentes se previó la implantación de una gran cantidad de superficie de suelo destinada a espacios libres, tanto en el suelo urbano (UE-14, UE-16, parque periurbano en SAU-6) como en el suelo rústico del entorno (SNUP 3 y SNUP 4). El nuevo Plan deberá incidir en la labor de acondicionamiento y puesta en valor de estos espacios, algunos de los cuales aún no se han ejecutado.

2. Creación de nuevos espacios, apostando por un estándar superior al mínimo establecido por la legislación urbanística. Estos espacios deberán responder a las necesidades funcionales y constituir piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confíe un importante papel en la ordenación del tejido urbano. En los nuevos suelos de crecimiento deberán concebirse como elementos vertebradores que generen lazos de continuidad en la trama urbana.

3. Para el diseño de los espacios libres se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Serán elementos reguladores del medio ambiente urbano y escenario de las relaciones sociales
- Constituirán el soporte principal de respuesta a la creciente demanda de ocio

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	10/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- Supondrán una red jerarquizada de recorridos que signifique un sistema continuo a escala de la ciudad
- Desarrollarán la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan

4. Posibilitar los cauces adecuados para la gestión y el mantenimiento de los espacios libres que se generen.

G. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

1. Una vez ejecutada la estación depuradora de aguas residuales y la red de colectores para la unificación de los vertidos urbanos que implica la depuración completa de la totalidad de las aguas residuales del núcleo principal, sólo queda la sustitución de algunas canalizaciones que todavía son de fibrocemento.

2. Eliminación de trazados y redes de alta tensión en las proximidades del núcleo urbano.

3. Eliminación de los vertidos incontrolados de basuras y escombros. Solución definitiva de la problemática generada por el incorrecto funcionamiento del vertedero mancomunado de Miramundo.

4. Adopción de medidas para la eliminación de aquellos elementos susceptibles de producir contaminación visual del Conjunto Histórico, entre los que destaca el soterramiento de los trazados de los diferentes servicios urbanísticos.

5. Adecuación de los servicios urbanos a las características particulares del entorno, de manera que se consiga una imagen de calidad y una adaptación medioambiental. En los nuevos crecimientos las nuevas instalaciones serán siempre subterráneas. Los proyectos de urbanización deberán determinar, en la medida de lo posible, la concentración de los trazados en franjas bajo espacios libres no rodados.

6. Dotación de infraestructuras básicas a los núcleos rurales reconocidos desde el planeamiento: mejoras en las canalizaciones de abastecimiento y depuración de vertidos en Los Badalejos y Malcocinado, con instalación de una EDAR y una solución al abastecimiento de agua directamente desde el Consorcio, mediante una desviación del ramal previsto de abastecimiento a Medina.

7. La red de abastecimiento de agua potable resulta suficiente para las necesidades actuales y las previsiones de crecimiento del PGOM, no obstante, se deberán realizar obras de mejora para algunas canalizaciones que van quedando obsoletas.

H. PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

1. Se deberán adaptar las determinaciones del PGOM a las contenidas en el Plan Especial de Protección del CHA y Catálogo de Elementos Protegidos aprobado definitivamente el 2 de Marzo de 2007 y dictar las normas de desarrollo y complementarias que sean precisas para su mejor ejecución.

2. Incremento de las dotaciones económicas y de las actuaciones públicas directas en materia de mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico que posibiliten la permanencia de la población en el ámbito del CHA y frenen la tendencia de la población a ocupar zonas del extrarradio.

3. Impulso de las oportunidades ofrecidas por la legislación vigente en la materia de ayudas a la rehabilitación, tanto la proveniente de la Administración Central, como de la Administración Autonómica (Decretos sobre ayudas a la rehabilitación en municipios de actuación preferente y disposiciones que desarrollan el Plan Andaluz de Vivienda).

4. Se deberán realizar actuaciones puntuales encaminadas a la puesta en valor del CHA y a la mejora de las condiciones de accesibilidad.

I. IMAGEN URBANA.

1. Mantenimiento de la imagen general del núcleo desde los distintos puntos de vista según los diferentes accesos.

2. Las propuestas de desarrollo urbano deberán tener en cuenta la imagen tradicional del núcleo.

3. Conservación de la imagen de "pueblo blanco" del núcleo histórico mediante la regulación y control de la estética de las obras de reforma y de nueva planta con el fin de mantener el paisaje urbano tradicional.

4. Protección de las áreas desde las que existan vistas panorámicas hacia el exterior, evitando que se tapen con edificaciones.

5. Protección y regeneración de los espacios libres no edificados, o que no vayan a dedicarse a la edificación, del entorno del núcleo urbano, pues constituyen el complemento a lo edificado en la formación de la imagen global de la ciudad.

6. Protección de los espacios abiertos en el entorno próximo y lejano, perceptibles desde el interior del núcleo, así como los lugares de la ciudad desde las que tales vistas son posibles.

7. Mejora del tratamiento de los espacios públicos y creación de otros nuevos.

J. LOS NÚCLEOS RURALES.

1. El planeamiento vigente en Medina reconoce dos núcleos rurales: San Fermín de los Badalejos y San José de Malcocinado. Para éstos se deberán tomar medidas encaminadas a su consolidación, resolviendo el histórico y enconado asunto de la actual UE-21 y estableciendo las condiciones necesarias para limitar su crecimiento mediante el establecimiento de una ordenanza de edificación ajustada a las necesidades reales de la población residente. También se pretende recoger la situación actual de una zona consolidada al norte de Los Badalejos, que cuenta con servicios urbanísticos, y que no ha sido anteriormente clasificada por tratarse de una zona inundable. Dado que se han puesto en marcha las medidas necesarias al objeto de subsanar el problema, mediante la aprobación de un proyecto de consolidación de taludes y saneamiento del arroyo de Los Nacimientos a su paso por esta zona, se considera que, en el caso de garantizarse la no inundabilidad de los terrenos, se procederá a la clasificación como urbano de este suelo.

Se considera que se deberá delimitar un ámbito de actuación ajustado a la realidad construida y establecer unas condiciones dirigidas al control estricto del crecimiento y al establecimiento de un régimen jurídico específico.

3. El asentamiento correspondiente a la Cruz de San Benedicto se integrará en el desarrollo urbanístico del núcleo principal, dado su nivel de consolidación.

K. LA GESTIÓN Y EL CONTROL.

1. Potenciación del control público de las actividades urbanísticas y mejora de la coordinación de las actuaciones de las diferentes administraciones con competencias (Ayuntamiento, Diputación

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones			Página	11/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==				

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Provincial, Junta de Andalucía, etc.) con un mayor protagonismo de las autoridades municipales como agentes coordinadores y catalizadores.

2. Mayor control y aplicación de la disciplina urbanística, tanto en el interior del núcleo urbano como fuera de él.

3. Fomento de la concienciación y participación de los particulares en las labores de rehabilitación y revitalización de las edificaciones de interés histórico-artístico, o simplemente de la arquitectura tradicional.

Incrementar la colaboración de los propietarios de suelo en la gestión urbanística, potenciando los acuerdos mediante convenios urbanísticos, la creación de Juntas de Compensación y la constitución de asociaciones administrativas de propietarios que sirvan de base para la posterior constitución de entidades urbanísticas de conservación.

4. Obtención de suelo e, incluso, de patrimonio edificado para acometer actuaciones públicas como complemento e impulso, en su caso, de las privadas.

5. El patrimonio municipal de suelo es el conjunto de bienes inmuebles de titularidad municipal no afectados al dominio público. Su finalidad es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento. Es el principal instrumento de intervención en el mercado del suelo. El nuevo Plan deberá potenciar su uso como elemento de gestión urbanística.

6. Reparto equitativo de cargas y beneficios, facilitando la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

7. Asignación a la clasificación y calificación un papel activo en la política de suelo.

8. Adopción de medidas que faciliten la ejecución y el desarrollo del planeamiento, posibilitando una ágil tramitación del planeamiento de desarrollo y de la gestión de las unidades de ejecución. En el Programa de Actuación se propondrán medidas para incrementar la capacidad de gestión municipal con el fin de posibilitar el cumplimiento de sus objetivos.

9. Otro aspecto importante que deberá resolverse es el relacionado con el diseminado existente en El Berrueco, cuya asociación de vecinos lleva muchos años clamando por su reconocimiento y legalización.

3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA CONTENIDA EN EL NUEVO PLAN

En este capítulo se describe el modelo territorial y urbano previsto por el nuevo Plan para Medina Sidonia y los sistemas que han de asumir la responsabilidad de articular y dar forma al modelo de ciudad propuesto. Los fundamentos generales de la ordenación son:

1. Reforzar el sistema urbano existente tratando de revertir situaciones carenciales detectadas y pautando las directrices del crecimiento urbano en consonancia con una adecuada y racional interpretación de la realidad sobre la que se actúa.

2. Fortalecer el desarrollo de actividades productivas- industriales y turísticos- territorializando aquellas actividades emergentes que se prevén necesarias para conseguir un espacio competitivo que dé respuesta, en su verdadera dimensión, a las potencialidades que se proyectan sobre el mismo.

3. Establecer las condiciones necesarias para la regularización de los asentamientos marginales que se detectan, introduciendo signos de racionalidad en los mismos, resolviendo la sintomatología carencial que presenta su estructura urbana en materia dotacional, viaria y de espacios libres y solucionando los déficits infraestructurales.

4. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio). En este sentido la puesta en valor de los recursos naturales y medioambientales del municipio se constituye en una línea de acción prioritaria

El modelo territorial-urbano propuesto por el PGOM de Medina Sidonia se compone de los siguientes elementos:

- Los Sistemas de Articulación Territorial.
- La Clasificación y los Usos del Suelo.

LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD

Los elementos que configuran la forma general de la ciudad son los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público.

En Medina identificamos cuatro categorías:

El Sistema de Comunicaciones, constituido por aquellos elementos que optimizan la movilidad urbana asegurando la accesibilidad de los espacios y soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario.

El Sistema de Espacios Libres, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que contribuyen al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad.

El Sistema de Equipamientos, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de Medina Sidonia.

El Sistema de Infraestructuras, conformado por los elementos destinados al desarrollo de las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio de telecomunicaciones, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

A. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

El sistema de comunicaciones constituye un elemento determinante en la ordenación del territorio debido a su efecto vertebrador. Su estructuración actual permite que Medina se constituya en un enclave perfectamente comunicado con las diferentes zonas de la provincia. Las mejoras previstas por las administraciones competentes, algunas de las cuales ya se han ejecutado, conllevarán una adecuada ordenación y una mayor funcionalidad del tráfico en dirección tanto al litoral como al interior.

1. Viario Territorial

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	12/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

El sistema vial del territorio se organiza según la siguiente estructuración de las vías de comunicación:

Red de primer orden o básica: son las vías cuya titularidad la ostenta la Junta de Andalucía:

A-381. Es la autovía Jerez-Los Barrios y cruza el término de este a oeste en su zona norte. Constituye la gran arteria de comunicación entre el Campo de Gibraltar y el interior de Andalucía, garantizando la fluidez de la circulación desde Medina en ambas direcciones. Es por ello que se tomó la decisión de situar la zona de expansión industrial del municipio en un lugar inmediatamente accesible desde esta vía (El Machorro), posibilitando de esta manera la rápida evacuación del tráfico pesado.

A-390. Enlaza la A-381 con Chiclana de la Frontera. Constituye el elemento de unión entre Medina y el litoral

A-396. Es la carretera que une la A-386 con Vejer de la Frontera. Cruza al término de Medina de norte a sur y soporta un importante flujo de tráfico entre Sevilla y la Janda litoral durante la temporada vacacional.

A-2225. Conecta la A-396 con los núcleos rurales de Malcocinado y Los Badalejos

A-2226. Conecta los núcleos de Malcocinado y Los Badalejos con la A-381 a través del término municipal de Medina Sidonia.

A-2234. Circunvalación norte. Conecta la A-381 con la A-396

A-2235. Circunvalación sur. Conecta la A-390 con la A-396

Red de segundo orden o comarcal: son las vías cuya titularidad ostenta la Excm. Diputación Provincial de Cádiz o el Ayuntamiento de Medina.

CA-5201: Es la vía que, a través de Los Naveros (núcleo rural de Vejer de la Frontera), supone una alternativa a la A-393 de comunicación entre Medina y Vejer.

CA-2228. Atraviesa al término municipal de este a oeste por su parte más estrecha en dimensión y enlaza Benalup con la A-396

CA-202, CA-203 y CA-204: Constituyen las subidas al núcleo principal de Medina.

CA-3200: Conecta la población de Paterna de Rivera con la A-381. Sólo afecta al término municipal en un pequeño tramo situado al norte del mismo.

Caminos rurales y vías pecuarias. La red de comunicaciones se completa con el entramado de caminos rurales y vías pecuarias sobre el que se propondrán medidas de protección y mejora.

2. Viario Urbano

Desde el PGOM se pretende potenciar la creación de un sistema viario alternativo que genere una mayor fluidez en el tráfico de tránsito y mejore los accesos al casco antiguo.

El sistema viario de la ciudad se organiza a partir de los tres accesos con los que cuenta el promontorio de Medina:

El acceso norte, dirección Paterna, que conecta con la autovía A-381 Jerez-Los Barrios.

El acceso Sur, dirección Benalup-Vejer, prolongación de la A-396

El acceso oeste, dirección Chiclana, que conecta con el litoral (N-340)

Estas tres vías de acceso confluyen en la Plaza del Punto, otorgando carácter de viario principal a las calles que conforman la prolongación de las mismas: desde el norte, la Avenida de Andalucía; desde el sur, las calles Santo Cristo, Arrieros, Victoria, Doctor Thebussem y Alamos; y desde el este la Avenida del Mar. Existe una ronda de circunvalación al este del núcleo que enlaza el Santísimo con la salida hacia el sur, de manera que el tráfico rodado tiene la posibilidad de eludir el tránsito a través del casco antiguo (calles Avda. de Andalucía, Álamos, Moritos, La Loba, Alameda y Pablo Iglesias).

A partir de esta red principal se distribuye una red secundaria que permite los accesos a las diferentes zonas del pueblo. Así, se consideran que tienen especial relevancia a la vista del volumen de tráfico que soportan, las calles Avda. de las Cortes y Nuestra Señora de la Salud (que posibilitan el acceso y salida de las barriadas), el camino del Azocarrem (que permite la conexión con el Prado de la Feria) y las calles San Francisco y Alvaro Garrido (que ofrecen un recorrido alternativo para atravesar la ciudad de norte a sur)

El PGOM plantea como actuación más importante la creación de una ronda de circunvalación oeste, ya contemplada por el PEPRICH vigente, con el objetivo de liberar el centro histórico y posibilitar una mayor fluidez del tráfico rodado en la dirección norte-sur.

Por otra parte, la conexión con los nuevos crecimientos quedará garantizada por un viario de carácter estructurante que permita la transición entre zonas de la forma más racional posible.

Como parte del PGOM se incluirá el Plan de Movilidad Urbana Sostenible ya realizado.

B. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

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 la misma 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 íntima vinculación funcional con el sistema viario resultará una verdadera red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia de la ciudad.

Para el diseño del sistema de espacios libres en el nuevo Plan se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

Que sean un elemento regulador del medio ambiente urbano.

Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.

Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.

Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo.

Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.

Integrar un sistema de espacios verdes a escala municipal que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	13/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementarán a este sistema estructurante general los parques existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal, con el objeto de articular un conjunto de áreas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio, de preservar y recuperar los cursos de aguas, riberas y su entorno sobre los límites municipales, y generar una red de áreas bajo manejo ecológico y turístico-recreativo.

Los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

Diversidad de escalas y funciones. El sistema de espacios libres está integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa.

Integración paisajística y escenográfica del contexto natural.

Integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia de implantación del sistema dotacional.

Construir un sistema equilibradamente difundido en el tejido urbano.

Reconocimiento de las preexistencias territoriales.

En el núcleo principal, el sistema de espacios libres de dominio y uso público está conformado fundamentalmente por el parque del "Caminillo", situado en el centro geográfico del pueblo, entre el casco antiguo y la zona norte. El acondicionado del denominado "Caminillo Chico", la restauración de la muralla medieval en la "Fuente Salada" y el entorno del arco de la Pastora y la ejecución de las zonas verdes previstas en las unidades de ejecución nº 14 "Huerto de Moreno" y nº 16 "Cristo de la Sangre" que, aunque estén consideradas como equipamiento local, todas ellas conjuntamente producen un efecto acumulativo que generará un entorno estético, ambiental y lúdico de gran calidad en pleno centro urbano, con el añadido de servir de instrumento de nexo de unión de diversos sectores de la ciudad, por lo que trasciende del mero efecto de equipamiento local.

La zona de nuevos crecimientos derivada del desarrollo del SAU-6 "Prado de la Feria" cuenta con 4.500 m² de zona ajardinada en servicio. El parque periurbano Cerro de Cazalla cuenta con 70.000 m² de espacio libre parcialmente acondicionados que suponen el mayor recurso con que cuenta la ciudad aunque, debido a su apartada situación del centro urbano, no ha adquirido aún el protagonismo que merece de cara al esparcimiento de la población.

Como novedad más importante a tener en cuenta entre las propuestas del presente PGOU es la de incorporar al suelo urbano el Cerro del Castillo como espacio libre público. Parece adecuado establecer esta calificación a un espacio que imprime un sello tan característico al perfil de Medina y que cuenta con las condiciones necesarias de situación, topografía y relación con los equipamientos culturales existentes en la zona para erigirse en un espacio emblemático y de referencia para la puesta en valor del conjunto histórico-artístico.

A los tres elementos aludidos se añade como espacio complementario la zona adyacente a la Fuente del Azocarren, frente al IES Sidón, que desempeñará un papel de articulación y nexo entre el Prado de la

Feria y el resto del núcleo urbano, colaborando de forma activa en facilitar el tránsito peatonal entre dichas zonas.

En la escala local, los jardines y zonas verdes son el último grado de ordenación de los espacios libres de Medina. Tienen un carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

Estos espacios son escasos en el núcleo urbano, especialmente en el casco histórico. En el resto del núcleo principal la dotación es algo mayor y proceden en gran medida del desarrollo de los sectores del suelo apto para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias, si bien presentan un grado de acondicionamiento deficitario o nulo.

Es, por tanto, objetivo del Plan potenciar y completar la trama de espacios libres públicos locales, dotando al conjunto de la ciudad de una estructura capaz de articular la actividad urbana a escala doméstica como garantía de la calidad de la imagen urbana, que en definitiva es un elemento la mejora de la calidad de vida.

C. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos colectivos constituyen el sistema básico de cohesión. Pero, además, determinadas categorías de éstos deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos.

De ahí la importancia que representa su concepción comprensiva con los sistemas urbanos anteriores (comunicaciones y espacios libres).

La política de equipamientos que el nuevo Plan quiere propiciar será la de establecer para Medina Sidonia niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestra ciudad en una posición privilegiada en el contexto comarcal y provincial.

La estrategia instrumentada en el presente documento con relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios:

Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.

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.

Adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles, tanto de la población residente como de la población turística.

Una de las cualidades del sistema dotacional proyectado ha de ser su carácter multiscalar. Junto a piezas de rango ciudad (equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), los desarrollos de los nuevos suelos deben localizar equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de las diferentes unidades urbanas.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	14/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Estos criterios han quedado contextualizados en la ordenación propuesta, que queda conformada por los siguientes Sistemas Generales:

- Sanitario: un centro de salud y un consultorio. Cruz Roja.
- Asistencial: dos centros privados destinados a residencia de ancianos: Residencia El Santísimo y Hospital Amor de Dios.
- Docente: 5 centros de enseñanza primaria: C.P. Ángel Ruiz Enciso, C.P. Santiago el Mayor, C. Nuestra Señora de la Paz, C.P. Thebussem y Escuela Católica; dos centros de enseñanza secundaria: IES Sidón y IES San Juan de Dios; un centro de educación de adultos.
- Socio-cultural: una biblioteca pública municipal, un museo (cloacas romanas), yacimiento arqueológico, ruinas de castillo árabe, salón de actos (Caballerizas del Duque), hogar del pensionista. En proyecto, teatro municipal.
- Administrativo: Ayuntamiento y dependencias municipales varias, juzgado de paz, cámara agraria local, mancomunidad de la Janda, servicios de asistencia a municipios y recaudación de la Diputación Provincial, registro de la propiedad, INEM, policía local
- Deportivo: dos campos de fútbol, un pabellón polideportivo, una piscina pública, pistas deportivas al aire libre
- Servicios: correos, cementerio, casa cuartel de la Guardia Civil, mercado de abastos, parque de bomberos, centro artesanal.

D. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

El objetivo de la propuesta sobre las infraestructuras básicas del municipio de Medina Sidonia está relacionado con el modelo territorial previsto basado en integrar la sostenibilidad del medio ambiente con las propuestas del planeamiento urbanístico.

Se trata, en definitiva, de incorporar las nuevas propuestas sobre infraestructuras al modelo de ciudad sostenible y respetuosa con el medioambiente, considerando al municipio parte de un ecosistema complejo que transforma la energía y los recursos naturales para su actividad y producción interna, transformando esta energía en formas de producción y consumo.

Como resultado de este proceso, la producción de los efluentes y vertidos será compatible con el modelo de desarrollo previsto, de manera que se consiga reducir las afecciones motivadas por la huella ecológica del municipio, como expresión de los recursos comprometidos en los procesos de la propia actividad humana.

Esta aproximación persigue una estrategia de contención urbana en el consumo de recursos, que encuentre el equilibrio de su propio sistema productivo con su entorno y los recursos que necesita transformar. En la medida que lo consiga, el resultado final se acercará a la sostenibilidad urbana y, por tanto, se conseguirá una ciudad más saludable, amable, respetuosa con las generaciones futuras, integradora, y en definitiva mas humanizada.

La consideración general en cuanto a las infraestructuras es que no podemos pensar que los recursos son ilimitados. Un principio básico es este aspecto consistirá desde el Plan en sentar las bases para conseguir que los recursos disponibles apliquen los principios de la Reducción de los consumos, la Regeneración o Recuperación de sistemas y la Reutilización de los productos generados por el metabolismo interno de la ciudad en cada ecosistema.

Se recogen a continuación las propuestas respecto de las infraestructuras y servicios urbanos, considerando como estrategia fundamental en todas ellas la incorporación de una gestión sostenible en los sectores ambientales clave, como son el consumo de agua, la depuración y saneamiento de aguas negras, favorecer el desarrollo de sistemas de energía compatibles y respetuosos con el medioambiente, y la gestión responsable de los residuos urbanos y escombros del municipio. La propuesta pretende garantizar, a medio plazo, la calidad en el suministro del servicio público correspondiente ante el aumento de los impactos ambientales. Este será el objetivo final de las infraestructuras del municipio de Medina Sidonia, y en esta línea de actuación se conciben las propuestas que se recogen a continuación.

D.1 EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

La gestión y explotación del suministro de agua potable al municipio de Medina Sidonia es realizado por el Ayuntamiento a través de la empresa pública Medina Global

D.1.1. LOS RECURSOS HIDRÁULICOS.

D.1.2. LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

D.1.3. LA GESTIÓN DE LA DEMANDA PARA ESTABILIZAR LOS CONSUMOS DE AGUA

El nuevo Plan propone que por parte de los responsables de la explotación del sistema de abastecimiento se desarrollen sucesivamente una serie de medidas para conseguir la estabilización de la demanda, fomentando una utilización más eficiente del agua, tratando de conseguir disminuciones en el consumo que sean estables y voluntarias, y sobre todo desarrollar programas concretos y Planes de actuación para reducir las pérdidas de la red de distribución.

Las acciones propuestas para mejorar el rendimiento eficiente de las instalaciones son las siguientes:

Modificaciones en la estructura tarifaria que incentiven el ahorro de agua.

Campaña de Sustitución de Contadores, con el objetivo de aumentar la fiabilidad en las lecturas de los consumos.

Plan para eliminar las acometidas de plomo en la red, por los efectos perjudiciales de este metal para el uso sanitario.

La difusión de dispositivos ahorradores en las instalaciones domesticas como: perlizadores eficientes para los grifos, reductores de caudal, cabezales o mangos de duchas eficientes y economizadores para cisternas, etc.

Desarrollar Planes de Reducción de las pérdidas de la red principal de fibrocemento.

D.1.4. LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN EL MUNICIPIO.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	15/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Se considera necesaria la aprobación de un documento de Normas Técnicas sobre Abastecimiento de Agua, cuyo cumplimiento será objetivo fundamental de la empresa concesionario en la explotación y extensión de la red existente.

Dicha Normativa tendrá por objeto establecer criterios de urbanización y ejecución de las obras de abastecimiento, orientados a definir los elementos que se instalen y la ubicación de los mismos, tanto en las redes generales como en las acometidas a los usuarios, con el fin de obtener unas mejores condiciones de abastecimiento de agua para los abonados y una mayor agilidad y rapidez en las intervenciones del Servicio de Agua.

Las nuevas tuberías que formarán la nueva red principal de abastecimiento serán de fundición dúctil, como garantía de calidad de urbanización y disminución de los costes de explotación y mantenimiento.

D.2 EL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN

D.2.1 LA RED DE COLECTORES PRINCIPALES.

D.2.2 LAS EDAR

La Estación Depuradora de Aguas Residuales del núcleo principal de Medina es la solución que permite depurar todas las aguas residuales de la ciudad.

La EDAR se ha diseñado utilizando el proceso biológico de fangos activos mediante aireación prolongada, por ser la solución técnica que mejor se ajusta tanto a las condiciones, tanto de conservación y mantenimiento como por la estacionalidad y naturaleza general del efluente a depurar, permitiendo las nuevas instalaciones minimizar la emisión de olores y ruidos.

Malcocinado

D.4 LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGIA ELECTRICA

D.4.1. LA RED ELÉCTRICA DE ALIMENTACIÓN PRINCIPAL DE ALTA TENSIÓN.

La red principal de transporte de energía eléctrica de Alta Tensión tiene como función la conexión entre los centros de producción energética de Andalucía. Esta red 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.

La zona de La Janda y Costa Suroeste de Cádiz se extiende desde Chiclana hasta Vejer y queda delimitada por la costa atlántica y el parque natural de Los Alcornocales. Se caracteriza por un mercado fundamentalmente de costa, con núcleos de interior como Benalup-Casas Viejas, Medina Sidonia o Alcalá de los Gazules.

Abarca una extensión de 1.800 km² aproximadamente, 88.591 clientes, 446.990 kW de potencia contratada, y comprende los municipios de Chiclana de la Frontera, Paterna de Rivera, Medina-Sidonia, Alcalá de los Gazules, Conil de la Frontera, Vejer de la Frontera, Benalup-Casas Viejas, Barbate y Tarifa.

La red de AT está compuesta fundamentalmente por 3 líneas de 66 kV de alimentación procedentes de las subestaciones Cartuja 220/66 kV (3x120 MVA) y Puerto Real 220/66 kV (3x120 MVA):

- Puerto Real – Chiclana 66 kV

- Puerto Real – Medina 66 kV

- Cartuja – Chiclana 66 kV

que a su vez conectan con el resto de subestaciones 66/20 kV responsables de la transformación a niveles de tensión inferiores.

La red de 66 kV, por su configuración y distribución de cargas, tiene identificados sus elementos más sensibles en las líneas 66 kV procedentes de las transformaciones 220/66 kV, alguna de las cuales supera ya su capacidad nominal en situación normal de explotación y el resto lo hace ante contingencias en la red de 66 kV, lo cual supone un riesgo inminente para la seguridad del suministro de la zona.

La demanda adicional prevista en la zona la constituyen los convenios firmados, las solicitudes de suministro en AT condicionadas a la puesta en servicio de Parralejo 220/66 kV y las solicitudes de suministro en MT/BT, pudiendo éstas últimas consistir en desarrollos parciales de los convenios suscritos con anterioridad.

Por otra parte, la potencia prevista en los planeamientos urbanísticos de los municipios de la zona, contemplados tan sólo parcialmente en las peticiones recibidas y/o convenios firmados, se pueden ir traduciendo a medio-largo plazo en potencia adicional en red.

D.4.2. LA ALIMENTACIÓN ELECTRICA A LA POBLACIÓN DE MEDINA

La ciudad cuenta con una subestación situada en el Cerro de las Madres que garantiza el suministro a medio plazo, por lo que no se prevé ninguna actuación en este sentido.

D.5 EL TRAZADO DEL OLEODUCTO DE ROTA A ALGECIRAS.

En la zona nororiental del término de Medina, dirección norte-sur, discurre el trazado del oleoducto para transporte de productos petrolíferos a la base militar de Rota desde la central Térmica de San Roque.

Este trazado no representa una afección condicionante para el desarrollo urbanístico del municipio.

D.6. PROPUESTA PARA MEJORAR LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO

Un aspecto fundamental en el aspecto del alumbrado público en general es la necesidad de implantación de un plan estratégico de medidas para mejorar el ahorro y eficiencia energética de las instalaciones. Entre ellas se proponen la mejora de la eficiencia energética y reducción de gastos de conservación y mantenimiento sustituyendo las lámparas de mercurio y de halógenos por lámparas LED.

Por tanto, se propone destinar recursos para la financiación de las inversiones que permitan conseguir dichos objetivos, así como la elaboración de un Plan Director de mejora del alumbrado público que incluya la programación de los siguientes objetivos:

Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.

Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.

Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el Centro de Medina, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales y calles de interés ambiental.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	16/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Elaboración de inventario de edificios de interés para la ciudad por sus valores arquitectónicos, históricos o monumentales que se considere importante incluirlos en programas de iluminación pública desde el exterior.

D.7. LA PROPUESTA PARA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACION.

La ampliación de la red principal de canalizaciones subterráneas de telefonía, a incluir en los correspondientes proyectos de urbanización de las unidades de ejecución del nuevo Plan, será contrastada con los servicios técnicos de Ingeniería de Telefónica para el documento de Aprobación Provisional del PGOM.

D.8. COMPLEJO AMBIENTAL MIRAMUNDO.

Al norte del término municipal se sitúa un vertedero de residuos con incidencia comarcal denominado Complejo Ambiental Miramundo, gestionado por la empresa Bioreciclaje de Cádiz, S. A. Desde el nuevo PGOM se pretende reconocer y dar cobertura a las futuras ampliaciones que la planta vaya necesitando realizar.

PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos se articulan a partir de la clasificación del suelo. A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico, se establecen la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, pues conlleva el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

En consecuencia, el nuevo Plan divide el territorio del término municipal de Medina Sidonia, a efectos de su clasificación, en las siguientes clases:

- **El Suelo Urbano.** Se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, por un lado, el núcleo principal, incluyendo el Polígono Industrial Machorro, y, por otro, los asentamientos urbanos de Malcocinado y Los Badalejos, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual.
- **El Suelo Rústico.** Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.

El nuevo Plan, al establecer la clasificación urbanística de los terrenos, respeta, básicamente, los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser contrarias a los objetivos y criterios del nuevo Plan.

A. EL SUELO URBANO

En el presente Plan se propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la regulación autonómica contenida en la LISTA.

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.

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 de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Como resumen general podemos señalar que el nuevo Plan clasifica como urbano un total de aproximado de 229 Ha de suelo.

1. Directrices para la ordenación del Suelo Urbano.

Las directrices básicas que han orientado las intervenciones en el Suelo Urbano de Medina han sido, en primer lugar, la disminución de la densidad de la trama urbana; en segundo lugar, la resolución de los vacíos que están impidiendo que el tejido urbano presente una adecuada continuidad, como garantía básica para el fortalecimiento de las relaciones y las interacciones de las diferentes zonas urbanas; y en tercer lugar, consolidar el contenido de protección que se adquirió mediante la aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

En lo que se refiere a los usos globales, el uso principal del Suelo Urbano es el residencial, con predominio del uso pormenorizado de viviendas, sea unifamiliar o plurifamiliar. El Plan se propone mantener el carácter residencial predominante del Suelo Urbano, aunque se permiten otros usos compatibles con el modelo urbano diseñado, tales como los turísticos, servicios, productivos y dotacionales.

Sólo estarán prohibidas, salvo en los suelos específicamente previsto para ello, las actividades incompatibles con la vivienda.

El Suelo Urbano permanecerá en su configuración actual, bien por su correcta adecuación e integración urbanística, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en otras. Estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías contenidas en la legislación urbanística. Los propietarios de terrenos de suelo urbano

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	17/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y edificarlos en los plazos que el Plan establezca.

No serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

2. Las Zonas de Ordenanza.

Las condiciones particulares de carácter morfo-tipológico a las que deben sujetarse los edificios en función de las áreas o zonas en las que se ubiquen son las denominadas Zonas de Ordenanza, que junto con el uso pormenorizado atribuido, constituyen el contenido de la calificación urbanística. El PGOM, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes zonas en el Suelo Urbano, según el uso global asignado:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

O.1 Conjunto Histórico Artístico. Esta zona de ordenanza será de aplicación en las parcelas correspondientes al área de suelo incluida en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico

Se trata de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base a manzanas compactas, de morfología irregular, de calles estrechas, marcadas por la adaptación del espacio edificado a la topografía existente, con predominio de la vivienda unifamiliar entre medianeras, de una y dos plantas de altura, con alineación preferente a vial, generando un sistema de espacios libres privados hacia el interior de las parcelas, con elementos de arbolado en muchos casos, que caracterizan el perfil de Medina.

De acuerdo con el PEPRICH vigente, se distinguen tres subzonas:

O.1.1 Residencial 1. Se circunscribe a las manzanas situadas en la zona central y más llana de la ciudad, en la que la intensidad edificatoria es mayor que en el resto y los usos complementarios no residenciales se producen con mayor frecuencia. El centro del ámbito es la Plaza de España y la edificación se destina predominantemente al uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

O.1.2 Residencial 2. Se corresponde con las manzanas situadas en su mayor parte en el interior del recinto amurallado de la ciudad medieval o en áreas perimetrales del Conjunto Histórico, en que las pendientes del terreno son más acusadas y en que la intensidad edificatoria es menor que en la zona central. A su vez, los usos complementarios no residenciales se producen con menor frecuencia. Al igual que en el caso anterior, la edificación se destina predominantemente a uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

O.1.3 Residencial 3. Se refiere a las manzanas recientemente construidas con proyectos unitarios o repetitivos, situadas en su mayor parte en la ladera del Castillo, en el borde Oeste del Conjunto Histórico o en los alrededores del Arco de la Pastora. Su renovación no es previsible en el periodo de vigencia del PEPRICH, ni en el mismo se establecen determinaciones para su sustitución o intervención.

O.2 Residencial en manzana cerrada. Una vez fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, en las áreas periféricas, nos encontramos con zonas, fundamentalmente el barrio de San Juan de Dios, que

responden morfológicamente a la manzana cerrada conformada por viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Son las áreas que las anteriores Normas Subsidiarias calificaban como "Zona de extensión".

O.3 Residencial unifamiliar. Igualmente, denominada por las anteriores Normas Subsidiarias, se aplica a las nuevas zonas de crecimiento que han adoptado este modelo edificatorio, fundamentalmente como consecuencia de la alta demanda social que en los últimos tiempos ha tenido este producto. Se distinguen tres subtipos:

O.3.1 Adosada

O.3.2 Pareada

O.3.3 Aislada

O.4 Residencial plurifamiliar. La introducción de esta ordenanza es una novedad respecto al anterior documento de planeamiento. Se trata de regular aquellas zonas en las que se dispongan viviendas en régimen de condominio, en extensión o en altura, de forma que se permita la implantación de más de una vivienda por cada parcela, además de zonas comunes destinadas a aparcamientos o zonas libres privadas.

Su ámbito será el de las nuevas zonas de crecimiento y se prevén dos tipologías: bloque vertical y bloque horizontal.

Por otra parte, la zona de las barriadas se califica con esta ordenanza, entendiéndose que todas aquellas edificaciones que no se ajusten a la misma se considerarán fuera de ordenación.

USO GLOBAL TURÍSTICO

O.5 Hotelero. Corresponde a las parcelas que, si bien se encuentran en el ámbito de otras zonas de ordenanzas, se considera que deben destinarse específicamente al uso hotelero.

USO GLOBAL SERVICIOS

O.6 Servicios. Corresponde a las áreas con uso característico Servicios y usos pormenorizados Comercio, Oficinas, Garajes, Estaciones de Servicio y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

USO GLOBAL PRODUCTIVO

O.7 Industrial y almacenaje. Destinada a la regulación de las zonas con uso industrial y almacenaje, contempla las posibilidades de edificación adosada o aislada. Esta última tipología no se ha dado en Medina hasta el momento sino en suelo rústico.

USO GLOBAL DOTACIONAL

O.8 Equipamientos. Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

O.9 Espacios Libres. Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	18/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

O.10 Viario. Regula el viario público

O.11 Infraestructuras. Corresponde a las parcelas que, si bien se encuentran en el ámbito de otras zonas de ordenanzas, se considera que deben destinarse específicamente al uso infraestructural.

Superficie total aproximada de suelo urbano en Zonas de Ordenanza: 223 Ha.

3. Las Actuaciones de Reforma Interior

El Suelo Urbano del término municipal de Medina Sidonia dista mucho de ser homogéneo, ya que sus condiciones actuales son el resultado del proceso urbanístico que ha experimentado cada área de la ciudad consolidada en el tiempo. Esta variedad de situaciones ha exigido a este Plan, de conformidad con las previsiones de la LISTA, la delimitación de Actuaciones de Reforma Interior, por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Así, se proponen las actuaciones que se señalan a continuación, todas ellas en el ámbito del núcleo principal:

ARI-01 "Antonio Machado". Antigua UE-20 "Antonio Machado". Se mantiene al no haberse acometido aún su desarrollo. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 20 de octubre de 2.005. Objetivos: Desarrollo de un área residencial que, completando las barriadas de la zona de la Corredera. Superficie aproximada: 4.500 m²

ARI-02 "Accesos Centro de Salud". Antigua UE-10 "Accesos Centro de Salud". Se mantiene al no haberse acometido aún su desarrollo. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 15 de noviembre de 2.007. Objetivos: Ordenación residencial/comercial de las manzanas situadas en el borde del casco urbano, junto a la calle Al Ándalus. Superficie aproximada: 6.000 m²

ARI-03 "La Alcubilla". Es la equivalente al área de reforma AR-02 del PEPCHA, que a su vez deriva de la UE-13 de las Normas Subsidiarias. Es la parcela situada entre la Avenida de Andalucía y c/ Puerta de Jerez, con edificaciones aisladas, topografía pronunciada y arbolado de interés. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado inicialmente en fecha 28 de noviembre de 2.008. Objetivos (los establecidos por el PEPRICH vigente): Desarrollo residencial en la Avda. de Andalucía y ordenación de las conexiones con la Avda. de la Sierra y c/ Puerta de Jerez. Ordenación de la c/ Puerta de Jerez como vía urbana de forma conjunta al área del Cristo de la Sangre. Mantenimiento del arbolado existente de interés. Superficie aproximada: 4.900 m²

ARI-04 "Cristo de la Sangre". Es la equivalente al área de reforma AR-01 del PEPRICH, que a su vez deriva de la UE-16 de las Normas Subsidiarias. Son los terrenos no edificadas en el cerro del Cristo de la Sangre, con topografía pronunciada y forman parte del paisaje de Medina. Incorporan la ermita del Cristo de la Sangre. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado en fecha 30 de marzo de 2.007. Objetivos (los establecidos por el PEPRICH vigente): Completar la trama urbana residencial en la Puerta de Jerez consolidando su carácter de vía urbana, y en la continuidad de la calle Monjas Viejas, Portería y Desconsuelo. Rehabilitación de la ermita del Cristo de la Sangre como equipamiento público. Dotación de un hotel de gran calidad con capacidad para reuniones y congresos. Recuperación y protección paisajística del cerro del Cristo de la Sangre como espacio público transitable. Superficie aproximada: 33.600 m²

ARI-05 "Chiclanero". Zona situada junto a la Plaza de la Carretita con usos industriales y terciarios. Objetivos: Eliminación de usos impropios y posibilitar continuidad de viario del antiguo sector SAU-3 actualmente en fondo de saco. Ordenación de una zona no consolidada. Superficie aproximada: 3.000 m²

ARI-06. "Espíritu Santo". Es la equivalente al área de reforma AR-03 del PEPRICH, que a su vez deriva de la UE-17 de las Normas Subsidiarias. Se trata de parcelas situadas en el acceso oeste al núcleo, en el borde del Conjunto Histórico y en el encuentro de las calles Espíritu Santo y Torreón. Cuenta con Estudio de Detalle Aprobado definitivamente en fecha 15 de noviembre de 2.007. Objetivos (los establecidos por el PEPRICH vigente): En una situación y enclave importante se pretende la ordenación de un nuevo espacio urbano que resuelva el acceso a Medina desde el oeste mediante el enlace con la nueva ronda propuesta. Mejora del encuentro de las calles Espíritu Santo y Torreón. Nueva ordenación de la manzana para permitir futura conexión de la Ronda Urbana y aumentar la distancia del talud, de la edificación y el viario de borde. Superficie aproximada: 7.000 m²

ARI-07. "Traseras Iglesia Mayor". Es la equivalente al área de reforma AR-05 del PEPRICH que a su vez deriva de la UE-18 de las Normas Subsidiarias. Se sitúa en torno a las traseras de la Iglesia Mayor y calle Ducado de Medina Sidonia. Se excluyen las edificaciones de la calle Misericordia, con excepción de la nave-almacén, ya que se considera tipología inadecuada al entorno. Objetivos: Tratamiento del vacío existente tras la Iglesia Mayor y claustro como espacio público. Superficie aproximada: 2.300 m²

Superficie aproximada total ARI: 61.300 m²

En las ARI, el PGOM establece su ordenación pormenorizada completa, si bien se permite una ordenación diferida, concretamente remitida a Estudios de Ordenación, figura que también se utilizará como instrumento de desarrollo para la efectiva localización de la calificación pormenorizada de viviendas sometidas a algún régimen público de protección.

B. EL SUELO RÚSTICO

La adecuada regulación del Suelo Rústico es la mejor garantía para su protección, además de ser el instrumento para alcanzar dos objetivos que son el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental:

La utilización positiva de los espacios naturales cuando es compatible con su conservación y restauración, con el requerimiento de que las actividades que se desarrollen en ellos estén dominadas por el concepto de la sostenibilidad.

La incorporación de los elementos y espacios naturales a la ordenación integral del territorio y, a través de ésta, su interpretación como espacios de la ciudad.

El nuevo Plan incorporará así un concepto positivo del territorio rústico, evitando y superando su tratamiento tradicional de suelo residual como mera negación del urbano. Así, el Suelo Rústico está integrado por aquellas áreas que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

Se han tenido en cuenta en la asignación de la clase de suelo rústico las siguientes circunstancias:

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	19/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Su pertenencia al dominio público natural o, en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público hidráulico y de sus afecciones.

La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.

Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo rústico.

La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural, a las directrices establecidas en la planificación territorial, a la presencia de riesgos y a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

1. Categorías del Suelo Rústico

Teniendo en cuenta los criterios anteriormente señalados, el PGOM de Medina Sidonia establece tres categorías dentro de la clase de Suelo Rústico:

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

Parque Natural Los Alcornocales: La declaración como "Espacio Natural Protegido" de este ámbito de alta calidad ambiental, que conforma la mitad oriental del término municipal de Medina, lo incluye en esta categoría de suelo.

Las especiales características de este espacio natural dan lugar a ecosistemas muy valiosos, singulares y escasos en los que se desarrollan especies raras, amenazadas o en peligro de extinción, que constituyen en algunos casos endemismos locales.

Estos espacios han sido declarados como Zona de Especial Protección de Aves y ZEC (Decreto 493/2012, de 25 de septiembre), por lo que debe establecerse un grado máximo de protección-conservación, máxime ante la presencia de destacados elementos naturales, históricos y paisajísticos.

Sistema de vías pecuarias: quedaría incluido en esta categoría el Dominio Público Pecuuario, en diverso estado de preservación funcional, debido a su carácter de bienes de dominio público natural y a su elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico, incluyendo las alternativas de trazado propuestas desde el presente Plan, ante la afección producida por los nuevos crecimientos propuestos.

Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística. Son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

Bien directamente por este Plan por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no de desarrollo.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

Masas vegetales

Cerro de Medina

LIC Bosques Isla

LIC Cuevas de Las Mesas de Algar

LIC Río Iro

LIC Río Salado de Conil

Lugares de Interés Herpetológico

Complejo Endorreico de Chiclana

Suelo Rústico Común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Por otra parte, se incluye la regulación de las siguientes áreas, integradas en alguna de las categorías anteriormente señaladas.

Afecciones. Se tendrán en cuenta las afecciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales aplicables:

Dominio Público Hidráulico

Zonas inundables

Yacimientos arqueológicos

Infraestructuras

Carreteras

Otros. Se delimita una zona de interés paisajístico al objeto de prohibir la implantación de plantas eólicas y fotovoltaicas.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños			Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones				Página	20/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==				



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

2. Los usos del Suelo Rústico

Los usos generales en el Suelo Rústico que el nuevo Plan establece como de aplicación a la realidad territorial del término de Medina Sidonia son los siguientes:

Actividades agrícolas: Donde se incluyen las actividades las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales, distinguiéndose:

Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

Instalación o construcción de invernaderos y viveros, cuando se trate de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

Actividades forestales, que incluirá aquellas actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

Actividades ganaderas: Se incluye en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos.

Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:

Obras e instalaciones anejas a la explotación, referida a aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas, que se refiere a las instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como bodegas, almazaras, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos.

Infraestructura de servicio a la explotación.

Desmontes, aterramientos, rellenos y, en general, todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales.

Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

Actividades cuyo objetivo sea conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales, eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo ésta a través de tareas que la propician.

Las actividades de estudio científico y la educación ambiental, así como las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo Rústico, los usos podrán ser:

Usos característicos: Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general que se establezcan para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Además de los usos característicos descritos anteriormente el nuevo Plan regula en el Suelo Rústico los siguientes usos compatibles: Actividades económicas, turísticos, dotacionales e infraestructurales, que sólo serán autorizables si se incorporan como actuaciones extraordinarias, según lo dispuesto por el art. 22 LISTA.

3. La potencialidad turística del medio natural: el ecoturismo como actividad innovadora.

La importancia que ha adquirido esta modalidad turística y su relación con determinados principios del sistema social y del sistema productivo en los comienzos del siglo XXI obliga a profundizar en su conocimiento. En la actualidad, según diversos estudios, el segmento que está registrando un mayor crecimiento es el turismo en espacios naturales y, entre ellos, en las áreas protegidas.

Como consecuencia de ello han ido surgiendo denominaciones como turismo natural, turismo ecológico o turismo verde, entre otras para designar todas aquellas modalidades basadas en presentar un contacto más o menos directo con el medio ambiente como punto central de la oferta turística y que se sintetizan en la expresión de "turismo en espacios naturales". Así, se pone de manifiesto la existencia de una demanda cada vez más fuerte de áreas naturales, inalteradas, vírgenes y conservadas, y de la recreación y educación en temas medioambientales.

Medina no puede quedar ajena a estas oportunidades, y por ello el Plan quiere identificar los elementos que manifiestan un cierto potencial turístico de naturaleza y definir el papel que han de jugar en Medina también en este aspecto. Esta propuesta del Plan se formula con la finalidad de favorecer la incorporación del turismo no masivo, del Turismo Rural y de Ocio en la Naturaleza en sus diversas modalidades, como una actividad complementaria a las turísticas más urbanas ya enunciadas.

3.1. Los elementos de interés.

Los elementos de Interés son los lugares concretos que, en razón de sus notables valores ambientales, paisajísticos, histórico-artísticos, arqueológicos etnográficos, etc. pueden ser objeto de una actuación de puesta en valor para el uso público que los convierta en soporte para la actividad turística.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	21/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Estos elementos se relacionan en función del valor que los caracteriza y son los siguientes:

1. Elementos de interés naturalístico.
2. Elementos de interés histórico-cultural

3.2. Las actividades relacionadas con el turismo, patrimonio cultural, actividad deportiva y medio natural.

Como nuevas actividades relacionadas con el turismo, el patrimonio cultural, actividades deportivas y medio natural se proponen las siguientes:

La Sierra se caracteriza por presentar una orografía nada despreciable para la práctica de deportes de aventura, caso de la escalada, barranquismo, ascenso en bicicleta de montaña, parapente y ala delta. Estas posibilidades requieren la monitorización y el control de profesionales en las respectivas actividades.

Un acercamiento de la población a los Parques Naturales se convierte en una opción importante a la hora de su conocimiento y conservación. Con la organización de excursiones con profesionales del medio para dar a conocer la flora y fauna existente, así como las especies endémicas, explicar su papel en el medio y la importancia de su conservación. Otras actividades tendrían relación con la repoblación/restauración forestal o la prevención de incendios. Los itinerarios dentro del Parque Natural requerirían la colocación de carteles, integrados en el medio, con información sobre la flora y fauna que puede observarse en cada punto y sobre las pautas de comportamiento a seguir.

Creación de Huertos de Ocio en aquellas zonas abandonadas o de dominios públicos bajo previas concesiones, para el desarrollo de actividades agrícolas basadas en el modo tradicional y/ de tipo ecológico.

El diseño de rutas o itinerarios para visitar cuevas, pinturas rupestres y monumentos etnográficos e histórico-culturales, potenciará el valor artístico e histórico-cultural del término.

Las vías pecuarias del término municipal deben reactivarse mediante la puesta en práctica de actividades compatibles con los usos permitidos, conforme queda recogida en la legislación específica para estos dominios públicos, tales como la equitación, el senderismo o el ciclismo.

4. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización

De acuerdo con lo establecido por el art. 31 LISTA, podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

El PGOM de Medina Sidonia propone la delimitación de cinco actuaciones de nueva urbanización:

NÚCLEO PRINCIPAL

ANU-01 "Prado de la Feria". Terrenos de titularidad municipal situados al oeste del actual P.I. "Prado de la Feria", entre éste y la variante oeste de Medina. Estos terrenos están actualmente clasificados como rústicos, dentro del área de intervención SNUP-4 y cuentan con Plan Especial aprobado en fecha 14 de diciembre de 2.001. Objetivos: Absorber la demanda local de suelo para pequeña industria y servicios a corto y medio plazo. Superficie aproximada: 56.400 m². Uso global: Productivo

ANU-02 "Galapacho". Se trata de una zona situada al oeste del núcleo urbano que está conformado por parte de los terrenos del área de oportunidad de carácter residencial "Galapacho" definida por el POTJ. Objetivos: disponer suelo para viviendas fundamentalmente de protección pública. Superficie aproximada: 43.000 m². Uso global: Residencial

ANU-03 "El Ánfora". Zona sur del núcleo delimitada al este por la ronda de circunvalación (CA-2032), al norte por el Cerro del Castillo y al oeste por el acceso sur de Medina. Objetivos: Disponer suelo residencial y conformar adecuadamente el borde sur del núcleo. Superficie aproximada: 42.600 m². Uso global: Residencial

LOS BADALEJOS

ANU-04 "Badalejos". Situada al este del núcleo y acotada por las calles Hijuela y la A-2225. Objetivos: Disponer suelo residencial. Superficie aproximada: 66.400 m². Uso global: Residencial

MALCOCINADO

ANU-05 "Malcocinado" Está situado al norte del núcleo rural San José de Malcocinado. Se ha suscrito un convenio con la propiedad al objeto de establecer las condiciones de desarrollo. Objetivos: Atender a la demanda de vivienda existente en el núcleo rural "San José de Malcocinado" y obtención de suelo para equipamiento docente (ya construido) y promoción de viviendas públicas. Superficie aproximada: 38.000 m². Uso global: Residencial

Superficie total ANU: 246.400 m²

El PGOM establecerá las bases de desarrollo de estas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, que regirán la elaboración de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación necesarios para concretar su ordenación detallada.

En todo el SNU se prohibirá cualquier asentamiento que dé lugar a núcleo de población y la parcelación urbanística, garantizándose de esta manera su preservación del proceso de desarrollo urbano.

Se reconoce, por otra parte, la existencia de parcelaciones no prescritas en la zona de Malcocinado.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	22/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



4.ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

4.1. INTRODUCCIÓN

El Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, tiene como finalidad adaptar dicha Ley a la normativa básica estatal, es decir, a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El art. 38 establece el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica. Incluye los aspectos que debe contener el documento inicial estratégico que se ha de acompañar a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales.
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el art. 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Por otra parte, el art. 62 LISTA contempla la necesidad de incorporar a la Memoria de Ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4

Dados los antecedentes del PGOU de Medina Sidonia, existen dos alternativas de planeamiento definitivo. La primera de ellas consistiría en retomar la propuesta de PGOU aprobada inicialmente en diciembre de 2005. La segunda posibilidad es la que se ha adoptado finalmente, consistente en elaborar una propuesta diferente a lo aprobado con anterioridad en el término municipal. Ambas se describen más adelante en sus aspectos más significativos (clasificación del suelo, cambios globales de usos, etc.), ya que hay que tener en cuenta que son alternativas que se encuentran en muy diferente estado de desarrollo (uno está preparado para aprobación inicial y el otro sólo en fase de avance), además de otras circunstancias como la aparición entre ambas alternativas de legislación específica de afección.

Podemos añadir una tercera alternativa consistente en lo que supondría la no aplicación de ningún PGOM, manteniendo el planeamiento actualmente vigente.

4.2.ALTERNATIVA 1: ADAPTAR A LA LISTA Y VOLVER A TRAMITAR EL DOCUMENTO

APROBADO INICIALMENTE EN FECHA 09/12/2005 (BOP 12, DE 19/01/2006)

El municipio de Medina Sidonia cuenta con un documento de Plan General aprobado inicialmente en 2005 elaborado a partir de las NN.SS. antes de la adaptación de las mismas a la LOUA.

Este Plan, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la actual LISTA, establece el siguiente ajuste de CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO:

El Suelo Rústico se divide en tres categorías, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos. Estas categorías son:

- Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - o Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - o Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- SR EP Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana
- SR EP Parque Natural de los Alcornocales
- SR EP Cauces, riberas y zonas inundables
- SR EP Patrimonio (yacimientos arqueológicos)
- SR EP Vías pecuarias
- Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística. Son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:
 - o Bien directamente por este Plan por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
 - o Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no de desarrollo.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- SR POU Bosques Isla
- SR POU Elementos singulares
- SR POU Promontorio de Medina
- SR POU Espacios Productivos

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	23/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- Suelo Rústico Común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Se adopta como decisión consciente, la no regularización sistemática de parcelaciones ilegales, contra las cuales el Ayuntamiento debe actuar con la cooperación de otras administraciones, al tener una manifiesta incapacidad técnica y de gestión para afrontar sólo, con sus propios medios, un problema que tiene alcance de estructura territorial.

Se establecen dos áreas de actuación especial:

- “Ventorrillo del Carbón” que ya se regulaba en el planeamiento anterior, tiene por objeto ordenar una zona semiconsolidada para el ejercicio de actividades al servicio de carreteras.
- “El Berruenco”, parcelación de hace más de veinte años, actualmente asentada y sin tensiones urbanísticas, muchas de cuyas edificaciones son de residencia habitual, sin que dispongan de los servicios de infraestructura que por razones de salubridad deberían disponer.

Se establece, por otra parte, una delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización de acuerdo con lo establecido por el art. 31 LISTA, resultando las siguientes:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

- ANU-1 “Los Ejidos de San Benedicto”. Terrenos mayoritariamente de titularidad municipal o pertenecientes a la vía pecuaria “Camino de los Molinos” que tradicionalmente han estado ocupados por edificaciones residenciales o agropecuarias. Dada su ubicación y en relación con el modelo de crecimiento urbano que se propone desde este PGOM, se hace necesaria una intervención encaminada, por una parte, a la puesta en valor de suelo apropiado para albergar usos residenciales y por otro a regularizar las edificaciones existentes, solucionando, además, la situación de usurpación de los terrenos de la vía pecuaria que actualmente se produce.
- ANU-2 “El Anfora”. Esta parcela tiene una clara vocación de suelo urbanizable, ya que se encuentra colindando con el actual suelo urbano y está delimitada por la ronda este. Parte de los terrenos son de titularidad municipal y se ha suscrito un convenio urbanístico para su desarrollo con el propietario mayoritario.
- ANU-3 “Buenavista”. Terrenos situados al oeste del casco antiguo, colindantes con el antiguo SAU-4 “La Flora”. El objetivo de su delimitación es, por una parte, posibilitar la ejecución del tramo correspondiente de la ronda oeste, que atraviesa al sector, y, por otro, formalizar el borde urbano de manera que se disponga un espacio libre en la ladera del cerro a fin de proteger la visualización del Conjunto Histórico Artístico en su vertiente oeste.
- ANU-4 “La Flora”. Antiguo SAU-4, aún sin desarrollar.
- ANU-5 “Galapacho 1”. Constituye, junto con las actuaciones ANU-6 “Galapacho 2”, ANU-7 “Galapacho 3” y ANU-8 “Las Genovesas”, la principal apuesta de crecimiento residencial que se propone desde el Plan. Se considera que estos terrenos son los más adecuados debido a su situación y sus características topográficas, que no son tan desfavorables como en otras zonas circundantes del núcleo urbano. Además, en congruencia con la propuesta de desarrollo oeste realizada desde las anteriores Normas Subsidiarias, parece justificado potenciar el crecimiento de la trama urbana en esa dirección, posibilitando, por otra parte, el fortalecimiento de las relaciones entre el casco y el Prado de la Feria.

La delimitación de estos ámbitos se ha realizado teniendo en cuenta la estructura de la propiedad actual de cara a facilitar su posterior gestión. La mayor parte de los terrenos que conforman la ANU-7 “Las Genovesas” son de titularidad municipal en virtud de un convenio suscrito con la empresa Malvern States para desarrollar una actuación turística en la finca “Pocasangre”. Esta circunstancia propiciará la promoción de la vivienda pública en el municipio y constituirá un instrumento adecuado para ejercer el control del mercado del suelo por parte de la administración local.

- ANU-9 “Cerro de las Madres”. Antiguo SAU-1, aún sin desarrollar.
- La última de las actuaciones residenciales propuestas se sitúa en Malcocinado (ANU-10 “Malcocinado”). Como ya se ha apuntado con anterioridad, es de interés prioritario para el Ayuntamiento resolver la problemática que se da en este núcleo de población de falta de un instrumento de gestión realmente ajustado a las necesidades urbanísticas y sociales del núcleo originario. El Plan Especial de Reforma Interior aprobado en fecha de 30 de junio de 1.998 ha resultado de gestión imposible a pesar de los esfuerzos realizados tanto desde la Administración como desde los particulares. Por tanto, se delimita este sector al objeto, por una parte, de disponer de suelo que facilite la gestión de del PERI y, por otra, para la obtención de un suelo destinado a la construcción de un equipamiento educativo que preste el servicio que esta zona del municipio demanda.

Considerando el conjunto de las actuaciones con uso global residencial, el porcentaje de aprovechamiento que se deberá destinar a la construcción de viviendas protegidas deberá superar el 40%.

USO GLOBAL TURÍSTICO

Se propone la delimitación de dos actuaciones con uso global “residencial turístico”:

- ANU-11 “La Canaleja” y ANU-12 “Pocasangre”. Se sitúan a este y oeste del núcleo principal, en continuidad con la trama urbana. El objetivo de ambos es el desarrollo económico y social del municipio, aprovechando tanto las privilegiadas condiciones culturales y paisajísticas como la propia ubicación dentro de la provincia de Cádiz, a fin de crear una oferta de ocio y servicios vinculada al turismo. Además, se pretende dotar al municipio de espacios que fomenten una atracción turística de calidad, con criterios de baja densidad y respeto medioambiental. Dispondrán de instalaciones deportivas de alta calidad y su desarrollo permitirá a la población asidonense el acceso y uso de dichas instalaciones en virtud de los compromisos alcanzados.

USO GLOBAL PRODUCTIVO

Se proponen tres actuaciones destinadas al albergar las necesidades de suelo industrial que actualmente tiene el municipio.

- En concordancia con el desarrollo de una modificación puntual de las anteriores Normas Subsidiarias aprobada en fecha 22 de marzo de 2.004, se propone una actuación coincidente con el ámbito de dicha modificación puntual: ANU-13 “Machorro 2”. Se pretende la creación de un parque empresarial de calidad que propicie una oferta atractiva para los agentes inversores que pretendan asentarse en la comarca. La gestión de estos terrenos correrá a cargo de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	24/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

• Como consecuencia de la anterior propuesta, se considera necesario completar la oferta industrial a corto plazo con los terrenos adyacentes a la ANU-10 que se sitúan junto al cruce entre la A-393 y la carretera de acceso al núcleo urbano. Para ello se propone la ANU-14 "Machorro 1", que además propiciará la regulación de las diferentes instalaciones actualmente en uso que se sitúan en su ámbito. Ambos sectores configurarán un polígono industrial de calidad que, dada su privilegiada situación a pie de la autovía A-381, prestará un servicio adecuado a las demandas tanto de Medina como de los municipios de la comarca.

• La actuación ANU-15 "Prado de la Feria" viene a complementar el actual polígono industrial ya desarrollado aprovechando los terrenos que el trazado de la nueva variante oeste de la ciudad ha dispuesto entre ella y el anterior SAU-6, los cuales son de propiedad municipal, circunstancia que facilitará en gran medida su gestión y desarrollo.

USO GLOBAL SERVICIOS

Se propone una actuación destinada al albergar las necesidades de suelo comercial que actualmente tiene el municipio.

• La ANU-16 "Fuente Chica" es un sector con uso característico comercial. Situado en el acceso norte al casco urbano, se concibe con un doble objetivo. Por un lado, potenciar el desarrollo económico vinculado a las actividades de ocio y esparcimiento, ya que se considera que la zona es deficitaria en este sentido. Por otro, se pretende disponer de una gran superficie de aparcamientos al objeto de completar esta dotación en todos los puntos de acceso a la ciudad. Su situación alejada de zonas residenciales y las aceptables características topográficas hacen de esta parcela el lugar idóneo para la implantación de la actuación pretendida.

El PGOM, de conformidad con lo dispuesto en el art.13 LISTA, reconoce la categoría de Suelo Urbano. Se distinguen las siguientes zonas de ordenanzas:

1.-Conjunto Histórico Artístico

Coincide con el ámbito al que el anterior planeamiento asignaba la ordenanza "Transitoria de casco antiguo". Se considera ahora, sin embargo, que, al poseer este ámbito una extensión considerable y contener una cierta diversidad de modelos edificatorios, se deben distinguir tres subzonas con características diferenciadas.

• La zona 1.1.- "Residencial 1" se circunscribe a las manzanas situadas en la zona central y más llana de la ciudad, en la que la intensidad edificatoria es mayor que en el resto y los usos complementarios no residenciales se producen con mayor frecuencia. El centro del ámbito es la Plaza de España y la edificación se destina predominantemente al uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

• La zona 1.2.- "Residencial 2" se corresponde con las manzanas situadas en su mayor parte en el interior del recinto amurallado de la ciudad medieval o en áreas perimetrales del Conjunto Histórico, en que las pendientes del terreno son más acusadas y en que la intensidad edificatoria es menor que en la zona central. A su vez, los usos complementarios no residenciales se producen con menor frecuencia. Al igual que en el caso anterior, la edificación se destina predominantemente a uso residencial,

plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

• La zona 1.3.- "Residencial 3" se refiere a las manzanas recientemente construidas con proyectos unitarios o repetitivos, situadas en su mayor parte en la ladera del Castillo, en el borde Oeste del Conjunto Histórico o en los alrededores del Arco de la Pastora. Su renovación no es previsible en el período de vigencia del PEPCHA, ni en el mismo se establecen determinaciones para su sustitución o intervención.

Para estas manzanas se establece, en cambio, una ordenanza de mantenimiento.

2.- Residencial en manzana cerrada

Una vez fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, en las áreas periféricas, nos encontramos con zonas, fundamentalmente el barrio de San Juan de Dios, que responden morfológicamente a la manzana cerrada conformada por viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Son las áreas que las anteriores Normas Subsidiarias calificaban como "Zona de extensión".

3.- Residencial unifamiliar

Igualmente, denominada por las anteriores Normas Subsidiarias, se aplica a las nuevas zonas de crecimiento que han adoptado este modelo edificatorio, fundamentalmente como consecuencia de la alta demanda social que en los últimos tiempos ha tenido este producto.

4.- Residencial plurifamiliar

La introducción de esta ordenanza es una novedad respecto al anterior documento de planeamiento. Se trata de regular aquellas zonas en las que se dispongan viviendas en régimen de condominio, en extensión o en altura, de forma que se permita la implantación de más de una vivienda por cada parcela, además de zonas comunes destinadas a aparcamientos o zonas libres privadas.

Su ámbito será el de las nuevas zonas de crecimiento y se prevén dos tipologías: bloque vertical y bloque horizontal.

Por otra parte, la zona de las barriadas se califica con esta ordenanza, entendiéndose que todas aquellas edificaciones que no se ajusten a la misma se considerarán fuera de ordenación.

5.- Industrial y almacenaje

Destinada a la regulación de las zonas con uso industrial y almacenaje, contempla las posibilidades de edificación adosada o aislada. Esta última tipología no se ha dado en Medina hasta el momento sino en suelo rústico. Teniendo en cuenta la previsión del presente Plan de establecer un polígono industrial con alta cualificación en el Machorro, es necesario redactar una ordenanza que albergue los parámetros adecuados a tal fin, teniendo en cuenta, por otra parte, que también se prevén zonas donde la tipología adoptada es la de nave adosada tradicional en los pequeños polígonos industriales de la comarca.

6.- Comercial

También supone una novedad esta ordenanza en relación con el anterior documento de planeamiento. Se hace necesaria su inclusión por varias razones: existen áreas urbanas (antigua UE-12) donde se está

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	25/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

procediendo a la implantación de áreas comerciales. Además, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado contempla la creación de un zoco comercial en el barrio de Santa Catalina. Por último, desde este Plan se prevé una actuación de transformación urbanística de uso comercial y terciario (ANU-8 "Fuente Chica") al objeto de potenciar el desarrollo de estas actividades en el municipio.

La ordenanza tiende a colmatar las parcelas resultantes salvaguardando las condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones.

7.- Hotelero

Al igual que en caso anterior, esta ordenanza no estaba contemplada por las anteriores Normas Subsidiarias. Se hace necesaria ante la creciente demanda de implantación de establecimientos hoteleros en la ciudad.

Fundamentalmente, se pretende con ella limitar al uso hotelero las parcelas a las que se asigne esta ordenanza, adoptando las características volumétricas y estéticas de la ordenanza predominante en las zonas circundantes.

8.- Equipamientos

Prácticamente se conservan las determinaciones que sobre esta ordenanza establecía el planeamiento anterior. Dado el interés público de estas edificaciones, se dota de una gran flexibilidad de actuación, sin perder de vista las condiciones establecidas por las ordenanzas predominantes en las zonas circundantes.

9.- Espacios libres

Al igual que en el caso precedente, se conservan las determinaciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias, tendentes a la conservación de estos espacios en las adecuadas condiciones para su disfrute, compatibilizando usos deportivos al aire libre es aquellas áreas donde su superficie lo permita.

Se delimitan las siguientes áreas de reforma interior:

- ARI-1 "La Pedrera". Es una zona de borde urbano semiconsolidada por la edificación, ya que existen varias viviendas aisladas en su ámbito. Parece necesario intervenir en este lugar al objeto de formalizar convenientemente el margen izquierdo del acceso sur al núcleo disponiendo un espacio libre lineal que, adecuadamente tratado, signifique una mejora de la imagen de la ciudad en este punto. Por otra parte, se pretende regularizar la situación de las viviendas existentes.
- ARI-2 "Traseras Iglesia Mayor". Se trata del espacio situado a las espaldas de la Iglesia Mayor, que constituye en la actualidad un vacío urbano. La solución propuesta por el anterior documento de Normas Subsidiarias no se ha materializado durante su periodo de vigencia, de ahí que tanto desde el PEPRICH como desde el presente PGOM se haya hecho especial hincapié en tratar de dar solución a una situación no deseada. La conclusión ha sido que este espacio es el idóneo para disponer un aparcamiento que libere a la plaza de la Iglesia de la carga de vehículos que soporta en la actualidad. Dicho aparcamiento se dispondrá bajo un espacio libre público, de manera que el edificio de la Iglesia no quede afectado por construcciones adyacentes. El sistema de actuación propuesto es el de expropiación, dadas las elevadas cargas urbanísticas que supone la actuación prevista.

- ARI-3 "Espíritu Santo". Espacio urbano degradado que constituía la UE-17 del planeamiento anterior. Al encontrarse en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, su desarrollo ha estado muy condicionado por el hecho de no haber sido aprobado el Plan Especial de Protección hasta casi el final del periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias. La propuesta de ordenación ha sido coordinada con el equipo redactor del citado Plan Especial al objeto de desbloquear una actuación de formalización de borde urbano y de ejecución de la ronda oeste, la cual supone uno de los principales objetivos tanto del PEPCHA como del presente PGOU.

- ARI-4 "Calzada". Su ámbito lo conforman los terrenos situados al oeste de la anterior ARI. Contiene varias viviendas aisladas en su interior. Al igual que en el caso de la ARI-1, se considera procedente la reordenación de esta zona con el fin de formalizar el acceso al núcleo urbano desde la Calzada, además de regularizar la situación urbanística de las edificaciones existentes.

- ARI-5 "Cristo de la Sangre". Es el vacío más importante en el interior del Conjunto Histórico Artístico y se corresponde con la anterior UE-16. Como el resto de áreas incluidas en dicho ámbito, su desarrollo ha estado condicionado por la aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía. Dada su situación de coronación del cerro del mismo nombre, es un espacio de especial relevancia en la conformación del perfil urbano. Respecto a las determinaciones del anterior documento de planeamiento, se introduce la obligación de destinar parte del aprovechamiento asignado al uso hotelero, ya que se considera un lugar adecuado para la implantación de dicho uso. Se conservan los parámetros urbanísticos heredados de las anteriores Normas.

- ARI-6 "La Alcubilla". Es un caso muy similar al anterior, ya que, aún habiéndose aportado por parte de la propiedad un Estudio de Detalle a fin de desarrollar la unidad, su situación dentro del Conjunto Histórico Artístico ha motivado que dicho desarrollo no haya podido materializarse. La ordenación propuesta coincide con la del PEPRICH, conservando los parámetros establecidos por las anteriores Normas.

- ARI-7 "Chiclanero". Se trata de los terrenos situados entre los antiguos SAU-3 "Chorrillo-Ctra. de Chiclana" y UE-12 "Estación de Autobuses". En la actualidad están ocupados mayoritariamente por edificaciones industriales y almacenes. Se pretende al delimitar esta ARI eliminar usos impropios y completar el vacío resultante con operaciones tipológicamente asimilables a las desarrolladas en los espacios colindantes.

- ARI-8 "Huerta de Valiente". Al oeste del anterior SAU-3 "Chorrillo-Ctra. de Chiclana", se localizan unos terrenos que presentan unas condiciones topográficas adecuadas para la implantación de alguna actuación de borde que complete la trama urbana hasta el borde físico del cerro, donde ya la construcción resultaría del todo imposible, conservando condiciones de desarrollo similares a las del mencionado SAU.

- ARI-9 "Villa Carmen". Es una finca urbana situada junto al Paseo del Mercado que aún conserva en su interior un espacio ajardinado de indudable interés. Es intención del Ayuntamiento el conservar dicho jardín en las adecuadas condiciones con el objetivo, por una parte, de permitir el uso público del mismo, y, por otra, preservar la imagen que arroja hacia la zona norte de la ciudad. Por ello se delimita una unidad de ejecución cuyo desarrollo permita obtener estos terrenos sin coste para el Ayuntamiento a cambio de permitir la edificación en otras zonas de la finca de menor interés ambiental.

- ARI-10 "Borde Barriada Constitución". Antigua UE-2

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	26/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- ARI-11 "Antonio Machado". Antigua UE-20
- ARI-12 "La Corredera". Es una pequeña parcela situada al norte del núcleo urbano, entre las anteriores UE-1 y UE-2. Su delimitación se justifica al objeto de formalizar el borde urbano en esta zona, dando continuidad a anteriores operaciones realizadas al amparo del anterior documento de planeamiento.
- ARI-13 "Malcocinado". Derivada de la anterior UE-21 "Malcocinado", pretende dar una solución definitiva a una problemática histórica aún no resuelta. Su ámbito se ciñe a los terrenos no consolidados por la edificación ni la urbanización, de forma que el resto del núcleo pasa a tener la consideración de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante la aplicación de una ordenanza de edificación. En dicho ámbito se incluyen los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos que aún no han pasado a titularidad municipal. Por otra parte, se plantean unos parámetros urbanísticos más acordes con el modelo de desarrollo pretendido en la zona.

A continuación, se acompaña esquema de actuaciones urbanísticas según usos globales.

El Plan contempla la siguiente estructuración de SISTEMAS GENERALES:

La propuesta de ordenación estructural que se plantea se fundamenta en aportar soluciones a la problemática territorial y urbana detectada.

El término municipal de Medina presenta una estructura general conformada por un núcleo de población principal como centro de actividades y servicios y un núcleo rural consolidado (Malcocinado y Los Badalejos) que presenta una clara vinculación con el municipio de Medina Sidonia derivada de su proximidad geográfica. Fuera de estos dos núcleos se detectan asentamientos dispersos, entre los que destaca por su magnitud y tradición el del Berrueco, a medio camino entre Medina y Chiclana, y cortijos y caseríos rurales diseminados por todo el término.

Como criterio básico respecto a la estructura general planteada se apuesta por consolidar la existente, potenciando el crecimiento residencial, turístico e industrial del núcleo principal, estableciendo límites al crecimiento y unas ordenanzas reguladoras adecuadas a Malcocinado y Los Badalejos. Fuera de estos ámbitos, se impondrán las medidas de protección de los suelos rústicos en relación con los usos y edificaciones de carácter urbanístico potenciando la actividad económica primaria (agrícola, forestal y ganadera) y favoreciendo otros usos compatibles, tales como el turismo rural, el deporte, el ocio ligado al medio natural, etc.

En este apartado se abordan las incidencias de las determinaciones contempladas en el presente PGOM en la ordenación del territorio, y particularmente en el sistema de ciudades, en el sistema de comunicaciones y transportes, en los equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y en los recursos naturales básicos.

En relación con el término municipal, el PGOM tiene como objetivo principal el de controlar y establecer la ordenación del crecimiento del municipio y sus transformaciones urbanas, señalando una normativa reguladora para tales fines y que, a su vez, contribuya a mejorar las condiciones del medio natural y urbano y que, en definitiva, redunde en una mejor calidad de vida de sus ciudadanos.

Los elementos que conforman el soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio son los sistemas generales (espacios libres de uso público, red de equipamientos y red de comunicaciones e infraestructuras) y las propuestas de clasificación de suelos.

Además, se considera que, por su incidencia supramunicipal, hay que tener en cuenta la propuesta de implantación de dos actuaciones vinculadas a campos de golf, que supondrán nuevos focos de atracción para la población local y foránea y de vertebración del territorio.

4.3. ALTERNATIVA 2: NUEVA PROPUESTA QUE SE PRESENTA A TRÁMITE

La alternativa 2 consiste en el modelo propuesto por el presente documento urbanístico, ya descrito en anteriores apartados.

ALTERNATIVA 3: MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ACTUALMENTE VIGENTE

El documento de planeamiento actualmente vigente en Medina Sidonia es el de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobado definitivamente por la CPOTU en fecha de 20 de enero de 1.995 (BOP 111, de 16/05/1998) y las innovaciones con carácter de modificación puntual definitivamente aprobadas. El documento de adaptación parcial a la LOUA fue aprobado en fecha 16/07/2009. Al ámbito del Conjunto Histórico Artístico le es de aplicación el Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado en fecha 2 de marzo de 2.007.

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

- suelo no urbanizable
- suelo urbanizable
- 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 especialmente protegido por planificación urbanística:
- 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 especialmente protegido por legislación específica:
- 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

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	27/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

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 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO está conformado por siete sectores. A continuación, se recogen los parámetros aplicables a cada uno de ellos.

SECTOR	SUS1-CERRO DE LAS MADRES	SUS2-CAMINO DEL AZOCARREM	SUS3-CTRA CHICLANA- EL CHORRILLO	SUS4- LA FLORA	SUS5- MALCOCINADO	SUS- PRADO DE LA FERIA	SUS7-EL MACHORRO
SUPERFICIE (M²)	23.400	23.285	31.500	32.240	27.000	551.114	336.213
USO	RES	RES	RES	RES	RES-IND	RES-IND	IND
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,45	0,45	0,45	0,45	0,35	0,50	0,45
DENSIDAD (VIV/HA)	40	40	40	35	30	40	-
ESPACIOS LIBRES (M²)	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.
DOTACIONAL (M²)	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.
% VPO	-	-	-	-	-	-	-

La superficie bruta total de suelo urbanizable asciende a la cantidad de 1.024.752 m² y se prevén un total de 2.005 viviendas. La superficie edificable total se eleva a la cantidad de 485.994 m² de techo, de los cuales 254.669 m² se destinan a uso industrial y el resto a los usos residencial y compatibles.

Los sistemas generales en suelo urbanizable se concretan en el SUS-6 "Prado de la Feria". Se reserva una superficie de sal menos 35.000 m² 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 m² a parque de carácter periurbano, con un tratamiento eminentemente forestal.

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Urbanizable 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 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:

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	28/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

UE	UE1-SENDA DEL MUDO	UE2-BORDE BDA. CONSTITUCIÓN	UE3-NORTE CAMPO DE FÚTBOL	UE4-CAMPO DE FÚTBOL	UE5-CERRO DE LA VIÑA	UE6-TRASERAS S. JUAN DE DIOS	UE7-C/ PATERNA-AL ANDALLUS
SUPERFICIE (M²)	2.610	13.260	2.520	20.640	4.500	6.480	4.200
USO	RES	RES	RES	RES	RES	RES	RES
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,85	0,60	0,55	0,60	0,70	0,80	0,90
DENSIDAD (VIV/HA)	40	40	30	60	60	70	70
ESPACIOS LIBRES (M²)	-	3.300	-	3.500	700	-	-
DOTACIONAL (M²)	-	-	-	2.700	320	-	-
% VPO	-	-	-	-	-	-	-
UE	UE8-C/ PATERNA-CTRA JEREZ	UE9-APERTURA C/ SIERRA MOMIA	UE10-ACCESOS CENTRO DE SALUD	UE11-CALLE TAHIVILLA	UE12-ESTACIÓN DE AUTOBUSES	UE13-LA ALCUBILLA	UE14-HUERTO DE MORENO
SUPERFICIE (M²)	1.520	1.650	6.140	2.000	6.100	5.400	14.800
USO	RES	RES	RES	RES	COM	RES	RES
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,60	0,90	0,90	0,90	0,15	0,80	0,70
DENSIDAD (VIV/HA)	70	75	70	75	-	70	60
ESPACIOS LIBRES (M²)	12.650	-	140	-	-	-	5.140
DOTACIONAL (M²)	-	-	-	-	-	-	-
% VPO	-	-	-	-	-	-	-

UE	UE15-EL SANTÍSIMO	UE16-CRISTO DE LA SANGRE	UE17-C/ ESPIRITU SANTO	UE18-TRASERAS IGLESIA MAYOR	UE19-MATADERO	UE20-ANTONIO MACHADO	UE21-MALCOCINADO
SUPERFICIE (M²)	15.100	30.238	6.150	2.380	6.900	4.200	85.700
USO	RES	RES	RES	RES-EL	RES	RES	RES
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,75	0,55	0,70	0,80	0,70	0,90	0,30
DENSIDAD (VIV/HA)	50	60	60	70	70	70	20
ESPACIOS LIBRES (M²)	-	15.000	1.640	750	320	-	14.400
DOTACIONAL (M²)	-	520	-	-	300	-	7.750
% VPO	-	-	-	-	-	-	-

UE	UE22-SAN FERMIN DE LOS BADAIEJOS
SUPERFICIE (M²)	11.094
USO	RES
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,30
DENSIDAD (VIV/HA)	25
ESPACIOS LIBRES (M²)	5.000
DOTACIONAL (M²)	-
% VPO	-

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	29/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

La superficie bruta total de suelo urbano no consolidado asciende a la cantidad de 253.582 m², previéndose un total de 1.067 viviendas. La superficie edificable total se eleva a la cantidad de 133.452 m² de techo.

Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

Se señala en el apartado correspondiente del presente documento.

El PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO regula las condiciones de protección y ordenación del conjunto histórico artístico de Medina Sidonia y fue aprobado en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general en fecha de 2 de marzo de 2.007 (BOP 17.07.07).

Las propuestas de ordenación que contiene el Plan Especial se refieren, por una parte, a la estructura urbana y, por otra, a los criterios y medidas de protección a establecer.

Por lo que respecta al primer apartado, se proponen actuaciones en relación con el sistema de espacios públicos, la accesibilidad y movilidad en el Conjunto Histórico y el sistema de usos.

Las medidas de protección se estructuran según los siguientes apartados: la ciudad en el territorio, estrategias de protección del patrimonio, fomento de la rehabilitación del patrimonio y el patrimonio arqueológico.

Por otra parte, el Plan Especial, en función del análisis de la edificación del Conjunto Histórico y de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas de calificación:

- Zona de Calificación "Residencial 1"
- Zona de Calificación "Residencial 2"
- Zona de Calificación "Residencial 3"
- Zona de Calificación "Zoco Comercial"
- Zona de Calificación "Turismo"
- Zona de Calificación "Dotacional"
- Zona de Calificación "Espacio Público"

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

Las unidades de ejecución delimitadas en el Plan Especial, así como las Áreas de Ordenación, atienden a la Normativa del Plan y las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento. Así, se delimitan cinco Áreas de Reforma:

AR1 y AR 2. Cristo de la Sangre y Alcubilla

Se reordena el conjunto de las áreas del Cristo de la Sangre y Alcubilla (UE 13 y UE-16 de las Normas Subsidiarias) con un criterio de protección paisajística y coherencia urbana, haciendo gravitar la edificación residencial prevista en las Normas Subsidiarias en el eje de la calle Puerta de Jerez, consolidando su carácter de vía urbana.

AR 3. Espíritu Santo

En la unidad de la calle Espíritu Santo (UE-17 de las Normas Subsidiarias) el Plan Especial reordena las alineaciones de la edificación prevista en las Normas Subsidiarias con el objetivo de permitir (en el momento de la puesta en vigor del nuevo PGOM en redacción) la ejecución completa de la nueva Ronda urbana oeste.

AR 4. Huerto de Moreno

No puede actuarse, en cambio, con parecidos criterios de coherencia urbana e integración en la Unidad del Huerto de Moreno (UE-14 de las Normas Subsidiarias), en fase ya de ejecución, si bien se prevé una realineación de las parcelas colindantes con el lienzo de muralla próximo al Arco de la Pastora, de manera que se cree un adarve peatonal que conecte la Plaza de la Pastora con los sistemas de espacios libres existentes, al tiempo que libere a la muralla de esta servidumbre y se facilite una intervención consolidadora sobre ella.

AR 5. Traseras de la Iglesia Mayor

Se revisan los objetivos de la unidad Traseras de la Iglesia Mayor (UE-18). Se pretende, con ello coadyuvar a los criterios de mejora y recualificación del Entorno de Santa María la Coronada, con provisión de aparcamiento que permita la liberación de tráfico y aparcamiento en el interior del Arco de Belén y Plaza de la Iglesia Mayor.

Por otra parte, se delimitan cinco Áreas de Ordenación:

AO. 1.- Santa Catalina

La reordenación del ámbito de los vacíos urbanos producidos por la demolición de solares en el Barrio de Santa Catalina supone su consideración como una nueva área de oportunidad en el centro de la ciudad.

AO.2.- Musulmanes

El Plan Especial establece esta Área con el fin de definir específicamente los parámetros de su edificación, así como su volumetría, alineaciones, etc.

AO.3.- Puerta del Sol

Se incorpora al plan la delimitación de esta nueva Área de Ordenación a fin de definir la edificación en un solar desocupado actualmente, colindante con la Puerta del Sol, remodelar este espacio y permitir la conexión viaria con la apertura de vial que resuelva las conexiones con la Puerta del Sol y calle Alarcón y que conecte con la calle Nuestra Señora de la Paz.

AO.4.- Príncipe Alfonso

A raíz de la alegación presentada por los propietarios de este Conjunto de parcelas y edificaciones, ubicadas entre las calles Príncipe Alfonso y Porvenir, se delimita esta Área de Ordenación que recoge sustancialmente los contenidos del Estudio de Detalle aprobado en su día, en desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias.

AO-5.- Plaza de la Zapata.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	30/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Se delimita esta Área para avanzar en la definición de la ordenación de la Plaza de la Zapata y su entorno que, en el anterior documento del Plan, sometido a información pública ya se planteaba como una operación estratégica de ampliación de aparcamiento perimetral.

El Plan Especial delimita, además, otras áreas con el objetivo de producir mejoras cualitativas de tratamiento de entornos sensibles de Conjunto Histórico, tanto desde el punto de vista de su situación singular, como de la posibilidad de reducir una lectura nueva de su función urbana:

AM 1 Entorno de la Iglesia Mayor

De reurbanización y recualificación en el entorno de la Iglesia de Santa María la Coronada, a partir de una reordenación del tráfico que restrinja el actual acceso desde el Arco de Belén hasta la Puerta del Sol.

AM 2 Plaza de España

De reordenación de la Plaza de España, a partir de la supresión del tráfico en su lateral este y la restricción de acceso rodado al servicio público y residentes del lateral oeste.

AM 3 Colegio y Teatro Dr. Thebussem

De reinterpretación de funciones urbanas, equipamiento cultural y dotación de espacios libres: la más significativa de las operaciones de este tipo afecta al área de oportunidad constituida por los terrenos ocupados actualmente por el colegio público Dr Thebussem y el teatro de su mismo nombre.

Se define, por otra parte, un Área de Protección y Mejora en suelo rústico:

APM Cerro del Castillo

En primer lugar, se propone la delimitación de un Entorno de Protección del Castillo, declarado BIC, que se extiende a todo el Cerro delimitado por la circunvalación Este (Avda. de la Sierra y el camino prolongación de la calle Alcalá, la calle Tartesos y la calle Alcázar de Medina Sidonia), todo ello clasificado actualmente como suelo no urbanizable.

En segundo lugar, se propone una zonificación en función de los objetivos perseguidos: zona de restauración, zona de reforestación y zona cultural y turística.

9.5. CONCLUSIONES

A la vista de lo anteriormente expuesto se extraen las siguientes conclusiones:

- La alternativa 1 supone una propuesta de ordenación que, si bien está refrendada por las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial de la Comarca de La Janda, definitivamente aprobado por el Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, representa un modelo de ciudad incompatible con los principios de racionalidad y sostenibilidad que deben marcar cualquier estrategia de planificación urbanística y con las necesidades reales de crecimiento del municipio.

- La alternativa 3 resulta una opción claramente insuficiente para garantizar el desarrollo del municipio en los próximos años. Se trata de un documento aprobado en 1995 (hace 30 años), con una estructura normativa obsoleta y con un grado de desarrollo, según lo anteriormente expuesto, que no deja margen para acometer nuevas actuaciones de progreso.

- Es, por tanto, la alternativa 2 la que se considera cualitativa y cuantitativamente adecuada para resolver los problemas urbanísticos que actualmente presenta el municipio y propiciar un marco apropiado para su desarrollo a corto y medio plazo, que deberá ser ajustado a las necesidades reales de crecimiento social y económico.

5. IDENTIFICACION DE LOS POTENCIALES IMPACTOS.

5.1. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

La metodología utilizada en este DIE, se inspira en los conceptos de "integración ambiental" y "evaluación estratégica". Estos conceptos deben quedar reflejados en las propuestas del futuro PGOM (actividades, nuevos crecimientos, transformaciones, etc.) que no deben entenderse como algo que se superpone al medio, sino que se insertan en él, formando un sistema armónico y funcional desde todos los puntos de vista ecológico, territorial, paisajístico, social e institucional.

Asimismo, la metodología se inspira en la idea de Desarrollo Sostenible, y cobra todo su sentido cuando se aplica a la luz del modelo conceptual para la ordenación del territorio que marca los requisitos para la integración ambiental en los siguientes términos:

- Seleccionar las actividades razonables desde el punto de vista del medio; serán prioritarias las que aprovechan los recursos endógenos naturales, construidos y humanos del entorno, las que derivan de problemas y amenazas existentes, así como de necesidades, habilidades, expectativas y aspiraciones de la población, las que surgen de las oportunidades de localización del medio y de su papel en el conjunto provincial y regional en que se ubica; solo en último lugar las impuestas por ámbitos de decisión superiores.
- Localizar las actividades de acuerdo con la capacidad de acogida del medio, optimizando las relaciones funcionales entre ellas y procurando el uso múltiple de los ecosistemas.
- Regular el comportamiento de las actividades, en términos de los influentes que utilizan y de los efluentes que emiten, es decir de respeto a las tasas de renovación para los recursos renovables, de respeto a unos ritmos e intensidades de uso para los recursos no renovables y de respeto a la capacidad de asimilación de los vectores ambientales, aire, agua y suelo.
- Integrar los elementos físicos -infraestructuras, edificios e instalaciones-, según criterios de coherencia ecológica, paisajística, social, territorial e institucional.

En este sentido, en la metodología empleada para llevar a cabo la evaluación de los impactos ocasionados por el desarrollo de los nuevos crecimientos urbanísticos propuestos para el término municipal de Medina Sicionia, los pasos a seguir serán los que se exponen a continuación y que serán objeto de desarrollo una vez que se redacte el Estudio Ambiental Estratégico que acompañará a la aprobación inicial del PGOM:

1.- Determinación de las Unidades de Paisaje (UP) y, posteriormente, de las Unidades Ambientales Homóneas (UAH).

Para ello, habrá que llevar a cabo un estudio y análisis ambiental del territorio afectado que consistirá básicamente en:

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	31/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- A. Descripción esquemática de las Unidades Ambientalmente Homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas, los recursos naturales y el patrimonio histórico artístico y análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- B. Descripción de los usos actuales del suelo
- C. Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- D. Incidencia en el ámbito del planeamiento de la normativa ambiental.

Para poder realizar un uso adecuado del paisaje, es necesario dividir el territorio en Unidades de Paisaje, homogéneas en sus características perceptuales más definitorias, analizadas en función de su calidad y fragilidad. Así, se ponen de manifiesto aquellas zonas que presentan mayores cualidades para ser conservadas en su estado actual. Por el contrario, aquellas zonas de menos calidad y menos frágiles podrán cambiar su uso sin grave detrimento de las condiciones actuales. Asimismo, se detectan aquellos espacios, o lugares singulares, que deben potenciarse por sus valores, bien sean intrínsecos o por su alto potencial de vistas.

Una vez determinadas las Unidades de Paisaje existentes en el término municipal, es necesario el establecimiento de las Unidades Ambientales Homogéneas, que constituyen el instrumento para avanzar en la definición de las áreas de ordenación que permita delimitar los distintos grados de protección y que al mismo tiempo constituya el fundamento territorial de la planificación establecida por el PGOM.

2.- Determinación de las Actuaciones Tipo previstas en el documento urbanístico:

Son aquellas actuaciones que inducen impactos. Se refiere a las zonas que van a ser transformadas, en las que se va a cambiar la clasificación del suelo, de suelo rústico a urbano, ya sea para uso residencial, industrial, equipamientos, sistemas generales, etc.

Dentro de estas actuaciones tipo, es importante diferenciar entre aquellas que se producirán durante la fase de construcción de los desarrollos previstos y durante la posterior fase de funcionamiento y desarrollo de las actividades. Entre ellas destacamos las afecciones sobre la vegetación y la fauna, los movimientos de tierras, los cambios en el paisaje, la producción de contaminación atmosférica, contaminación lumínica, producción de residuos, la necesidad de recursos hídricos, etc.

3.- Elaboración de la Matriz 'Modelo Vocacional de Usos del Suelo': dicha matriz se constituye mediante la superposición de las distintas UAHs determinadas anteriormente con las Actuaciones tipo que contiene el instrumento de planeamiento.

Se determinará el carácter vocacional, compatible (con o sin limitaciones) e incompatible de cada una de las UAHs para las Actuaciones Tipo propuestas en el documento urbanístico.

MODELO VOCACIONAL DE USOS DEL SUELO	UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS									
	UAH+1	UAH+2	UAH+3	UAH+4	UAH+5	UAH+6	UAH+7	UAH+8	UAH+9	UAH+10
Actuaciones Tipo (Ejemplos)										
Actuación Tipo 1										
11										
12										
Actuación Tipo 2										
21										
22										
LEYENDA										
VOC: Vocacional						LIM: Fuertes limitaciones				
COM: Compatible con limitaciones						INC: Incompatible				

4.- Cálculo de la Capacidad de Acogida de las UAH: Tras examinar el uso prioritario de cada unidad y su carácter dominante actual, se determinará la aptitud de las distintas UAHs para acoger los diversos usos propuestos en el PGOM (u1-bano, rústico o rústico de especial protección), calculando la Calidad de cada una de ellas mediante su aptitud de acogida.

Para calcular la Matriz 'Unidades de Paisaje - Calidad Ambiental', se relacionan las distintas Unidades Ambientales Homogéneas con las aptitudes de acogida de cada una de ellas, ponderada por los siguientes criterios.

- Criterios ecológicos. La geomorfología condiciona la hidrología, vegetación y fauna (Aptitud ecológica).
- Criterios de productividad primaria, agraria o de biomasa, según edafología y climatología (Aptitud productiva).
- Criterios paisajísticos por calidad y/o visibilidad de los sectores considerados (Aptitud paisajística).
- Criterios científico-culturales, por predominio del interés para la ciencia o la cultura de masas e iniciación a la naturaleza (Aptitud cultural)

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones			Página	32/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==				

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- Criterios de funcionalidad respecto a los medios urbano (valor 1) o natural (valor 3) (Aptitud funcional).

UNIDAD DE PAISAJE/UAH	CALIDAD AMBIENTAL					
	Aptitud ecológica	Aptitud productiva	Aptitud paisajística	Aptitud cultural	Aptitud funcional	Aptitud potencial
UP-1						
UAH-1						
UAH-2						
UP-2						
UAH-3						
UAH-4						

Cuanto más alto es el valor de la Aptitud Potencial, mayor es la calidad ambiental de la Unidad Ambiental Homogénea y menor su capacidad de acogida para los posibles desarrollos urbanos contemplados en el Plan.

5.- Identificación y valoración de los Impactos Para calcular los Impactos producidos por el desarrollo urbanístico propuesto por el Plan, se procede a hacer una valoración de los posibles riesgos ambientales que se derivarán de las distintas actuaciones conforme a las UAH, su Calidad Ambiental y la vocación de usos del suelo de cada una de ellas, calculadas anteriormente.

Las actuaciones que se diseñen como consecuencia de las estrategias y alternativa estratégica escogida en el documento urbanístico, habrán de hacerse en consideración a las limitaciones establecidas por la capacidad de acogida establecida para cada una de las UAHs. Para cada una de ellas, habrá de justificarse la selección realizada entre las posibles, según su adecuación al estudio de capacidad de uso realizado y cualquier otro elemento que se estime de interés. Como resultado de este análisis, cada uso propuesto habrá de situarse en una unidad óptima para acogerlo.

La evaluación de los efectos ambientales se realiza mediante la identificación, previsión, interpretación y medición de las consecuencias ambientales que tendrá el desarrollo de las distintas actuaciones urbanísticas contempladas en el Plan. La evaluación de los impactos debe permitir identificar las acciones y el medio que va a ser impactado, establecer las posibles alteraciones y valorar las mismas, permitiendo hacer una cuantificación y cualificación de los posibles efectos.

En relación con la metodología empleada, para poder estudiar los diferentes riesgos ambientales se usará un método cuantitativo, valorando la importancia de cada uno de ellos en función de distintos parámetros, teniendo en cuenta tanto el grado de incidencia o intensidad de la alteración producida, como de la caracterización del efecto, que responde a su vez a una serie de atributos de tipo cualitativo tales como extensión, momento en el que se produce el impacto, persistencia, reversibilidad, etc.

La valoración individualizada del Impacto ambiental ocasionado por cada una de las actuaciones urbanísticas que propone el Plan, será realizada por el sistema de identificación y valoración utilizado en cualquier proyecto, aunque forzosamente ha de ser simplificado debido al detalle de definición que se alcanza a estos niveles de planeamiento.

Es también muy importante el hecho de no mezclar los impactos preexistentes en el municipio de manera previa, que ya habrán sido recogidos e identificados durante el diagnóstico ambiental realizado, con los generados por el desarrollo del nuevo PGOM.

En nuestro Estudio, para la caracterización del riesgo ambiental se utilizarán 6 parámetros diferentes:

Signo. Hace alusión al carácter beneficioso o positivo (+), perjudicial o negativo (-) o neutro de las distintas acciones que van a actuar sobre distintos factores considerados.

Intensidad (IN). Este término se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el medio en el ámbito específico en el que se actúa. El baremo de valoración estará comprendido entre 1 y 12, en el que 12 expresará una destrucción total del factor en el área en el que se produce el efecto, y el 1 una afección mínima. Los valores comprendidos entre esos dos términos reflejarán situaciones intermedias. Media (2), Alta (4) y muy Alta (8).

Extensión (EX): Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actuación considerada. Si la acción produce un efecto muy localizado, se considerará que el impacto tiene un carácter puntual (1). Si por el contrario el impacto no admite una ubicación precisa dentro del entorno del proyecto, teniendo una influencia generalizada en todo él, el impacto será total (8). Considerando las situaciones intermedias, según su gradación, se corresponderán con impacto parcial (2) y extenso (4). En el caso de que el efecto sea puntual, pero se produzca en un lugar crítico, se le atribuirá un valor cuatro unidades por encima del que le correspondiera, y en el caso de considerarse peligroso y sin posibilidad de introducir medidas correctoras, habrá que buscar otra alternativa al proyecto, anulando la causa que nos produce este efecto.

Momento (MO): Es el tiempo que transcurre entre que se produce la acción y el comienzo del efecto sobre el factor del medio considerado. Puede ser a corto, medio o largo plazo. Si el tiempo transcurrido desde que se produce la acción y comienza el efecto es nulo o inferior a 1 año, el momento será inmediato o a corto plazo con valor (4). Si es un periodo de tiempo que va de 1 a 5 años, medio plazo (2). Y si el efecto tarda en manifestarse más de 5 años, largo plazo (1). Si concurriese alguna circunstancia que hiciese crítico el momento del impacto, cabría atribuirle un valor de una a cuatro unidades por encima de las especificadas.

Persistencia (PE): Hace referencia a la duración en el tiempo del impacto, es decir, al tiempo que el efecto se manifieste hasta que retorne a la situación inicial. El impacto puede ser fugaz (1), temporal (entre 1 y 10 años) (2) y permanente (duración mayor a 10 años) (4).

Reversibilidad (RV): Se refiere a la posibilidad de volver el factor afectado a sus condiciones anteriores por medios naturales. Si es a corto plazo (1), si es a medio plazo (2), y si es irreversible. (4). Todo ello según los periodos antes señalados.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	33/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS			
Signo o carácter genérico del impacto		Persistencia (PE)	
Beneficioso	+	Fugaz (< 1 año)	1
Perjudicial	-	Temporal (de 1 a 10 años)	2
		Permanente (>10 años)	4
Intensidad (IN)		Reversibilidad (RV)	
Minima	1	Corto plazo	1
Media	2	Medio plazo	2
Alta	4	Irreversible	4
Muy Alta	8	Extensión (EX)	
Total	12	Puntual	1
Momento (MO)		Parcial	2
Largo Plazo	1	Extenso	4
Medio plazo	2	Total	8
Corto plazo	4	Critico	(+4)
Critico	(+4)		

Una vez caracterizado el impacto es necesario valorar el mismo cuantitativamente, por lo tanto, cada uno de los impactos adquiere un valor numérico que representa su Importancia en base a la siguiente formula:

$$\text{Importancia (IM)} = \pm [(3 \text{ (IN)} + 2 \text{ (EX)} + \text{MO} + \text{PE} + \text{RV})]$$

El valor de la importancia del impacto adoptará valores entre 8 y 25.

Una vez caracterizados los impactos podemos emitir un juicio sobre su importancia en base a las siguientes categorías:

- Impacto Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa de prácticas protectoras o correctoras (valores de importancia hasta 11).
- Impacto Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa de prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones iniciales requiere cierto tiempo (valores entre 12 y 15).
- Impacto Severo: Aquel cuya recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras y en el que aun con esas medidas, aquella recuperación precisa de un periodo de tiempo limitado (valores entre 16 y 20).
- Impacto Crítico: el medio no vuelve a recuperarse, ni con la aplicación de medidas correctoras (valores mayores de 20).

TIPO DE IMPACTO	IMPORTANCIA DEL IMPACTO (I)	MEDIDAS CORRECTORAS
COMPATIBLE (C)	≤11	No es necesario
MODERADO (M)	12-15	Medidas correctoras opcionales
SEVERO (S)	16-20	Medidas correctoras obligatorias
CRÍTICO (CR)	>21	Buscar alternativas al Proyecto

Con la metodología de valoración de los impactos se elabora una tabla para cada una de las UAH del término municipal:

VALORACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES SOBRE LA UAH Nº X										
CALIDAD AMBIENTAL DE LA UAH Nº X: x (x/x)										
ACTUACIONES	VOCACION	SIGNO	IN	EX	MO	PE	RE	IMPORTANCIA	IMPACTO	
ACTUACIÓN TIPO 1	Subactuación 1									
	Subactuación 2									
	Subactuación 3									
	...									
ACTUACIÓN TIPO 2	Subactuación 1									
	Subactuación 2									
	...									
	...									
...	...									

6.- Establecimiento de Medidas Correctoras y Protectoras: Una vez valorado los impactos se establece las medidas correctoras y protectoras necesarias para reducir aquellos impactos que presenten mayor carácter negativo.

5.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS INDUCIDOS POR EL PGOM

Como hemos visto en el anterior apartado, antes de proceder a la identificación de los impactos inducidos por el desarrollo del PGOM, es preciso realizar la caracterización ambiental de todo el término municipal, identificando las distintas Unidades de Paisaje y Unidades Ambientales Homóneas existentes en el término municipal de Medina Sicionia. La identificación de las citadas Unidades se realizará en el siguiente paso de la tramitación ambiental, durante la elaboración del Documento Ambiental Estratégico, una vez consensuadas con la administración competente las determinaciones propuestas por el Plan y el alcance que debe tener dicho documento estratégico.

Igualmente, la caracterización de las UAHs identificadas se realizará en el siguiente paso de la tramitación ambiental, de manera esquemática y en forma de ficha. En esta ficha se recogerán, primero,

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	34/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la unidad y la Adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta.

Una vez determinadas las UP y UAH, será necesaria realizar la identificación de las Actuaciones Tipo previstas en el documento urbanístico, es decir, habrá que determinar aquellas actuaciones que van a inducir los impactos y las zonas en las que va a cambiar la clasificación del suelo, fundamentalmente a suelo urbano. Además, habrá de tener en cuenta también los nuevos usos y los nuevos sistemas generales propuestos por el PGOM.

Analizando el documento urbanístico en esta fase inicial, se han identificado las siguientes Determinaciones o Actuaciones que inducen impactos, partiendo del reconocimiento de las Actuaciones Tipo que contiene el instrumento de planeamiento.

- 1) Usos de tipo residencial: principalmente estos nuevos desarrollos se localizan en el núcleo principal en el Cerro de las Madres y en Galapacho y además, se propone otro desarrollo en San José de Malcocinado. De igual manera, se procederá a la consolidación del suelo urbano ya existente, tanto en el núcleo principal como en los núcleos rurales.
- 2) Usos para actividades económicas: situados en el denominado Prado de la Feria, entre el polígono industrial ya existente y la variante oeste de Medina, el Santísimo, al nordeste del casco, apto para uso comercial y terciario, Pradillo, al norte del núcleo principal, para uso industrial y terciario y Machorro, a pie de la autovía A-381, suelo previsto para uso industrial destinado a cubrir la demanda local y supramunicipal.
- 3) Usos en el suelo rústico: declaración de áreas de protección por su carácter natural o rural y áreas de espacial protección. Además, se establecen los montes públicos y áreas de incompatibilidad de parques eólicos.
- 4) Infraestructuras viarias, diferenciando la Red de primer orden o básica, la Red de segundo orden o comarcal y los caminos rurales y vías pecuarias
- 5) Otras infraestructuras. saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas natural.
- 6) Espacios libres: parques, plazas, espacios culturales.
- 7) Equipamientos
- 8) Normativa: Normas generales de protección del medio ambiente contenidas en al PGOM, Ordenanzas Municipales sobre protección del medio ambiente y el patrimonio.

Para la identificación de estos sectores de Impacto se han tomado en consideración los diferentes tipos de uso, que como hemos visto se resumen en Residencial, Industrial y Terciario, usos en el suelo rústico, infraestructuras, espacios libres, equipamientos y también, la normativa.

La superposición de las distintas UAHs determinadas anteriormente con las Actuaciones tipo que contiene el instrumento de planeamiento da lugar a la Matriz: Modelo Vocacional de Usos del Suelo:

Tras examinar el uso prioritario de cada unidad y su carácter dominante actual, se determinará la aptitud de las distintas unidades ambientales para acoger los diversos usos propuestos en el PGOM (urbano, no rústico o rústico de especial protección), calculando la Calidad de cada una de ellas mediante su Aptitud De Acogida.

MODELO VOCACIONAL DE USOS DEL SUELO	UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS									
	UAH-1	UAH-2	UAH-3	UAH-4	UAH-5					
Actuaciones Tipo										
Usos de tipo residencial										
- Urbanización Institucional										
- Urbanización dispersa										
- Urbanización de baja densidad (<35 viv/has)										
- Urbanización de media densidad (35-100 viv/has)										
- Urbanización de alta densidad (>100 viv/has)										
- Urbanización entre medianeras										
- Uso Hotelero y turístico										
Actividades económicas										
- Terciario										
- Polígonos										
- Industria pesada aislada										
- Industria limpia										
- Industria extractiva										
Usos SNU										
- Áreas naturales										
- Áreas de especial protección										
- Montes públicos										
- Áreas de incompatibilidad de parques eólicos										
Infraestructuras viarias										
- Red de primer orden										
- Red de segundo orden										
- Caminos rurales										
- Vías pecuarias										
Otras infraestructuras										
- Saneamiento										
- Abastecimiento										
- Energía eléctrica										
- Telecomunicaciones										
- Gas natural										
Espacios libres										
- Parques										
- Plazas										
- Espacios culturales										
Equipamientos										
- Diferentes equipamientos										
LEYENDA										
VOC: Vocacional										LIM: Fuertes limitaciones
COM: Compatible con limitaciones										INC: Incompatible

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	35/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

Para calcular la matriz "Unidades de Paisaje - Calidad Ambiental", se relacionan las distintas Unidades Ambientales Homogéneas con las aptitudes de acogida, ponderada por los siguientes criterios:

- Criterios ecológicos. La geomorfología condiciona la hidrología, vegetación y fauna (Aptitud ecológica).
- Criterios de productividad primaria, agraria o de biomasa, según edafología y climatología (Aptitud productiva).
- Criterios paisajísticos por calidad y/o visibilidad de los sectores considerados (Aptitud paisajística).
- Criterios científico-culturales, por predominio del interés para la ciencia o la cultura de masas e iniciación a la naturaleza (Aptitud cultural).
- Criterios de funcionalidad respecto a los medios urbano (valor 1) o natural (valor 3) (Aptitud funcional).

En la siguiente tabla se representan las Aptitudes ponderales, mediante el enfrentamiento de las UAH del término municipal con su calidad ambiental:

UNIDAD DE PAISAJE/UAH	CALIDAD AMBIENTAL					
	Aptitud ecológica	Aptitud productiva	Aptitud paisajística	Aptitud cultural	Aptitud funcional	Aptitud potencial
	Aptitudes ponderales: 1, 2 o 3 = baja, media o alta					Media*3 (=1-9)
Unidad de Paisaje 1						
UAH-1:						
UAH-2:						
Unidad de Paisaje 2						
UAH-3:						
UAH-4:						
.....						

Cuanto más alto es el valor de la Aptitud Potencial, mayor es la calidad ambiental de la Unidad Ambiental Homogénea y menor su capacidad de acogida para los posibles desarrollos urbanos contemplados en el PGOM.

Posteriormente se procederá al cálculo de los Impactos producidos por el desarrollo urbanístico propuesto, haciendo para ello una valoración de los posibles riesgos ambientales que se derivarán de las distintas actuaciones conforme a las UAHs identificadas, su Calidad Ambiental y la Vocación de Usos del Suelo que posee. El cálculo de los impactos ocasionados por el desarrollo del urbanístico del término municipal de Medina se llevará a cabo durante la realización del Estudio Ambiental Estratégico, en el paso siguiente de la tramitación ambiental, ya que habrá que tener en cuenta las recomendaciones y directrices contempladas en el Documento de Alcance que ha de elaborar la Administración Ambiental competente.

No obstante, haciendo un primer análisis sobre los posibles impactos producidos por el desarrollo del nuevo PGOM, debido principalmente a los cambios de clasificación del suelo y al desarrollo de los nuevos usos propuestos, los impactos se identificarán haciendo un análisis sobre los siguientes factores ambientales:

a) Factores Abióticos:

- Atmósfera analizándose aquellos factores relacionados con la calidad del aire, polvo, ruido, contaminación lumínica, etc.
- Clima: elementos que afecten a la climatología de la zona en particular y al cambio climático en particular.
- Geología y Geomorfología: cambios en la geomorfología y en la geología, incremento de la erosión, movimientos de tierra, destrucción de hitos geológicos, etc.
- Suelo alteración de la cobertura vegetal, erosión, compactación del suelo, contaminación por vertidos de aceites y otros productos químicos durante los trabajos con maquinarias pesadas, pérdida de la fertilidad, destrucción de la capa edáfica, etc.
- Hidrología: afección a acuíferos, modificación de los cauces naturales (disminución de caudales y desvío de cauces), afección a la calidad de las aguas superficiales, variaciones del nivel freático, etc.
- Residuos generados durante la fase de obras y residuos generados durante el nuevo uso del suelo. Será importante analizar el tipo de residuos generados: asimilables a urbano, industriales, etc. Se establecerá un programa de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.

b) Factores bióticos:

- Flora hay que tener en cuenta que el término municipal de Medina Sicionia se encuentra enclavado en la campiña gaditana y parte de su término se encuentra en el Parque Natural Los Alcornocales y en el ZEC Acebuchales de la Campiña del Sur de Cádiz, por lo que los posibles impactos que se pueden generar tanto en la flora como en la fauna asociada a estos ámbitos de alto valor ambiental son elevados, así la eliminación de la vegetación existente o incluso la afección a los bordes de la misma afectan a la biodiversidad asociada al hábitat y, colateralmente, produce alteraciones sobre el banco de semillas y las especies presentes en el momento preoperacional.
- Fauna: La fauna se verá desplazada de aquellas zonas del término municipal que vean modificado su uso, hacia otros más urbanos, debido a la destrucción total o parcial de los hábitats existentes. En estas zonas, las especies serán sustituidas por comunidades de carácter antropófilo.
- Hábitats: La transformación del medio llevará consigo la modificación de los hábitats con el consecuente desplazamiento de las especies asociadas a esos biotopos existentes. Hay que tener en cuenta que, como ya hemos dicho, que en término municipal de Medina Sicionia existen enclaves de un gran valor ambiental.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	36/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

- Especies amenazadas: Posible afección, directa o indirecta, a especies singulares incluidas en los diferentes catálogos de especies de fauna amenazadas en caso de existir.
- c) Medio perceptual:
- El paisaje: los cambios en el paisaje irán acompañados de cambios en la visibilidad y de contraste cromático. En este punto se ha de tener mucha precaución para conseguir la perfecta integración de los nuevos sectores en un enclave de tanto valor ambiental.
 - Pérdidas en el valor paisajístico de la zona, debido a los nuevos desarrollos, usos e infraestructuras.
- d) Factores socioeconómicos
- Efectos sobre el empleo de la zona, produciéndose un efecto directo sobre las dinámicas poblacionales de los núcleos urbanos del entorno.
 - Otro efecto es el aumento de consumo de bienes y servicios, en particular debido a la demanda generada en materiales de construcción.
 - Pérdida de sistema de vida tradicional.
 -

5.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO INDUCIDOS POR EL PGOM.

El cambio climático, tal como resulta evidente, es el problema global por antonomasia, pues afecta por completo al metabolismo del planeta y, por consiguiente, a todo lo que ocurre en él sin excepción. Y no cabe duda tampoco de que, a la vista de la gran variedad de climas locales que existen como expresión de ese metabolismo global, cada localización exigirá estrategias y medidas específicas, basadas en el análisis adecuado de las condiciones concretas en cuanto a riesgos, impactos y vulnerabilidad. Para que las estrategias globales y las locales funcionen de forma efectiva en aras de un mismo objetivo son precisas además estrategias de coordinación entre ambas.

Desde esta perspectiva, resulta interesante reproducir de forma sintética las principales conclusiones del Informe de 2007 del IPCC sobre "Impactos, Adaptación y Vulnerabilidad" expuestas a través de las siguientes afirmaciones generales en relación con los impactos globales que tienen lugar hoy en día sobre el cambio climático:

- El aumento de los días y noches más cálidos y menos fríos y la mayor frecuencia de los días y las noches de calor es prácticamente seguro en la mayoría de las áreas terrestres.
- El aumento en la frecuencia de las olas y los períodos de calor es muy probable (probabilidades de más del 90 %) en la mayoría de las áreas terrestres.

- El aumento de frecuencia en los fenómenos de fuertes precipitaciones es muy probable en la mayoría de las áreas del planeta.
- El aumento de las áreas afectadas por la sequía es probable (con una probabilidad del 66 %)
- El aumento de la actividad ciclónica tropical intensa es probable.
- El aumento de la incidencia de niveles del mar extremadamente altos, excluyendo de forma explícita los tsunamis, es probable.

Y a modo de síntesis del conjunto de resultados proyectados a lo largo del siglo XXI a partir de los diferentes modelos climáticos manejados por el informe, se propone el siguiente decálogo de efectos generales del cambio climático en España, ordenado en función de su fiabilidad decreciente, es decir, de mayor a menor probabilidad de ocurrencia

- 1) Tendencia progresiva al incremento de las temperaturas medias a lo largo del siglo.
- 2) Tendencia a un calentamiento más acusado cuanto mayor es el escenario de emisiones.
- 3) Los aumentos de temperatura media son significativamente mayores en los meses de verano que en los de invierno.
- 4) El calentamiento en verano es superior en las zonas del interior que en las costeras o en las islas.
- 5) Tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual.
- 6) Mayor amplitud y frecuencia de anomalías térmicas mensuales.
- 7) Más frecuencia de días con temperaturas máximas extremas en la Península, especialmente en verano.
- 8) Para el último tercio del siglo, la mayor reducción de precipitación en la Península se proyecta en los meses de primavera
- 9) Aumento de precipitación en el oeste de la Península en invierno y en el noreste en otoño.
- 10) Los cambios de precipitación tienden a ser más significativos en el escenario de emisiones más elevadas.

Todos estos efectos de una manera u otra tienen repercusión sobre el urbanismo y, por tanto, es preciso tenerlos presente a la hora de establecer estrategias urbanas relacionadas con el cambio climático.

Esta constatación del poder que aún reside en la esfera local y de su gran importancia para hacer frente a la crisis ambiental global fue otro de los méritos que cabe asignar a la Cumbre de Río de 1992, de la que surgió un programa y una herramienta como la Agenda 21 concebida precisamente desde esta perspectiva

Tras más de 30 años de aplicación, ya son muchos los análisis que se han hecho de los éxitos y fracasos de este tipo de instrumentos, pero en lo que los expertos coinciden con un alto grado de unanimidad es en que uno de los principales factores de éxito ha residido, por una parte y principalmente, en el

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	37/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

enfoque de abajo arriba de los problemas ambientales y en la implicación ciudadana en sus identificación y resolución, y por otra, en la voluntad política y la toma de conciencia por parte de las autoridades locales de adoptar medidas concretas y específicas para abordar estos problemas con la ayuda de los ciudadanos. En suma, lo que se constata especialmente es el éxito de las políticas para la calidad ambiental urbana cuando son verdaderamente asumidas localmente.

No cabe duda de que cuanto más saludables en todos los sentidos sean los denominados microclimas urbanos cuya configuración depende de la escala local, más saludable será a su vez el clima global como resultado de su suma y su multiplicación, por mucho que este vector local diste de ser el único.

Una de las principales ventajas que ofrece la escala local es que permite una medida inmediata y directa en términos de habitabilidad y calidad de vida a través de la vivencia cotidiana de todos los ciudadanos, generando un cúmulo de información continuo acerca de los resultados de los cambios producidos en el ámbito urbano, ya sean planificados o derivados de las complejas dinámicas socioeconómicas, ambientales y espaciales que lo caracterizan.

Todas las medidas que cabe articular a la escala local para la lucha contra el cambio climático, ya sean desde la óptica de la adaptación o la mitigación o de ambas simultáneamente, han de poder evaluarse en términos de un incremento palpable y visible de la habitabilidad y calidad urbanas.

Una vez analizado los efectos del urbanismo sobre el cambio climático, pasamos a determinar cuáles pueden ser los posibles impactos sobre el mismo que inducirá el desarrollo de los nuevos crecimientos y los nuevos usos propuestos por el PGOM

- Falta de medidas y líneas de actuación en la normativa urbanística del Plan que ayuden a mejorar el balance ecológico de las nuevas edificaciones que se contemplen, sin contemplar la intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes y sin fomentar las edificaciones bioclimáticas.
- Falta de consonancia con lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima en las nuevas edificaciones que se lleven a cabo como resultado del desarrollo del PGOM, sin tener en cuenta los principios de la arquitectura bioclimática, de manera que el diseño de
- los mismos no favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético y sin utilizar fuentes de energías renovables.
- Construcción de los nuevos desarrollos sin tener en cuenta el comportamiento ecológico de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos...)
- La delimitación del suelo urbano sin ajustarse a las necesidades previsibles. La urbanización del suelo implica aumentar su grado de impermeabilización y la reducción de la cubierta vegetal, así como el aumento de las emisiones ligadas al transporte, por lo que debe aplicarse en aquellos casos en los que sea realmente necesario.
- No dar prioridad a aquellos crecimientos en los que la necesidad de urbanización sea más reducida, teniendo en cuenta no sólo la propia urbanización de los terrenos afectados sino también las conexiones con los sistemas generales municipales.

- Inexistencia de medidas en el PGOM que mejoren la gestión del ciclo del agua, dirigiéndolo a la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.
- Inadecuación de las nuevas zonas verdes previstas en el PGOM y la remodelación de las ya existentes, a la reducción de emisión de gases de efecto invernadero, que se conseguiría mediante la utilización de la vegetación propia de la zona, con alta capacidad secuestradora de CO₂ y bajo consumo de agua.
- Construcción de edificaciones sin los aislamientos adecuados a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.
- Utilización de medios de suministro de energía poco eficientes en lugar de otros con mejores rendimientos energéticos, que colaboren en la reducción de emisiones de CO₂.
- Inaplicación del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Medina Sidonia, del cual dispone el municipio y que ha sido realizado mediante un enfoque de atención a la "gestión de la demanda", frente a la clásica consideración central a la oferta de infraestructuras y servicios de transporte. Dicho Plan se ha redactado conforme a la "Estrategia Provincial de Movilidad Urbana Sostenible Planes de Movilidad para municipios menores de 50.000 habitantes de la provincia de Cádiz",
- El PGOM ha de proponer sistemas de movilidad por medio de transporte no motorizado, fomentando el transporte público y los modos de transporte sostenibles, no motorizados en detrimento del transporte privado motorizado, mediante la promoción y activación de planes y actuaciones de movilidad y transporte sostenibles y el establecimiento de las condiciones que favorezcan el uso del transporte público y de la bicicleta. Se adoptarán criterios de diseño dirigidos a moderar y pacificar el tráfico, incrementando las áreas de peatonales frente a las reservas para tráfico rodado.
- Falta de aplicación de la Agenda Local 21 para Medina Sicionia. Dicho documento tiene como finalidad la propuesta de una serie de actuaciones programadas en el ámbito local para que el desarrollo sea globalmente sostenible, instando a los poderes locales a iniciar un proceso de diálogo con sus ciudadanos, organizaciones y entidades para adoptar un plan de desarrollo centrado en las oportunidades y valores locales.

5.4. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO. SEGURIDAD AMBIENTAL

Para realizar el análisis de los riesgos ambientales derivados de la propuesta urbanística establecida en el PGOM, es necesario tener en cuenta que aquellas UAHs de alta calidad ambiental, son las que presentan una capacidad de acogida nula sobre las Actuaciones Tipo identificadas en el DAE, por lo que en ellas los impactos aparecerán clasificados en su mayoría como críticos y severos, siendo imposible llevar a cabo ninguna de las actuaciones de ordenación propuestas por el nuevo PGOM que puedan generar un menoscabo de los valores ambientales de las mismas.

Las Actuaciones Tipo habrán de desarrollarse sobre las UAH que presenten una calidad ambiental media/baja, normalmente aquellas localizadas en la periferia del núcleo urbano y de los núcleos rurales

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	38/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

y, en la medida de lo posible, fuera de las zonas que posean mayor valor ambiental, que serán las unidades con una mayor capacidad de acogida para dichas actuaciones. En ellas, las actuaciones urbanizadoras propuestas por el PGOM darán lugar a impactos clasificados como moderados y compatibles, dependiendo de su carácter vocacional y deberán ver paliados sus efectos nocivos mediante el establecimiento de las necesarias medidas correctoras en cada uno de los sectores de impacto.

En consecuencia, de la Valoración de las Actuaciones y sus Medidas Correctoras y Protectoras deberá extraerse como conclusión final del DAE, la Viabilidad Ambiental de cada una de ellas y del instrumento de planeamiento, en el cual se articulen de una manera coherente las propuestas urbanísticas propuestas en el documento del PGOM de Medina Sidonia.

En relación con la Seguridad Ambiental, podemos decir que, en su definición más simple, la palabra "Seguridad", que proviene del latín "sine cura" (sin cuidado, sin preocupación), se puede definir como la ausencia de riesgo, en nuestro caso entendido como riesgo de tipo ambiental. El desarrollo de las determinaciones contempladas en el PGOM debe llevarse a cabo de tal forma que se asegure la Seguridad Ambiental de la actuación, sin que cause ningún tipo de perjuicio sobre las zonas protegidas existentes en el término municipal y sobre aquellas zonas que, aunque no posean una protección específica, poseen en la actualidad un alto valor ambiental, ya sea por su carácter natural o rural

6.- LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Con el propósito de favorecer la adecuada coordinación territorial, PGOM Municipal de Medina Sidonia incorporará los objetivos, directrices y proyectos, que afecten a su ámbito de actuación, formulados en el marco planificador supramunicipal sectorial y territorial concurrente en vigor que a continuación se cita sucintamente, que habrá de ser tenido en cuenta durante la Evaluación Ambiental Estratégica y en la redacción del documento urbanístico, de manera que no se produzcan otras incidencias sobre dicho marco planificador que su mera aplicación en el ámbito afectado por el PGOM:

- **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Establece las estrategias de ordenación en función del sistema de ciudades que son asumidas por el planeamiento de Medina Sidonia.
- **Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca de La Janda**, aprobado por Decreto 358/2011, de 8 de noviembre. Las determinaciones de este Plan que afectan al término de Medina Sidonia serán incorporadas a su planeamiento urbanístico.
- **Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía, 2010-2019**. Se pretende conseguir que la gestión de residuos no peligrosos en Andalucía constituya un servicio de calidad para la ciudadanía, homogeneizando al máximo el coste de dicha gestión en todo el territorio con unos veinte niveles de protección medio ambiental lo más elevados posibles.
- **Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía**. Es el instrumento del que se ha dotado la autonomía para la defensa contra los incendios en terrenos forestales. Busca la integración y coordinación de los distintos medios aportados por los distintos Organismos y

entidades, dotados de personal con un elevado grado de profesionalización, una importante dotación de medios materiales y la aplicación de tecnologías avanzadas en extinción de incendios.

- **Plan Territorial de Emergencias de Andalucía (PTEAnd)**. Constituye el instrumento normativo mediante el que se establece el marco orgánico y funcional, así como los mecanismos de actuación y coordinación, para hacer frente con carácter general a las emergencias que se puedan presentar en el ámbito territorial de la comunidad autónoma, siempre que no sean declaradas de interés nacional por los órganos correspondientes de la Administración General del Estado.
- **Plan de Acción para los Espacios Protegidos del Estado Español (EUROPARC-España 2002)**, además de promover el paso de redes administrativas a redes ecológicas, recomienda, de manera prioritaria, el desarrollo de un documento de planificación de cada sistema regional de espacios protegidos, que incluya en su relación con la planificación territorial y la definición de sus contenidos. Así mismo, recomienda integrar la Red Natura 2000 en el esquema general de protección de cada ámbito territorial, definiendo la gestión de las futuras ZEC 's en el marco de las correspondientes redes o sistemas de espacios de cada comunidad autónoma.
- **Plan Director de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía**. Desarrollo realizado a partir del plan Andaluz de Medio Ambiente, supone un nivel superior en el esquema de planificación de los espacios naturales protegidos de la región permitiendo la conservación de la integridad ecológica y la biodiversidad de sus ecosistemas.
- **Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Los Alcornocales**, aprobado por Decreto 87/2004, de 2 de marzo. Se establece el marco normativo y la regulación de usos en el ámbito del Parque Natural.
- **Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Los Alcornocales**. El Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno, aprobó la formulación del II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Los Alcornocales y su área de influencia socioeconómica, plan que reemplazará el vigente desde 2001.
- **Planes de Recuperación de Especies Amenazadas**. Hasta el momento se han aprobado diez planes de recuperación y conservación de especies amenazadas. Entre ellos, que puedan verse afectados por el Plan Básico, se encuentran el Plan de recuperación del Águila Imperial Ibérica, el Plan de Recuperación y Conservación de Aves Necrófagas y el Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias.
- **Programa de Actuaciones para la Gestión y la utilización del Agua (Programa Agua)**. Su objeto consiste en resolver las carencias en la gestión, en la disponibilidad y en la calidad del agua, mediante la reorientación de la política del agua, para garantizar la disponibilidad y la calidad del agua en cada territorio, con actuaciones dirigidas a la optimización y mejor de la gestión del agua, a la generación de nuevos recursos a la prevención de inundaciones y a la depuración y reutilización de agua.
- **Plan Director para la mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía**. Enmarcado dentro del desarrollo de la Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad, pretende

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones		Página	39/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

mejorar la protección de la biodiversidad europea garantizando la coherencia territorial de la Red Natura 2000 y reforzando la funcionalidad de los ecosistemas rurales mas allá de las áreas que componen dicha Red, definiendo la Infraestructura Verde en Andalucía.

- **Plan Forestal Andaluz.** Considera prioritario mejorar el dispositivo contra incendios forestales y potenciar la selvicultura preventiva, potenciar la creación de equipamientos y servicios de uso público y recreativo, completar la normativa en materia cinegética y completar la red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- **Plan Forestal Español 2002-2032.** Es el instrumento de planificación a largo plazo de la política forestal española, desarrolla la Estrategia Forestal Española horizonte 2050 durante el próximo decenio, y será desarrollado por las comunidades autónomas, mediante sus propios planes forestales autonómicos o instrumentos equivalentes de planificación estratégica, conforme a sus competencias en materia forestal. En su conjunto, el PFE propone un total de 289 medidas, de las cuales 86 se han considerado como prioritarias, de acuerdo con la visión, mensajes y objetivos generales de la política forestal española definidos en la Estrategia Forestal Española horizonte 2050.
- **Estrategia Española para la Conservación y el Uso Sostenible de la Diversidad Biológica** surgida tras el compromiso adquirido por el Estado Español con la ratificación del Convenio sobre la Diversidad Biológica de 1992. Contempla la Organización de las medidas sobre diversidad biológica en Planes de Acción sectoriales que deben desarrollarse bajo orientaciones y directrices comunes todos ellos.
- **Plan Estratégico del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.** emana de la aplicación de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad constituyendo el instrumento de planificación para la Administración General del Estado en materia de patrimonio natural y biodiversidad.
- **Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Biodiversidad.** Su objetivo fundamental es conservar la biodiversidad de Andalucía, para ello la estrategia trate de implementar un marco institucional adecuado, desarrollar instrumentos que faciliten la gestión preactiva y adaptativa al escenario de cambio global, impulsar el desarrollo sostenible que consolide la puesta en valor de la biodiversidad y refuerce su función como recurso generador de bienes y servicios, consolidar un modelo de gestión integrada, fomentar la corresponsabilidad, impulsar el conocimiento e incrementar la conciencia.
- **Plan Andaluz de Conservación de la Biodiversidad.** Contemplado en el Plan Andaluz de Medio Ambiente, su objetivo general es mantenerla diversidad biológica en Andalucía, expresada en términos de conservación de hábitats, protección y recuperación de especies vegetales y animales y ordenación de ecosistemas de alto valor. Su objetivo de gestionar adecuadamente las especies exóticas que muestran carácter invasoras, de forma real o potencial, poniendo en peligro los ecosistemas o el estado sanitario y económico de colectivos humanos.
- **Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030.** Aprobada tras el Acuerdo de 5 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba su formulación. Tiene como objetivos principales trasladar los acuerdos ambientales internacionales y nacionales al

contexto regional, y contribuir a sus políticas de desarrollo sostenible en Andalucía. Estas orientaciones se han definido mediante líneas de actuación (37) que se desglosan en medidas (226) estructuradas en áreas que se han considerado prioritarias para avanzar en el camino de la sostenibilidad.

- **Estrategia Andaluza de Educación Ambiental.** Constituye en referente para la educación ambiental en Andalucía, ampliando los principios básicos recogidos en el Libro Blanco de la Educación Ambiental en España.
- **Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia Horizonte 2007-2012- 2020.** el objetivo de esta Estrategia es recoger las actuaciones necesarias para el cumplimiento del Protocolo de Kyoto y de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y sentar las bases para un desarrollo sostenible.
- **Estrategia Española de Calidad del Aire.** Contempla la modernización del marco normativo, el fortalecimiento de los instrumentos de gestión y la promoción de la investigación en materia de contaminación atmosférica.
- **Estrategia Andaluza de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas.** Su objetivo es elevar la calidad de las aguas de nuestros ríos y aumentar la eficiencia media de las mismas alcanzando el buen estado de todas las masas de agua en el horizonte del año 2015, habiéndose acordado mediante Consejo de Gobierno la declaración de 300 obras hidráulicas de interés para la Comunidad.
- **Estrategia Autonómica ante el Cambio Climático,** aprobado en 2002, contempla el desarrollo de instrumentos de planificación ambiental e indicadores de seguimiento del cambio climático. Entre las medidas propuestas cabe destacar las referidas a la eficiencia en la gestión de los residuos, el fomento del uso de las energías renovables, la eficiencia energética en los transportes y servicios, el fomento del transporte público o la gestión sostenible y eficiente del uso del agua.
- **Plan Andaluz de Acción por el Clima,** su objetivo es la evaluación de los efectos del cambio climático y la adopción de medidas tendentes a reducir la vulnerabilidad de los recursos o sectores potencialmente afectados por el mismo.
- **Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética,** aprobado en 2009, persigue la aproximación a un nuevo modelo energético que de respuesta a las necesidades de abastecimiento de energía de la sociedad andaluza sin generar desequilibrios ambientales, económicos y sociales.
- **Estrategia Energética de Andalucía 2030,** aprobada por el Consejo de Gobierno mediante Acuerdo de 7 de junio de 2022, tiene como principal finalidad impulsar la transición a un modelo energético eficiente, sostenible, seguro y neutro en carbono, que aproveche los recursos renovables disponibles en la región y redunde en el crecimiento económico y la generación de empleo, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos nacionales y europeos en materia de energía y clima.
- **Plan Nacional de Calidad de las Aguas, Saneamiento y Depuración.** Tiene como objetivo generalizar sistemas eficaces y redes de saneamiento que conduzcan todas las aguas

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	40/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

residuales a las depuradoras, en particular en las poblaciones urbanas de pequeño tamaño o menores de 2000 habitantes, así como dar cumplimiento a la Directiva de Aguas Residuales y a la Directiva Marco de Agua 2000/60/CE, de 23 de octubre, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

- **Plan Andaluz de Control de la Desertificación.** Se pretende con este Plan controlar la desertificación y contribuir al desarrollo sostenible de las zonas áridas, semiáridas y subhúmedas secas de la región andaluza.
- **Plan Hidrológico Nacional.** Vigente desde 2001 con diferentes modificaciones, tiene como objetivos alcanzar el buen estado del dominio público hidráulico, y en particular de las masas de agua, gestionar la oferta y satisfacer las demandas de aguas presentes y futuras a través de su aprovechamiento racional, sostenible equilibrado y equitativo, que permita al mismo tiempo garantizar la suficiencia y calidad del recurso para cada uso y la protección a largo plazo de los recursos hídricos disponibles, lograr el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, en aras a conseguir la vertebración del territorio nacional y reequilibrar las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad y economizando sus usos, en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales.
- **Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate 2015-2021.** Sus objetivos se entran en alcanzar el buen estado y la adecuada protección del dominio público hidráulico y de las aguas, satisfacer las demandas de agua incrementando la disponibilidad del recurso, proteger la calidad del agua, economizar su empleo y racionalizar su uso en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales, llevar a cabo una gestión integrada y una protección a largo plazo de los recursos hídricos y contribuir a paliar los efectos de las inundaciones y sequías.
- **Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía (PISTA 2020).** Supone la revisión del PISTA 2007-2013, constituyendo el instrumento estratégico y de coordinación de las políticas sectoriales en materia de infraestructuras del transporte del territorio andaluz. Propone diversas soluciones, pero considerándolas actuaciones a largo plazo cuya ejecución está inicialmente fuera del horizonte del Plan.
- **Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) 2012-2024.** Sustituye al anterior Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte 2005-2020. Sus objetivos persiguen mejorar la eficiencia y competitividad del sistema global del transporte optimizando la utilización de las capacidades existentes. Contribuir a un desarrollo económico equilibrado, como herramienta al servicio de la superación de la crisis, promover una movilidad sostenible compatibilizando sus efectos económicos y sociales con el respeto al medio ambiente, reforzar la cohesión territorial y la accesibilidad de todos los territorios del Estado a través del sistema de transportes y favorecer la integración funcional del sistema de transportes en su conjunto mediante un enfoque intermodal.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) entró en vigor el 29 de diciembre de 2006 y uno de las grandes aspiraciones es contribuir a un desarrollo territorial sostenible, cohesionado y competitivo de Andalucía.

En este sentido, el ejemplo más claro del compromiso del POTA con el desarrollo sostenible es su apuesta por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada. Este modelo significa generar proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos, vincular el crecimiento urbanístico a la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos y adecuar el ritmo de este crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

El POTA también pretende activar el potencial de desarrollo y mejorar la competitividad de todas y cada una de las partes del territorio de Andalucía: las áreas metropolitanas, el litoral, las ciudades medias del interior y las áreas rurales y de montaña. Para ello, el Plan recoge determinaciones encaminadas a movilizar el gran potencial que poseen los centros urbanos de Andalucía para impulsar y soportar en sus ámbitos territoriales de influencia procesos de desarrollo económico regional, rural y local.

También se apuesta desde el POTA por la cooperación territorial, uno de los principios orientados al Modelo Territorial de Andalucía que desarrolla con mayor intensidad para las Redes de Ciudades Medias. Se trata de emprender en todo el territorio andaluz acciones conjuntas en forma de redes de cooperación para aprovechar complementariedades, economías de escala y sinergias.

En definitiva, el POTA tiene interés en propiciar que Andalucía pueda desarrollarse en el futuro en coherencia con lo requerimientos de la competitividad, cohesión y sostenibilidad. Por ello, el POTA es una herramienta clave para la convergencia, en términos de calidad de vida, de Andalucía con las regiones europeas más avanzadas.

Las determinaciones del POTA en su globalidad sobre el PGOU de Medina Siciónia tienen un amplio alcance, resaltando las referidas al modelo de ciudad y el control del proceso de urbanización que establece el Art. 45 de sus normas, ya que repercute de manera directa en la formulación de los modelos urbano-territoriales a diseñar.

En efecto, en relación con el contenido de las determinaciones relativas al Modelo de Ciudad, es preciso destacar la Norma 45 del POTA, dada su significativa incidencia en el planeamiento urbanístico y subregional, que dispone:

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía.

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.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños			Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones				Página	41/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==				



DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

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.

Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presenten los diferentes territorios y Redes del Sistema de Ciudades:

Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes

- a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.
- b) Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.
- c) Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
- d) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- e) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
- f) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- g) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos”.

PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA JANDA

El municipio de Medina Sicionia se encuentra incluido en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, aprobado por el Decreto 358/2011, de 8 de noviembre. Este documento establece los siguientes objetivos específicos

- Poner en valor los recursos territoriales de la Janda
- Contribuir a la conformación del espacio turístico
- Adaptar el sistema de asentamientos a las nuevas demandas y mantener las señas de identidad de los núcleos de población
- Impulsar el desarrollo de las actividades productivas agrícolas, industriales y logísticas
- Potenciar las infraestructuras para el desarrollo territorial

Las estrategias de ordenación territorial se basan en las siguientes consideraciones

- Las propuestas del Plan han de efectuarse sin que supongan deterioro alguno de las condiciones ecológicas y naturales y valores culturales de este territorio. La estrategia del desarrollo se sustenta en el respeto a los valores patrimoniales
- El desarrollo de La Janda debe estar siempre sometido al principio de equidad entre las diferentes partes que conforman este territorio, de manera que se pongan en valor todas las potencialidades existentes y el desarrollo territorial tenga lugar de forma equilibrada.
- El Plan debe favorecer la máxima integración de La Janda en las aglomeraciones urbanas de las dos bahías a fin de aprovechar las externalidades positivas que se derivan de las economías de aglomeración y contribuir a la expansión de las mismas.

En su contenido normativo, el POTJ establece en su artículo 15 las directrices para la ampliación del sistema de asentamientos

Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes.

El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe (de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y la viabilidad energética para el crecimiento previsto mediante los respectivos informes de la administración pública competente y las empresas suministradoras.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico general aseguraran la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos procurando que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:31	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:18	
Observaciones		Página	42/43	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO DEL PGOM DE MEDINA SIDONIA

PLAN ESTRATEGICO DE MEDINA SIDONIA 2020

El principio básico y organizador del Plan es la Gestión colectiva de las necesidades y la construcción de Visión compartida del futuro de Medina Sidonia.

En términos programáticos el Plan contempla una serie de Orientaciones Estratégicas que definen hacia dónde y como se pretende orientar el esfuerzo ciudadano e institucional para desencadenar el gran cambio social y económico que se está propugnando. De estas orientaciones por su relación con el PGOU hay que destacar las siguientes:

Ordenar la ciudad con criterios de contención, buen use de lo existente y rehabilitación de las edificaciones y de los espacios públicos. Actualización de la planificación urbanística (PGOU), en este caso con la adaptación a la LISTA redactando un PGOM incorporando las necesidades del municipio en un nuevo contexto socioeconómico. Marco de integración de las iniciativas en movilidad sostenible, mejora de infraestructuras y equipamientos (ciclo del agua, Gestión).

Fomento de vivienda protegida. En este camino es preciso introducir un mayor esfuerzo para compensar el déficit de vivienda social acumulado en los últimos años de crisis presupuestaria. Se activarán iniciativas públicas en un marco colaborativo entre distintas administraciones.

Medina de los niños ciudad amable, lograr un ambiente acogedor y seguro en calles y plazas es un indicador muy potente de calidad de vida.

Fomento de la movilidad peatonal y modos no motorizados. La recuperación de las calles y plazas incrementa la calidad de vida y la reducción de emisiones y contaminaciones de aire y el ruido.

Entre las medidas que contempla el Plan Estratégico sobresale una específica destinada a la redacción de un nuevo PGOU que sirva además de marco estratégico para el conjunto de una serie de iniciativas desde el Ayuntamiento. Entre las intervenciones urbanísticas prioritarias, se quiere destacar la necesidad e interés en desarrollar de manera proactiva desde la Corporación la rehabilitación del barrio de Santa Catalina en el Casco Histórico de la ciudad mediante la interlocución y trabajo conjunto con otras Administraciones implicadas (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. AVRA-Consejería de Vivienda, propietarios y posibles promotores, etc....)

PLAN MUNICIPAL DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

El objetivo general del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Medina Sidonia (PMUS) es diseñar un nuevo modelo de movilidad que incremente la eficiencia energética del sistema de desplazamientos, minimizando los costes de las externalidades (ambientales y sociales) y generando un entorno urbano amable y habitable que favorezca la convivencia ciudadana, así como la cualificación turística de una ciudad de alto valor histórico y patrimonial, como es Medina Sidonia.

El nuevo modelo de movilidad que se ha diseñado en el PMUS para Medina Sidonia se basa en el nuevo paradigma, que está adquiriendo cada vez más fuerza en el diseño urbano y las pautas y hábitos de comportamiento. En el contexto socioeconómico actual el replanteamiento de la movilidad se hace necesario, tanto por el excesivo acento en fases anteriores sobre la construcción de infraestructuras para resolver exclusivamente cuestiones de gestión de tráfico (aspecto físico de la movilidad que opera sobre la oferta), como porque a menudo ésta se centraba únicamente en imponer un modelo urbano que promovía la sobreutilización del vehículo privado.

El PMUS plantea 42 medidas para conseguir los objetivos planteados con el nuevo modelo de movilidad de Medina que se estructuran en las siguientes áreas:

- Control y ordenación del tráfico
- Recuperación de la calidad urbana. La accesibilidad al Centro Histórico y la red de itinerarios peatonales
- Gestión y limitación del aparcamiento para el vehículo privado.
- Potenciación del transporte colectivo.
- Medidas específicas de gestión de la demanda de movilidad: coche compartido y acciones de comunicación y participación social.
- Mejora de la movilidad de personas con movilidad reducida.
- Mejora de la movilidad de mercancías: carga y descarga.
- Integración de la movilidad en las políticas urbanísticas y territoriales: criterios para un nuevo planeamiento general. Nuevos desarrollos derivados del POT Janda.
- Mejora de la seguridad y la información

Las medidas del PMUS de Medina Sidonia dibujan un nuevo escenario para la movilidad que tiene una evidente proyección en el nuevo PGOM, que establecerá la base para su efectiva integración y desarrollo. En este sentido, el propio PMUS incorpora un apartado específico sobre directrices de integración con el PGOM y el POT de la Janda. Así, se trataría de promover y facilitar la aplicación del PMUS, necesariamente secuenciada y basada en la complementariedad de las medidas descritas, mediante su integración en el instrumento básico de planificación de la ciudad, el PGOM. El propio modelo urbano conceptualizado desde el PMUS, los criterios de intervención sobre la red viaria y el espacio público, las propuestas referidas a nuevos equipamientos e infraestructuras para el transporte (ampliación de la Estación de Autobuses, aparcamiento junto al Centro de Salud, etc.) o lo que podría denominarse "Programa de peatonalización del Centro Histórico" habrían de integrarse como referencias básicas del nuevo modelo de ciudad.

De otra parte, se plantea aprovechar la redacción de un nuevo planeamiento para incorporar algunas medidas más ambiciosas, especialmente centradas en la profunda recualificación y renovación del Centro Histórico y la generación de unas nuevas "puertas de la ciudad" más accesibles (aparcamiento junto a la Plaza de España), que necesariamente sólo pueden ser diseñadas en el marco de un nuevo proceso de planeamiento urbanístico general.

Medina Sidonia 27 enero de 2025

Código Seguro De Verificación	X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:31
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:18
Observaciones			Página	43/43
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/X5SgeESKnKdczzidIR5t6Q==			

