

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Orden de 25 de abril de 2022, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística del documento de cumplimiento de la Resolución de 18 de diciembre de 1991, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.*

#### A N T E C E D E N T E S

1. El planeamiento general vigente en el municipio de El Puerto de Santa María es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 1991), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Resolución de 18 de diciembre de 1991, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, publicándose su normativa urbanística en el BOP de la provincia de Cádiz núm. 38, de 15 de febrero de 1992.

La Adaptación Parcial de dicho instrumento a la LOUA fue aprobada mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, de conformidad con la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> de la citada ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, publicándose asimismo su normativa en el BOP de Cádiz núm. 180, de 17 de septiembre de 2009.

El PGOU 1991 ha recuperado su vigencia tras la anulación del PGOU 2012 por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 28 de octubre de 2019, firme tras sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2021, cuyo fallo fue publicado en el BOJA núm. 154, de 11 de agosto de 2021.

2. La citada resolución de aprobación definitiva de 18 de diciembre de 1991 estableció la necesidad de subsanar una serie de deficiencias en el instrumento, que fueron objeto de un documento de subsanación aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de mayo de 1999.

Dicho documento fue elevado a la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Cádiz, que emitió informe con fecha de 2 de noviembre de 1999, en el que establecía la necesidad de completar la subsanación en relación a determinados apartados incluidos en la Resolución de 18 de diciembre de 1991. No obstante, al no elevarse un nuevo documento que completara dichas subsanaciones, el cumplimiento del citado apartado de la Resolución quedó pendiente.

Con el objeto de completar dicha subsanación, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 10 de noviembre de 2021, ha tomado conocimiento del documento denominado «Documento de cumplimiento de la Resolución de 18 de diciembre de 1991 sobre la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de El Puerto de Santa María (Cádiz)».

En el apartado tercero de la citada Resolución de 18 de diciembre de 1991, se señala que el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María subsanará las deficiencias señaladas en el apartado segundo, elevándose a la Consejería competente en materia de urbanismo para su conocimiento y diligenciado, entrando en vigor las mismas con su publicación.

3. Mediante Resolución de 7 de febrero de 2022, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha tomado conocimiento del documento técnico sometido al Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión de 10 de noviembre

00260221

de 2021, y ha resuelto tener por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de dicho centro directivo de 2 de febrero de 2022, las deficiencias señaladas en la Resolución de 18 de diciembre de 1991, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprobó definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de El Puerto de Santa María.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 15 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 24 de febrero de 2022 la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz ha practicado asiento de anotación accesorio del citado documento de cumplimiento, en el número de inscripción 3561 correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la propuesta de 13 de abril de 2022, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### D I S P O N G O

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía como Anexos I y II la normativa urbanística del documento de cumplimiento de la Resolución de 18 de diciembre de 1991, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprobó definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de El Puerto de Santa María, sometido al Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión de 10 de noviembre de 2021.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:  
<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz.

Sevilla, 25 de abril de 2022

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA

Consejera de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio

00260221

**ANEXO I**

Artículo 10.1.2. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de zona.
2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.
3. La posibilidad de los planes especiales de alterar las condiciones particulares de zona en ningún caso deberá suponer Modificación de Plan General.

Artículo 3.4.1. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos de la legislación urbanística se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren, entre otras, en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. Las obras e instalaciones existentes situadas en la zona de dominio público, zona de servidumbre de tránsito o zona de protección en aplicación de los deslindes efectuados con arreglo a la vigente LC estarán sometidos, independientemente de la calificación concreta que el Plan otorgue, a la Disposición Transitoria Cuarta de la LC y concordantes del RC.

3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

4. No se considerarán como fuera de ordenación aquellas edificaciones que resultasen disconformes con las condiciones particulares de la zona donde se encuentren relativas al Plan General. Estas edificaciones tendrán la consideración de «fuera de ordenanza», y no quedan sujetas a lo previsto en el art. 3.4.2, admitiéndose las obras previstas en el art. 2.4.11, apartados 1-2-3-4-5, pero no las del art. 2.4.13. Se admiten pues los tipos de obra contemplados en el art. 5.1.3 A, B y E.

5. Las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación provisional del Plan General que incumplan las condiciones particulares de la zona donde se ubique relativas a tamaño o dimensiones no se considerarán, a los efectos de esta Normativa, como inedificables.

Artículo 4.3.6. Altura de los techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

2. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros. Se exceptúan las entreplantas del casco histórico que se regulan según lo establecido en el artículo 10.2.8 de estas Normas.

Artículo 4.7.3. Condiciones de los Parques Urbanos y Áreas de Ocio (V2).

1. Los parques urbanos, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, como V2, mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del diez por ciento (10%), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas. Las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

4. Dentro de este subgrupo se encuadra el recinto ferial para el cual estas determinaciones tendrán solo carácter orientativo, debiendo ser su tratamiento acorde con la función a la que está destinado.

Artículo 4.7.4. Condiciones de los Parques Periurbanos (V3).

1. Los parques periurbanos, identificados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V3, en su trazado, figuración del espacio y destino, se atenderán a la finalidad específica que se les asigna en el artículo 4.7.1 apartado 2.b).

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos en instalaciones descubiertas, educativos vinculados a la instrucción divulgativa especializada sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamientos, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al cinco por ciento (5%) de la extensión total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

d) Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

Los aparcamientos se localizarán junto a los accesos, evitándose la realización de nuevos viarios, o explanaciones y desmontes en interior de los Parques.

3. La implantación de cualquiera de los usos permitidos antes señalados deberá estar prevista en el Plan Especial del parque correspondiente.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la zona forestada, y que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 12.1.10. Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad de divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad

o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

#### Artículo 12.2.5. Uso Industrial.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

2.<sup>a</sup> Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural, entendiéndose esta última como aquella que resulta precisa para desarrollar los usos no residenciales o de servicio previstos en el Plan para cada clase de suelo no urbanizable como son los agrícolas, ganaderos, bodegueros, establos, acuícolas o forestales.

3.<sup>a</sup> Gran industria. De carácter aislado, propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de las exigencias del RAMINP, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Por sus propias características, su actividad puede diferir de las del uso industrial definido en el apartado 1.

3. Cualquier tipo de actividad industrial, susceptible de generar impactos ambientales, y en especial vertidos contaminantes deberán presentar con la solicitud de licencia, el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental con estudio detallado de las medidas a adoptar para la depuración de los vertidos y la corrección de los impactos negativos sobre el medio.

Deberán atenerse a las Normas de protección del medio físico recogidas en el Título XIII.

#### Artículo 12.2.7. Industrias vinculadas al medio rural.

1. Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

- Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.

- Agrícolas: Almacenes de cosechas y abonos.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a cien (100) metros de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad clasificada por el RAMINP.

4. Las instalaciones menores de cien (100) metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, con las determinaciones específicas de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable.

Artículo 12.2.8. Gran Industria.

1. Se consideran las siguientes clases:

- Gran industria propiamente dicha.
- Industrias peligrosas.
- Depósitos al aire libre.

2. Gran Industria.

a) Se considera como tal la que necesita gran superficie de implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

b) Cumplirá los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que le sea de aplicación.

c) Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

d) Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

e) No podrá situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la CPU permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

f) Deberán crear barreras arboladas de 5 metros de anchura mínima en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

g) La parcela mínima será de 5 hectáreas.

h) La ocupación máxima de la parcela incluyendo edificación y terreno transformado en general, no superará el 20%, siendo la distancia mínima de la edificación a linderos 50 metros.

3. Industria peligrosa.

a) Es la que desarrolla una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre por el RAMINP, lo cual conlleva la obligatoriedad a ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada.

b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

d) Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

e) No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo habitado o 250 metros de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias previo informe favorable de la CPU.

f) La parcela mínima será de 2 hectáreas.

g) La ocupación máxima de la parcela será del 20%, incluyendo edificación y terreno transformado en general, siendo la distancia mínima de la edificación a linderos de 50 metros.

4. Depósitos al aire libre.

a) Se incluyen las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

b) Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas.

c) En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

d) No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la cota de las parcelas colindantes.

e) Resolverán a su costa los problemas de acceso y aparcamiento.

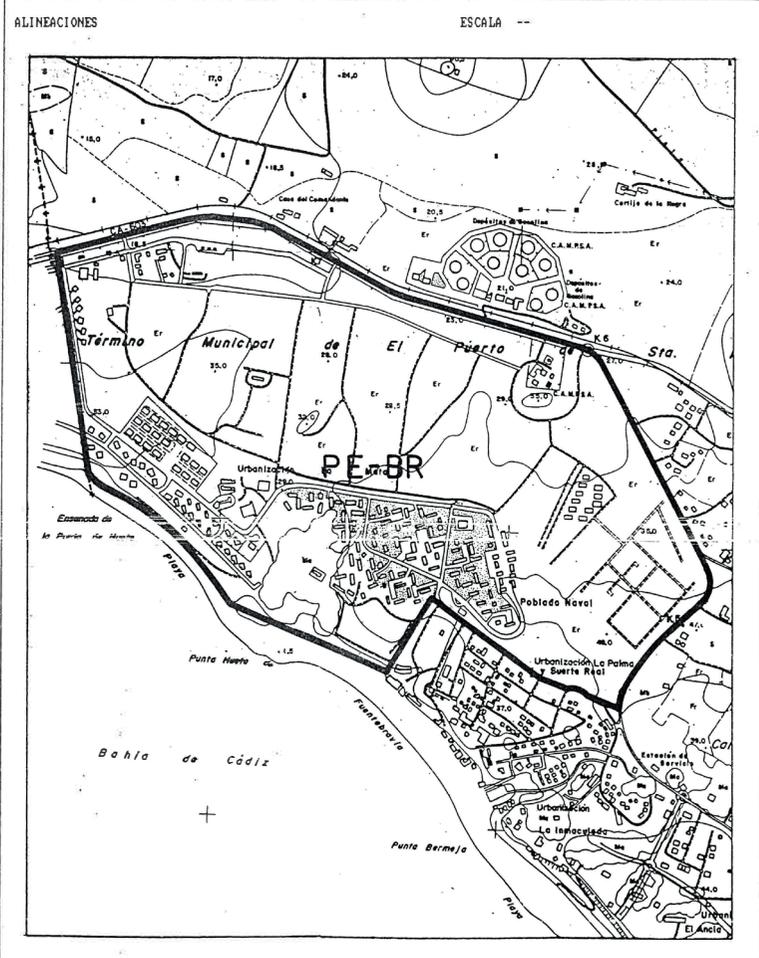
5. La edificabilidad máxima en todo caso será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en «Gran Industria» e «Industria Peligrosa» y de 100 m<sup>2</sup> en «Depósitos al aire libre». La altura máxima será de 12 m salvo en un 5% de la planta de la edificación que podrá aumentar hasta 22 m por razones técnicas justificadas.

## ANEXO II FICHA SUBSANADA DEL ÁMBITO PE BR «BASE NAVAL DE ROTA»

<b>AREA:</b> PE-BR	
<b>NOMBRE</b> BASE NAVAL DE ROTA	<b>HOJA PLANO</b> --
<b>CLASE DE SUELO</b> SISTEMA GENERAL, DEFENSA	<b>USO DOMINANTE</b> RESIDENCIAL
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b> CONVENIO URBANÍSTICO	

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>		<b>PE-BR</b>
<b>NOMBRE</b> BASE NAVAL DE ROTA	<b>HOJA PLANO</b> --	
<b>CLASE DE SUELO</b> SISTEMA GENERAL, DEFENSA	<b>USO DOMINANTE</b> RESIDENCIAL	
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b> CONVENIO URBANÍSTICO		

**DETERMINACIONES CARTOGRAFICAS DEL PLAN GENERAL**



**OBJETIVOS**

- Regularizar la actual situación de construcciones residenciales en el interior de la base y coordinar su desarrollo entre las previsiones del Ministerio de Defensa, la legalidad urbanística y las necesidades y competencias Municipales.
- Coordinar el desarrollo residencial preciso para el personal de la Base Naval, con el de la ciudad.
- Se determinará el modelo de crecimiento y la capacidad residencial del Área; así como los servicios equipamientos escolares o sociales e infraestructura que la población residente pueda demandar tanto dentro como fuera, del recinto de la Base. De este modo se detectarán las actuaciones precisas a ejecutar en el exterior e interior del sector.
- Se analizará el impacto en los sistemas ocasionado por la actividad de la Base y especialmente las de comunicaciones e infraestructura.
- A la vista de lo anterior, se asignarán los gastos que deban correr a cargo del Ayuntamiento o del Ministerio de Defensa.

**DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACION**

- La redacción y tramitación del Convenio Urbanístico, abarcará exclusivamente el área de la base en la que exista o se prevean actuaciones residenciales.
- No existen determinaciones vinculantes de ordenación, salvo las relativas a preservación de espacios naturales, debiendo el Plan General garantizar las conexiones precisas con las redes y servicios existentes o previstos.
- La aprobación del convenio será requisito previo para la normalización de la situación de las viviendas actualmente existentes.

**OBSERVACIONES**

- Se tendrán en cuenta todas las afecciones propias de Defensa.

