



**DOCUMENTO DE AVANCE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SANLÚCAR DE GUADIANA
DOCUMENTO 0
RESUMEN EJECUTIVO**

ABRIL 2.021





1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	DOCUMENTO DE SÍNTESIS	6
3.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS	6
3.1.1.	PLANEAMIENTO ANTERIOR	6
3.1.2.	CONTENIDO DEL PGOU	6
3.2.	INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.	6
3.2.1.	EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO.....	6
3.2.2.	RIESGOS	7
3.2.3.	MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.	8
3.2.4.	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.....	8
3.2.5.	ESTRUCTURA DEL NUCLEO URBANO	9
3.2.6.	LA NECESIDAD DE VIVIENDA.....	10
3.2.7.	EL PATRIMONIO HISTÓRICO	10
3.2.8.	DOTACIONES Y VIARIO.....	10
3.2.9.	ESTUDIO DEL PAISAJE.	10
3.3.	LA INCIDENCIA TERRITORIAL.	11
3.3.1.	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).....	11
3.3.2.	AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN.	13
3.4.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	13
3.4.1.	OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.	13
3.4.2.	LA ORDENACIÓN DEL PLAN Y LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.	13
3.5.	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	15
3.5.1.	INTRODUCCIÓN:.....	15
3.5.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	15
3.5.3.	RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.....	17
3.5.4.	SISTEMAS GENERALES	17
3.5.5.	USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.	18
3.5.6.	APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE.....	19
3.5.7.	MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.	19
3.5.8.	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN, BIC.....	19
3.5.9.	NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	19
3.6.	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	20
3.6.1.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	20
3.6.2.	LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	21
3.6.3.	LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	22
3.7.	MODIFICACIONES RESPECTO A LA APROBACIÓN INICIAL	Error! Marcador no definido.
3.8.	CONCLUSIONES.	26



1. INTRODUCCIÓN

Se incluye este documento en el plan general para dar respuesta a lo establecido en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido De La Ley De Suelo Y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU), y tener en cuenta la previsión similar de la ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, que establece entre otras determinaciones, un nuevo apartado 3 en el artículo 19, que establece que:

“los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1. Y que deberá expresar, en todo caso:

- A) la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.*
- B) en su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

Artículo 27. Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística.

1. Las administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.”

A su vez en los artículos 39.4 y 40.2 de la LOUA se regula:

“4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3.”

“2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.”

Según esta necesidad se redacta este documento con los siguientes contenidos:

- Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente.
- Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y planos. Estos planos son los de ordenación. La suspensión de licencias de la aprobación inicial del PGOU ya está caducada, por lo que no procede suspensión adicional.
- Diagnóstico de la situación actual que refleja los principales condicionantes de partida para la ordenación, tanto de medio físico y socioeconómico, normativa, planeamiento supramunicipal y en especial NNSS Provinciales.
- Resumen de las características y cuantificación de la ordenación propuesta a escala de término municipal y de núcleo urbano.



2. RESUMEN EJECUTIVO

Este apartado del resumen ejecutivo da cumplimiento a las exigencias señaladas en el apartado anterior, artículo 19.3 de la LOUA. Y señala la producción del efecto de suspensión automática de licencias del artículo 27.2 de la LOUA.

Sobre el alcance de las alteraciones incorporadas por el PGOU respecto a la ordenación urbanística vigente en el municipio de Sanlúcar de Guadiana, debe indicarse desde la base que el municipio carece de planeamiento anterior, que el PGOU establece un cambio sustantivo en la ordenación estructural del planeamiento general, ya que se trata de un planeamiento ex Novo. Ello no implica, que en todos los ámbitos territoriales se altere su régimen urbanístico.

En este sentido, hay que establecer tres ámbitos donde se producen estas modificaciones:

1. En el suelo urbano. La mayor parte de la ciudad consolidada existente es asumida en la nueva estructura general, es más, dicha estructura parte del respeto y asunción de la misma. Pero hay que tener en cuenta que se introducen nomas de edificación para la protección del paisaje urbano, del caserío y de los principales elementos del Patrimonio Histórico presentes en el municipio, que se ha relacionado con el control de los volúmenes de la edificación.

También en suelo urbano se establecen Actuaciones Aisladas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización de muy reducidos espacios dedicados a la apertura de viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana. Son actuaciones asistemáticas sobre el suelo urbano consolidado, donde desde la Administración se interviene de manera puntual para solventar determinadas carencias.

Estas son las actuaciones:

- ASV1 “El Arrabal”
- ASV2 “Motrugato”
- ASV3 “Virgen de la Rábida”
- ASV4 “Nueva creación”

Es importante señalar la aparición de las zonas de inundación cautelares establecidas desde la Administración de aguas que ha condicionado la situación urbanística de algunas parcelas urbanas, también en el suelo urbanizable y del

no urbanizable próximo al núcleo urbano.

2. En concretos y medidos ámbitos territoriales, clasificados en este Plan como suelo urbanizable sectorizado, se altera la ordenación preexistente. Las alteraciones se concentran en los suelos de crecimiento, son nuevos desarrollos, donde se altera su régimen, se establecen sectores de suelo urbanizable y reservas de sistemas generales.

Sectores de suelo global residencial:

- Suelo urbanizable residencial 1 (SUSR1),
- Suelo urbanizable residencial 2 (SUSR2)

Sistemas generales adscritos:

- Sistema General de Espacios libres 1 (SGEL1)
 - Sistema General de Espacios libres 2 (SGEL2)
 - Sistema General de Equipamiento 1 (SGEQ1)
3. Por último respecto a los cambios producidos en el suelo no urbanizable, hay que indicar que el Plan General clasifica como suelo no urbanizable de especial protección áreas que tanto la legislación sectorial como el planeamiento de rango superior ya se establece la necesidad de la protección.

Las únicas alteraciones introducidas sólo cabe considerarlas ajustes de detalle como consecuencia del mayor conocimiento del patrimonio arquitectónico, etnográfico y en especial la delimitación detallada de los yacimientos arqueológicos o las medidas de protección introducidas en las subcategorías del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Atendiendo a sus características, en el PGOU se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección las siguientes subcategorías:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. .
 - Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. El Dominio Público Hidráulico.
 - Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. El Dominio Público Marítimo Terrestre.
 - Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.



Protección del Patrimonio Cultural.

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Vías Pecuarias.

b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

c) Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

Respecto al suelo no urbanizable de carácter natural o rural, se limita a categorizar el territorio, en el que sin tener un carácter estructural se establecen medidas de protección, siempre amparados por situaciones sobrevenidas por ser lugares de interés por su paisaje, flora y fauna o interés histórico. Señalar que la Red Natura 2000, afecta a todo el término municipal

Estos son los ámbitos territoriales en los que se modifica el régimen urbanístico vigente, y por ello, en los que resulta de aplicación las siguientes medidas de suspensión cautelar de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que se derivarán del acuerdo de aprobación del PGOU, conforme a las previsiones del artículo 27 de la LOUA.



3. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

3.1.1. PLANEAMIENTO ANTERIOR

El objeto del Plan General es la ordenación de todo el territorio que conforma el término municipal de Sanlúcar de Guadiana, definiendo los sistemas que conformarán la estructura general y orgánica del territorio y estableciendo los usos globales para ubicar las distintas actividades necesarias a desarrollar.

La formulación del PGOU de Sanlúcar de Guadiana no se concibe como una actualización de planeamiento, pues el municipio carece de figura alguna aprobada, o lo que es lo mismo, Sanlúcar carece de una efectiva delimitación jurídica del suelo urbano, a partir de la cual establecer la clasificación de la totalidad del término municipal. Las Normas Subsidiarias Municipales y Complementarias del Suelo No Urbanizable de la Provincia de Huelva (NNSSPP) sólo tienen el carácter de Normas Directoras y carece de capacidad para ordenar el territorio y el régimen urbanístico del suelo. En este sentido, y dado que no existe una clasificación de suelo previa, sino que se realiza por primera vez en el documento que se tramita, de acuerdo con la Disposición transitoria séptima de la LOUA, para los municipios sin planeamiento general, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y no urbanizable, integrando esta última clase todos los terrenos que no deban adscribirse al suelo urbano en aplicación del artículo 45 LOUA.

Estas normas han devenido manifiestamente en parte insuficientes para encauzar y dar regulación a los diversos problemas que, ligados al hecho urbano y a la dinámica del territorio, se plantean en la actualidad.

3.1.2. CONTENIDO DEL PGOU

El documento recoge los criterios establecidos por el Pliego de Prescripciones Técnicas para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbanística aprobado por la Dirección General de Urbanismo en diciembre de 2003, en concreto el referente a municipios con población hasta 5.000 habitantes que no sean de relevancia territorial.

El Plan General Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Guadiana consta de los siguientes documentos:

0 RESUMEN EJECUTIVO

1 MEMORIA GENERAL

2 NORMAS URBANÍSTICAS

3 PLANOS

Planos de Información

Planos de Ordenación

4 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

5 CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

3.2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

3.2.1. EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO

SITUACIÓN

El municipio de Sanlúcar de Guadiana se encuentra situado en la comarca del Andévalo Occidental, en el extremo oeste de la provincia de Huelva. Limita al norte y al este con el término municipal d(Huelva); al sur con el término de San Silvestre de Guzmán (Huelva); al este con el término de Villanueva de los Castillejos (Huelva) y al oeste con el cauce del río Guadiana, que constituye asimismo el límite fronterizo de España con Portugal. Al otro margen del río Guadiana se encuentra la localidad portuguesa de Alcoutim, separada del pueblo de Sanlúcar de Guadiana por escasos 70 metros del cauce.

RELIEVE E HIDROLOGÍA

Las mayores alturas se sitúan en la parte occidental del municipio en el límite con el municipio de Sanlúcar de Guadiana, con valores que alcanzan un máximo de 209 m. La altitud media es de 109 metros, y como se puede ver por las máximas y mínimas alturas mencionadas, el desnivel existente es de cierta importancia.

Los rangos de pendiente que predominan, son pendientes moderadas y suaves, ocupando las tres quintas parte de la zona de estudio con casi del 60% del total. Las zonas llanas, con menos del 3% de pendiente, tienen una representación escasa en comparación con el resto, ciñéndose a los valles de arroyos y algunas zonas sin pendiente, con un valor inferior al 5% de la superficie total. Las zonas con pendientes, con casi el 18%, son las terceras más abundantes siguiendo a las anteriormente descritas. Las pendientes con más del 15% del total se restringen a la parte oriental del municipio, siguiendo la estructura del relieve que se alinea en torno a varias franjas subparalelas con dirección O-E que obedecen a la litoestratigrafía que aflora en la zona.



Las riberas del municipio están bañadas por el tramo final del río Guadiana, considerado geomorfológicamente como un estuario, entres suelos pizarrosos.

La red hidrográfica tiene como principal colector el río Guadiana, elemento geográfico esencial del territorio sanluqueño y que explica el nacimiento y devenir del mismo pueblo. Una variada flora y fauna en los márgenes de su cauce le confieren una extraordinaria calidad ambiental.

Todo el territorio de Sanlúcar de Guadiana corresponde a la demarcación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de manera que todos los cursos de agua presentes en el municipio están regulados mediante la Ley de Aguas, a excepción del río Guadiana, el cual se regula a través de la Ley de Costas. Las afecciones derivadas de esta normativa se encuentran recogidas en el apartado de afecciones legales del presente estudio.

El conjunto fluvial se asienta en la cuenca del río Guadiana y está constituido principalmente por la red de drenaje derivada de la Rivera Grande, a la cual vierten las aguas directamente la Rivera Sanchiane de la Ratilla, el Barranco de los Mosquetes y el Barranco del Gato.

MEDIO BIÓTICO: VEGETACIÓN Y FAUNA

En el análisis de la vegetación actual, se detallará a partir de unidades de vegetación, de esta forma se facilitará el análisis de las unidades ambientales: La dehesa, Arbolado disperso (encinas y acebuches) con matorral, Repoblaciones., Vegetación de ribera, Almendral con encinas y acebuches dispersos, Pastizal, Olivar con encinar disperso, Cultivos agrícolas y Eucaliptal. Cada una de las unidades de vegetación analizada, cumple con unas funciones ecológicas muy importante.

A la luz de la descripción de las diferentes unidades de vegetación existentes en la zona, podemos afirmar que, de forma generalizada, el estado actual desde un punto de vista de variedad de ecosistemas es bajo-medio, ya que encontramos una variedad relativa, de gran valor potencial en cuanto a vegetación se refiere y que cumple importantes funciones ecológicas pero, no encontramos una alta biodiversidad. Sí existe variedad de formaciones, pero no así de especies, dado que muchas de ellas se repiten en el conjunto, variando sólo la densidad y cobertura de las composiciones en las diferentes unidades. Desde el punto de vista del valor potencial de la zona, aunque aparecen estructuras arbóreas bien definidas y de especies potenciales como la encina y el acebuche, estas son de bajo porte ya que pertenecen a reforestaciones, las zonas de mayor importancia, son las zonas adhesionadas en las que las encinas son de un mayor porte, a veces asociadas a un matorral semi-noble.

En la zona de estudio la diversidad faunística es amplia debido al progresivo abandono de los aprovechamientos tradicionales tanto agrícola como ganadero con el consecuente incremento del desarrollo del matorral y la potenciación de la actividad cinegética por parte de los propietarios, que establecen comederos y bebederos para facilitar la vida a las especies cinegéticas. Todos estos factores han propiciado que la fauna de la zona tenga refugio y alimento en abundancia e incluso agua en las épocas más secas de forma que no sólo se han visto beneficiadas las especies de caza, sino todas las especies silvestres.

Por sus valores naturales, flora y fauna, todo el término municipal ha sido reconocido y protegido como zona ZEC, Zona de Especial Conservación, entra a formar parte de la Red de Espacios Protegidos de Andalucía.

3.2.2. RIESGOS.

MORFOLÓGICOS Y GEOMORFOLÓGICOS

El riesgo sísmico en la zona de estudio, aunque de poca frecuencia, es considerable dado el grado de intensidad sísmica que tiene asignada, debiendo ser tenido en consideración.

Las condiciones constructivas son desfavorables precisamente por las fuertes pendientes, que plantearán con frecuencia problemas de estabilidad, favoreciendo los deslizamientos de los materiales a favor de la pizarrosidad. El alto valor de las pendientes obligará a hacer excavaciones, antes de la realización de las obras, para construir sobre pendientes más suaves. A su vez, al aumentar los taludes en el frente de corte se plantearán problemas de estabilidad, o bien si se da un menor ángulo al frente de la excavación, se aumentarán bastante los volúmenes a mover.

INUNDACIONES

El riesgo de inundaciones en la zona de estudio está asociado fundamentalmente al río Guadiana, y en menor medida a los pequeños arroyos que la surcan. El riesgo de inundaciones en la zona de estudio está asociado fundamentalmente al río Guadiana, y en menor medida a los pequeños arroyos que la surcan.

El periodo en el cual se concentran la mayor parte de las avenidas, y por tanto el de mayor riesgo de inundación es claramente el invierno, en los meses de diciembre, enero y febrero, disminuyendo ya en marzo considerablemente. En otoño son casi inexistentes las crecidas.



Los arroyos de la Cuenca del Guadiana presentan un riesgo ambiental de inundación escaso, ya que las características que los definen les permiten drenar e impedir los procesos de inundaciones que se puedan producir.

INCENDIOS

El municipio presenta un riesgo de incendio medio-alto, debido fundamentalmente al elevado grado de las pendientes existentes en la mitad más occidental, y al predominante uso de los suelos de monte bajo y matorral.

3.2.3. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.

ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO

La economía sanluqueña ha estado tradicionalmente ligada al río Guadiana, importante vía comercial hasta mediados del presente siglo. Ya en los siglos XIII y XIV, era el camino fluvial para el transporte de maderas, vino, trigo y pescado. Esta economía se completa con el aprovechamiento ganadero de las dehesas, la explotación forestal forestal y una agricultura de tipo tradicional, en un territorio caracterizado por terrenos forestales, eriales y pastizales, vinculada a prácticas cinegética y la agricultura.

El municipio de Sanlúcar de Guadiana cuenta con una población de 419 habitantes para 2017 según datos del Padrón Municipal de Habitantes, recogidos por el IECA. Tomando en consideración los diez últimos años el incremento poblacional ha sido del 10,8%.

Analizando los datos relativos a la población del municipio en el periodo de 2008 a 2017, así como la variación interanual de la misma, se establece la tendencia de la población para el periodo del Plan. La población total del municipio crece hasta 2013, y desde ese año se observa una bajada poblacional. No obstante, calculando la proyección desde 2008, se observa una tendencia de crecimiento.

La actividad fabril se reduce hoy a la artesanía, donde destacan los trabajos de la caña y el mimbre, cuyo saber descansa en los ámbitos familiares y que siempre supuso un importante complemento a las rentas agrícolas. Queda todavía en Sanlúcar una media docena de artesanos, en su mayoría mujeres, que trabajan la caña regularmente.

Respecto a la actividad turística, existen deficiencias en cuanto a servicios en la actualidad con respecto a la acogida de visitantes, e incluso para la propia cobertura de las necesidades del municipio, que viene derivado del tamaño de éste, una escasa demanda, y por tanto carencias para la viabilidad de nuevos comercios u otro tipo de negocios

Diligenciado para hacer constar que el presente documento es el aceptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 10 de junio de 2.021.

empresariales. Sin embargo, esta situación ha mejorado gracias al impulso dado al turismo local. Hay que destacar la existencia del Complejo Turístico “Los Molinos” constituido por un hotel rural, 3 casas rurales, localizadas en lugar privilegiado junto al río Guadiana. También actividades de ocio en el río Guadiana, o la restauración del Castillo que en los últimos años han incrementado el potencial turístico del municipio.

El mercado de trabajo en este municipio está caracterizado por un peso fundamental de la construcción, al igual que ocurre en otros municipios de su entorno, seguido de la agricultura y del sector servicios. Además, el municipio tiene una tasa de paro significativa con especial mención a la tasa de paro femenina. También, destacar un importante paro en personas sin empleo anterior en menores de treinta años con dificultades para la inserción. A esto hay que añadir el carácter temporal en los principales sectores de su economía, así como la debilidad del tejido empresarial, lo que limita las alternativas de empleo futuro y el desarrollo de nuevas empresas.

Sanlúcar de Guadiana debe tener entre sus objetivos el mejorar la calidad de vida de sus habitantes. La necesidad de impulsar nuevas actividades alternativas a la estancada economía será uno de las finalidades principales. Se persigue alcanzar un desarrollo sostenible y social, y el aumento de los niveles de renta y de accesibilidad territorial. Desde hace algunos años, el municipio se ha ido integrando en diversos programas de desarrollo que pretenden: potenciar las estructuras socio-culturales del propio pueblo y del resto de municipios de la comarca; la cooperación con la vecina localidad portuguesa de Alcoutim; la generación de condiciones que permitan la explotación de los recursos endógenos del municipio; y la mejora de la formación básica que permita generar iniciativas empresariales en el futuro. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

3.2.4. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS

COMUNICACIONES

Por un lado el sistema viario está fundamentado por la cercanía a la A-49, elemento estructural de primer orden, y la unión con esta a través de la A-499 que discurre de norte a sur, configurándose como principal eje de comunicación entre San Silvestre de Guzmán, Sanlúcar de Guadiana y Ayamonte. En segundo lugar, destaca la carretera comarcal HU-4401 como vía de acceso al municipio desde San Silvestre de Guzmán. Y su continuación hasta El Granado por la HU-4402. Además cobra especial protagonismo en Sanlúcar de Guadiana, el sistema viapecuario que discurre radialmente por todo el municipio, en torno al núcleo urbano, y junto a estas vías una serie de caminos estructurantes.



El sistema de caminos articula el territorio municipal con el núcleo de Sanlúcar de Guadiana, el cual debe ser estructurante en la articulación y vertebración del territorio. Se completa el modelo de movilidad-accesibilidad con el sistema vía-pecuario. Las vías pecuarias y el sistema de caminos permiten el registro peatonal del territorio, pero por otra parte son junto con las cuencas fluviales auténticas venas para la biodiversidad; constituyéndose en pequeños pasillos ecológicos. En todos los casos se trata de vías de importancia para la conexión de Sanlúcar de Guadiana con espacios naturales de gran interés y comunicaciones a niveles supramunicipal, interprovincial-regional y trasnacional.

Por otro lado, uno de los principales objetivos territoriales establecidos para el municipio de Sanlúcar de Guadiana es dar respuesta a una demanda de potenciación de su puerto, perteneciente a la Red de Puertos Deportivos de Andalucía. Se trata de un pequeño fondeadero, con 2.343 m² de superficie en tierra, que ha perdido totalmente su función inicial pesquero-comercial y su actividad se centra hoy en actividades deportivas. Para ello se quieren obtener los suelos próximos a la ribera y convertirlos en un espacio dotacional que complementa al uso portuario y sea centro de ocio y servicios para el municipio y los visitantes.

SERVICIOS BÁSICOS

De cara al municipio de Sanlúcar de Guadiana hay que destacar dos infraestructuras hidráulicas, por un lado el Canal Chanza-Río Piedras, que lleva el agua desde el Embalse del Chanza situado en el término municipal de El Granado hasta el Embalse del Piedras en San Silvestre de Guzmán y distribuyéndola, posteriormente, por toda la provincia de Huelva. Esta reserva de agua es utilizada para aprovechamientos hidráulicos (industrial, ambiental y riego) y de abastecimiento para la población. Entre sus usos futuros se encuentran el hidroeléctrico y recreativo.

La otra infraestructura hidráulica, de menor importancia, es la Presa del Canal o Azud de Matavacas, la cual recibe las aguas de la conducción del transvase de agua desde el río Chanza hasta el río Piedras. El azud fundamentalmente se usa para descontaminar y evitar la salinización del río Guadiana.

El suministro de agua en Sanlúcar de Guadiana proviene del Canal del Granado, gestionado por GIAHSA. El tratamiento y la potabilización se produce en la población de San Silvestre de Guzmán, distribuyéndose hasta Sanlúcar de Guadiana mediante una tubería de fibrocemento de Ø 180mm, que discurre en paralelo a la carretera que une ambas localidades. Existe un depósito al norte del núcleo urbano.

Las obras de abastecimiento desde la ETAP de Puebla de Guzmán aseguran que los nuevos crecimientos tendrán abastecimiento suficiente.

En cuanto a la red de energía eléctrica, el término municipal se abastece a partir de una línea procedente de El Granado y de Villanueva de los Castillejos, que discurre por el norte del municipio, coincidiendo con el camino de acceso a los pies del Castillo, llegando hasta tres centros de transformación existentes. La línea se considera adecuada a las necesidades del municipio, con las matizaciones que se añaden en la memoria de ordenación en relación con los nuevos crecimientos:

Existe una red de telefonía fija suministrada por la compañía Telefónica y red de telefonía móvil suministrada por Telefónica y la compañía Vodafone, en buen estado de conservación y dimensiones adecuadas para atender a la demanda actual

Sanlúcar de Guadiana no dispone de punto limpio. Se reserva un área para un punto limpio en el polígono terciario de propiedad municipal situado en suelo urbano a la entrada del municipio. Hasta tanto no se disponga del mismo se utilizarán las instalaciones de municipios próximos. Recientemente se ha creado un punto limpio en el Granado. La empresa GIAHSA gestiona la explotación de los puntos limpios de Punta Umbría, Cartaya y Valverde del camino, y la de la planta de clasificación de envases ligeros (PCEL) de Trigueros.

3.2.5. ESTRUCTURA DEL NUCLEO URBANO

Este núcleo urbano de Sanlúcar de Guadiana ha experimentado pocas variaciones pues el municipio viene padeciendo una constante despoblación desde mitad de siglo XX, sin crecimientos ni transformaciones urbanas que destacar especialmente.

En éste núcleo primitivo el uso residencial, los servicios, equipamientos y los pequeños usos industriales conviven armónicamente. Las posteriores ampliaciones del núcleo se han producido fundamentalmente en dos sentidos. Por un lado, en la zona Norte, se rebasa el camino extendiéndose la edificación de forma poco controlada, lo que da lugar a que en la actualidad se presenten bolsas de uso agrícola dentro de una zona con clara vocación residencial; éste tipo de situaciones debería corregirse, potenciando claramente el uso residencial, lo que nos permitiría obtener una trama urbana más coherente.

La segunda zona en la que se ha producido el crecimiento se sitúa en el extremo Sureste del núcleo, en donde, apoyándose en la carretera de El Granado se han asentado algunas viviendas, así como una importante parte de los equipamientos comunitarios.

Tal como ha quedado dicho, la tipología dominante en la práctica totalidad del núcleo es la vivienda unifamiliar entre medianeras, de una o dos plantas, con las características



tradicionales de la vivienda de la comarca del Andévalo; tipología que se trata de mantener por no aparecer más razones que las meramente especulativas para su sustitución, y así habrá de quedar reflejado en las correspondientes ordenanzas.

Han aparecido, como nuevos crecimientos, viviendas unifamiliares adosadas, al norte y al sur del núcleo, de nueva planta, rompiendo el carácter homogéneo de la edificación así como presentando una morfología o trama discordante. Las Ordenanzas del PGOU estarán enfocadas a una recuperación de la Arquitectura Popular.

El estado de conservación y habitabilidad de la edificación en el núcleo urbano ha de considerarse aceptable, siendo varias las licencias otorgadas para la rehabilitación y conservación de edificaciones en los últimos años.

3.2.6. LA NECESIDAD DE VIVIENDA

La demanda de vivienda en el municipio es creciente y ello a pesar de la aparente despoblación que viene dándose en el mismo.

Varios factores confluyen en el municipio de Sanlúcar de Gadiana que determinan la escasez de vivienda disponible y el crecimiento de la demanda.

La escasa vivienda disponible se ha encarecido al aumentar notablemente la demanda hasta la llegada de la crisis económica. Muestra de ello da el número creciente de extranjeros –procedentes de países de la Unión Europea- que han trasladado su residencia al municipio en los últimos años.

Es escasa igualmente la oferta de viviendas destinadas al alquiler, encontrándose sólo las destinadas al turismo rural.

Se espera que con la recuperación de la crisis la demanda de vivienda vuelva a aumentar.

3.2.7. EL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el municipio encontramos algunos elementos de interés, que fueron declarados BIC:

- Castillo de San Marcos.
- El Fuerte de San Gerónimo.
- La Batería Artillera.
- El Fuerte de la (A) talaya.

Por otro lado cobra gran importancia en el núcleo, la Iglesia de Nuestra Señora de las Flores.

El Catálogo de Bienes Inmuebles establece otros bienes a proteger debido a valores arquitectónicos, históricos, etnológicos o paisajísticos

3.2.8. DOTACIONES Y VIARIO.

Sanlúcar de Gadiana en relación al número de habitantes tiene un importante sistema dotacional que da suficiente servicio a su población. Sí se han detectado algunas carencias que deben mejorar el sistema de espacios libres y equipamientos que potencien el entorno del río.

Punto importante en lo que a usos del suelo se refiere, lo constituye el potenciamiento, ya reseñado, de la zona ribereña del Guadiana como zona recreativa-deportiva, centrándola en el aprovechamiento del puerto fluvial.

El trazado viario es de crecimiento histórico y de desarrollo natural, permite la fluidez en lo referente a la movilidad, y funcionalidad a todos los niveles, entendiendo la singularidad del municipio.

El viario estructurante urbano, representado por anillo formado por la entrada al municipio a través de la Avenida de Portugal, calles Danzadores, Juan Ramón Jiménez, EL Olivo y San Blás pasando por la Plaza de España, se ordenan y estructuran con los viarios que se extienden hacia la zona norte, calle Arrabal.

El aparcamiento tiene la problemática natural de un municipio de trazado histórico, de calles estrechas, e irregularidad. Se soluciona en parte en cocheras en las traseras de las viviendas, y en los vacíos de borde. Como bolsa de aparcamientos destacada queda la zona anexa al puerto y a la plaza de España. Para momentos de aglomeración en el municipio se han planeado dos zonas de aparcamientos disuasorios.

3.2.9. ESTUDIO DEL PAISAJE.

El sistema medioambiental es otro factor que va a influir en la articulación territorial. Tanto el plan de protección del Medio Físico como el POTA, hacen especial observación en la importancia del tratamiento y protección del paisaje en la articulación territorial.

El Documento Inicial Estratégico contiene un estudio del paisaje. El municipio de Sanlúcar de Gadiana, de forma general, se puede dividir en 8 unidades paisajísticas estructurales, las cuales, presentan unas características propias que las diferencian entre sí. Estas unidades de paisaje son: Dehesa, Núcleo urbano, Castillo de San Marcos, Ribera del Guadiana, Arbolado mixto, Eucaliptal, Forestal, Olivar.

En el estudio se analizan grupos de cuencas visuales, situando observadores potenciales.



Estos grupos son: CARRETERAS, CAMINOS, EL RÍO, LOS MIRADORES.

Las conclusiones del estudio han sido muy valiosas en el momento de definir la distribución de nuevos crecimientos, de los usos y situación y alturas de las edificaciones, permitiendo que controlemos el acercamiento visual al núcleo urbano desde todas las posibles posiciones y distancias, carretera, sendas, el río, Alcoutim. Permitiendo el control de la visión de los hitos principales, Castillo, molinos, Iglesia, el río, y de las panorámicas principales que un lugar tan peculiar ofrece.

3.3. LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

3.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

Informe de incidencia territorial

El Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, prevé en el artículo 22 los supuestos en los que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU) deberá emitir su valoración previa a la emisión del informe de incidencia territorial.

El documento de aprobación inicial del PGOU que se tramitó con anterioridad a este nuevo PGOU, entraba dentro de estos supuestos por lo que recibió el Informe de Incidencia Territorial.

En este Documento de Avance del Plan General se ha atendido a las indicaciones señaladas en dicho informe, llegando a modificarse de forma que no contiene ninguno de los tres supuestos regulado en el citado Decreto que dio lugar a la emisión del Informe.

El desarrollo Urbanístico propuesto es coherente con el modelo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Entre otras muchas determinaciones cumple los parámetros de control de crecimiento de la Norma 45.

Integración de las directrices del POTA.

El Plan se adecua a los criterios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el modelo de ciudad.

-El desarrollo Urbanístico propuesto es coherente con el modelo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. La incidencia de la ordenación propuesta sobre el

sistema de asentamientos es mínima, y en todo caso positiva, e integradora no formándose ningún núcleo nuevo de población.

-Queda dentro de la red de estructuras urbanas en áreas rurales, focalizada por la ciudad de Valverde del Camino.

-Un área entre el litoral y la montaña, paso más occidental desde el litoral hacia el área Sierra Morena-Los Pedroches, un ámbito de montaña cuyo futuro ha de estar asociado a estrategias de desarrollo que garanticen el mantenimiento de la población, la pervivencia de la base económica asociada al aprovechamiento de la dehesa, y la protección de los valores ecológicos, culturales, urbanos y paisajísticos de su rico patrimonio territorial, de manera compatible con el desarrollo de nuevos sectores (especialmente el turismo rural y las producciones agroindustriales de calidad).

-Sistema de Protección del Territorio, conservación, mejora y puesta en valor de los recursos naturales y culturales.

La importancia de la gestión sostenible del Municipio de cara a la preservación del Guadiana y sus bienes culturales e históricos. Incluido como Lugar de Importancia Comunitaria.

-Integración exterior. Como ciudad fronteriza con Portugal y poseedora de un puerto de la Red de Puertos Deportivos de Andalucía.

-Desarrollo y gestión de la política territorial, participación municipal continua en las revisiones. Enmarcada en la Unidad Territorial Andévalo las Minas.

-Justificación de los recursos hídricos, y su adecuación a los usos, acorde a lo establecido por la determinación 84 y la 38.3 del POTA.

-Buscando los objetivos de la norma 86.3.d) del POTA, fomentando las energías renovables y sostenibilidad del sistema energético, con el fin de paliar el impacto ambiental en el SNU.

Expuestos los objetivos y criterios de ordenación del nuevo Plan podemos definir las actuaciones para llegar al modelo territorial deseado para Sanlúcar.

En primer lugar, se planean significativas operaciones estructurantes y zonales que van a caracterizar el desarrollo propuesto. Esta línea estratégica se sustenta, fundamentalmente, en una apuesta por la mejora y potenciación del puerto y su papel en el desarrollo e integración de Sanlúcar en el territorio.



En segundo lugar, el Plan, reconociendo y asumiendo el asentamiento preexistente como ámbito adecuado para la localización de la residencia permanente y temporal, propone una ordenación apoyada en la consolidación del equilibrio dotacional, con la obtención del área de la ribera para el uso público.

En tercer lugar, una ciudad compacta, que colmata los vacíos urbanos, evitando el crecimiento lineal, extensivo, en paralelo al río. Un crecimiento sostenible, evitando la ocupación de la ribera, y del área de protección de los Bienes de Interés Cultural, situados al norte. Un crecimiento residencial hacia la zona sur, sacando ventaja del viario existente hasta el ascenso al centro de interpretación de los molinos de viento.

Por último, el desarrollo socio-económico y urbanístico se basará además en el crecimiento de actividades terciarias y turísticas, en la mejora de la producción agropecuaria y por último en la pequeña industria, manteniendo los valores y atractivos que ofrecen un paisaje típico de la zona del Andévalo.

Infraestructura fluvial, el Puerto.

El sistema fluvial como referente del modelo de desarrollo propuesto, y foco de atracción y comunicación con el territorio.

Fundamental para el entendimiento del municipio, el río Guadiana se quiere potenciar como motor para el desarrollo del Municipio. Y para ello parece clara la necesidad desarrollo y crecimiento del puerto deportivo, infraestructura que forma parte de la Red de Puertos de Andalucía. La unión a este uso del Proyecto de playa fluvial y la piscina, complementará y enriquecerá la suerte de atractivos que el municipio ofrecerá al visitante.

Infraestructuras de comunicación viarias.

Las infraestructuras de comunicación viaria están encabezadas por las carreteras HU-4402 que unen el núcleo urbano con El Granada y la carretera HU -4401 que llega a San Silvestre de Guzmán y de ahí parte la carretera intercomarcal A-499 que se intersecciona con la A-49.

Ambas carreteras juegan un papel primordial en las comunicaciones de Sanlúcar de

Guadiana y en su actual configuración urbano-territorial.

Junto con las anteriores, un sistema de caminos básicamente articula el territorio municipal con el núcleo de Sanlúcar de Guadiana. El Plan General de Ordenación Urbanística propone su mejora, su adecentamiento.

Completa el modelo movilidad-accesibilidad del territorio el sistema vía pecuario. Las vías pecuarias permiten el registro peatonal del territorio por parte de las personas, pero por otra parte son junto con las cuencas fluviales auténticas venas vitales para el intercambio de especies entre los distintos ecosistemas; constituyéndose en pequeños pasillos ecológicos.

En lo que se refiere al núcleo de Sanlúcar de Guadiana hay que hacer referencia a la Colada San silvestre de Guzmán –Sanlúcar de Guadiana, la colada Sanlúcar de Guadiana – El Granada, que coinciden con el trazado de la carretera provincial, y la colada de Sanlúcar de Guadiana- Puebla de Guzmán. En ambos casos se trata de vías de importancia para la conexión de Sanlúcar de Guadiana con espacios naturales de gran interés.

Infraestructuras básicas territoriales.

En lo referente a las infraestructuras territoriales:

- La red de saneamiento existente define un sistema de vertido directo sobre el río Guadiana, sin recibir el necesario tratamiento previo de depuración. El Plan ha previsto la construcción de una E.D.A.R. situada al sureste de la población. Esta dotación se hace imprescindible frente a los residuos actuales y futuros de Sanlúcar de Guadiana.

-El abastecimiento de agua, que como el saneamiento depende de GIAHSA, se organiza desde el depósito situado al norte del núcleo, el cual se abastece del Canal del Granada. Ya se está ejecutando la nueva conducción para el abastecimiento de agua ETAP, a ésta hay que sumar la necesidad de un nuevo depósito debido a la expansión del núcleo urbano. Ya se ha recibido informe de GYASA, indicando estas circunstancias.

-En cuanto al abastecimiento de energía eléctrica, en el término municipal se abastece a partir de una línea que llega desde el este, procedente de El Granada.



3.3.2. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

La afección de la diferente legislación lleva al establecimiento de unas normas de protección que recogen las normas urbanísticas, estableciéndose protecciones en relación a: montes, prevención de incendios, paisaje, espacios protegidos, flora y fauna, protección en materia de calidad del aire, contaminación lumínica y acústica, residuos, huella de carbono y cambio climático, suelos contaminados, aguas, dominio público y zonas inundables, vertidos, costas, vías pecuarias y caminos rurales, patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, comunicaciones e infraestructuras,

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.4.1. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

Los Objetivos de carácter general son los que se exponen a continuación:

- Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, del que ha carecido hasta el momento.
- Establecer la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución.
- Posibilitar el desarrollo económico a través de la previsión del desarrollo urbanístico ordenado del municipio.
- Definir un proyecto realista, pero al tiempo, ambicioso y, por tanto, abierto a las oportunidades, que pretende identificar y recoger la voluntad de los responsables políticos y la de los vecinos de Sanlúcar de Guadiana.
- Atender a las demandas de nuevas viviendas, en especial de protección oficial o en cualquier régimen de protección público.
- Proteger el patrimonio histórico, arquitectónico, cultural y urbanístico del municipio; en especial, la adecuada protección del casco histórico, el Castillo de San Marcos y su entorno.
- Establecer un modelo de crecimiento de la ciudad tradicional bajo parámetros de calidad y sostenibilidad.
- Posibilitar el aprovechamiento de las oportunidades de desarrollo que se dan en la comarca del Andévalo Occidental, orientando el crecimiento urbano de acuerdo con aquéllas.
- Mantener el equilibrio medioambiental mediante la protección especial del paisaje, la flora, la fauna, y los usos del suelo tradicionales, permitiendo el aprovechamiento de los recursos naturales existentes de carácter agrícola, ganadero, extractivo, forestal, cinegético y turístico.

Diligenciado para hacer constar que el presente documento es el aceptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 10 de junio de 2.021.

- Impedir la aparición de actuaciones urbanísticas al margen de la legalidad.
- Contemplar un modelo de ciudad y desarrollo del territorio que mire al río Guadiana como elemento vertebrador de la comarca, su proyección hacia la costa y Portugal, en especial, al municipio de Alcoutín.
- Mejorar el sistema general de comunicaciones potenciando el uso del río Guadiana como eje Sanlúcar -Costa de Huelva. Para ello se propone la actuación general en la rivera, con la reserva de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que puedan dar lugar a actuaciones, como la ampliación del puerto, la playa, y la piscina municipal.
- Configurar un instrumento de carácter flexible, que permita su adaptación conforme al período de tiempo sobre el que proyecta su vigencia, posibilitando su gestión en diferentes circunstancias o escenarios de desarrollo del territorio.
- Consolidar las actuaciones desarrolladas en el núcleo histórico, ordenando sus bordes y espacios libres.
- Completar el equipamiento general.
- Configurar un instrumento de carácter flexible, que permita su adaptación conforme al período de tiempo sobre el que proyecta su vigencia, posibilitando su gestión en diferentes circunstancias o escenarios de desarrollo del territorio.

3.4.2. LA ORDENACIÓN DEL PLAN Y LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.

En las siguientes líneas se va a exponer los principales problemas y potencialidades que se encuentra en el núcleo urbano de Sanlúcar de Guadiana, para dar pie posteriormente a las distintas alternativas propuestas y a la ordenación finalmente elegida, intentando que ésta potencie los factores positivos y resuelva los negativos. Estas alternativas han sido evaluadas en el Estudio ambiental Estratégico.

Hay que remarcar que el núcleo urbano y su entorno está afectado por una gran cantidad de afecciones sectoriales, una topografía especialmente complicada y una gran cantidad de áreas inundables. Todo ello tiene tal influencia, que las posibilidades de elección de implantación de nuevos desarrollos en suelo urbanizable, e incluso usos en el suelo urbano son considerablemente reducidas. Entre las afecciones del municipio también podemos señalar como destacable las limitaciones al crecimiento debidas al POTA, lo que también nos indica la buena línea de actuación que proyecta el Plan, con un modelo moderado y sostenible de crecimiento.

Se ha destacado de manera preferente por su potencialidad el paso del río Guadiana. La travesía del río es un escaparate al que el casco urbano de Sanlúcar de Guadiana debe seguir asomándose de una manera preferente, ubicando en las proximidades todos aquellos usos que posibiliten el aprovechamiento de esta particular cualidad del núcleo.



Este eje paisajístico fundamental debe cuidarse de manera preferente, con la adecuación de los espacios limítrofes.

Gran valor tiene el potencial paisajístico del conjunto del núcleo urbano, con especial interés en el Castillo, la zona de los molinos de viento, el entorno de la Iglesia, y todas las vistas generadas desde el paso de la carretera.

Se ha hecho un exhaustivo diagnóstico de las zonas de borde del casco urbano, a fin de establecer una prioridad o preferencia a la hora de plantear crecimientos en el tejido edificado.

Así, las zonas más aptas para el crecimiento urbano son las situadas en la zona suroeste del casco tradicional, en continuidad la vía de acceso principal al puerto. Estos terrenos son idóneos al crecimiento por su continuidad con la zona más espaciosa del casco existente, a la vez que por el aprovechamiento del río y por la existencia de infraestructuras cercanas, como la nueva playa fluvial.

Otra zona de crecimiento urbano es la localizada en el borde noreste del casco edificado, a los pies del Castillo., zona con cierto abandono urbano, y sin tratamiento de borde. Se trata de unos terrenos con cierta pendiente, y que ya poseen un acceso desde el norte, lo que facilita la urbanización de los terrenos en sí. Es también una zona en la que existen ciertas infraestructuras sobre las que apoyarse por continuidad con la trama.

La zona sureste del municipio se encuentra limitada por el paso de la carretera, además de los límites de zonas cautelares de inundación de los arroyos presentes.

Finalmente, en cuanto al diagnóstico de los bordes urbanos y su capacidad para albergar esponjamientos del espacio construido, se debe decir que el límite noroeste presenta una buena aptitud, en cuanto a ser un lugar con una topografía propicia. No obstante, el hecho de la cercanía del cementerio hace que sean terrenos no aptos, por ley, para el crecimiento de carácter residencial, no así para otros usos globales como el industrial o el terciario.

Con el diagnóstico como punto de partida, se han elaborado tres posibles alternativas de implantación que a continuación se introducen:

La alternativa 0 en cualquier proceso de Evaluación Ambiental Estratégica es la opción del mantenimiento de planeamiento vigente, y, por ello, descartando la formulación del nuevo planeamiento.

La alternativa 1, se trata de la primera de las alternativas que apuesta por aprovechar todas las oportunidades transformadoras de mejora que conlleva la solución de un nuevo Planeamiento General. Establece los mayores crecimientos, y propone la introducción de usos industriales, terciarios, con adscripción de una extensa zona de sistemas generales.

La alternativa 2, última y definitiva alternativa elegida trata de un proyecto que en base a todo un proceso de evolución alcanza una solución de ordenación que consigue todos los objetivos iniciales del PGOU.

El impulso transformador que está experimentando el Andévalo Occidental se refleja en esta alternativa que establece cuatro vectores que definen los pilares estratégicos del plan: el río Guadiana, el paisaje interior, el núcleo tradicional y el puerto.

El documento tiene presentes las indicaciones del informe de incidencia territorial, por lo que mejoran el enfoque territorial. De igual forma se tienen en cuenta todas las determinaciones, especificaciones recogidas en el Informe Previo Ambiental, por lo que con el Estudio Ambiental Estratégico, se llega a una propuesta de ordenación con una gran vocación de respeto al medio natural, protección de los bienes patrimoniales, la tipología tradicional del núcleo urbano, mediante estrategias como la moderación en nuevos crecimientos.

Respecto a la alternativa 1, se reduce el número de viviendas, y la extensión del suelo urbanizable. Se reduce en extensión el SUS R1, absorbe el sector de suelo urbano no consolidado ARI 1. No se establece ningún sector de suelo urbano no consolidado. El sector ARI 2, se modifica y pasa a ser SUS R-2. Por último se elimina el sector Terciario SUS T1 y el sector Industrial SUS I1.

Se reduce considerablemente el área destinada a Sistemas Generales entre otros motivos para ayudar a la viabilidad del desarrollo de los sectores propuestos y concretar los usos y necesidades reales.

Así, las zonas más aptas para el crecimiento urbano son las situadas en la zona sur del casco tradicional, en continuidad con la vía de acceso principal al puerto.

Estos terrenos son idóneos por su continuidad con la zona más atractiva del núcleo situada en el margen del río con zonas de esparcimiento cercanas, como la playa fluvial y la piscina. Es en esta zona donde se sitúa el nuevo sector SUS R1, sector al que se ha reducido su extensión. Se trata de una zona con una pendiente importante, como ocurre con todas las zonas en las que se podrían situar nuevos crecimientos.



La otra zona de crecimiento es la localizada en el borde noreste del casco edificado, a los pies del Castillo de San Marcos. Se trata de unos terrenos con cierta pendiente, y que ya poseen un acceso desde la zona norte del núcleo urbano. Es una zona con disponibilidad de servicios urbanos, por continuidad con la trama existente, y que necesita una intervención para la ordenación de las zonas traseras de viviendas. Esta zona queda ocupada por el sector SUS R2.

En cuanto al diagnóstico de los bordes urbanos y su capacidad para albergar esponjamientos del espacio construido, la zona sureste del municipio se encuentra limitada por la carretera, además de los límites de zonas cautelares de inundación de los arroyos presentes. En esta zona la alternativa 1 situaba el sector SUS I1. En esta propuesta se ha eliminado ese sector, considerando que el impacto de una zona industrial en la zona alta del núcleo tendría un impacto ambiental muy negativo, paisajístico, y acústico, sobre la zona de influencia del Castillo y el núcleo urbano en general. El uso industrial se ha reducido al polígono existente en el municipio, al que se le ha dado un carácter terciario.

Respecto al límite noroeste del núcleo urbano, donde la alternativa 1 sitúa el sector terciario SUS T1, hay que señalar que aunque tiene una topografía quizá más propicia que otras zonas, tiene algunas circunstancias que han hecho que se descarte en esta propuesta nº2. Por un lado el hecho de la cercanía del cementerio hace que sean terrenos no aptos para el crecimiento de carácter residencial y comprometidos para usos terciarios, o industriales. Por otro lado es una zona de cota baja, próxima al río, por lo que está afectado tanto por la zona de servidumbre de protección de costas, como por las zonas cautelares inundables.

Hay que destacar que la alternativa 2 es la que más claramente, partiendo del necesario diagnóstico ambiental realiza aportaciones más positivas para colaborar en la mitigación del cambio climático global. Hay que entender la apuesta por mantener el carácter rural del municipio, y tradicional del pequeño casco urbano, con ausencia de usos industriales, y ausencia de usos agrícolas intensivos, que supone una apuesta por la lucha contra el cambio climático, siendo este un aspecto muy positivo a mantener y a mejorar.

En la Memoria del EsAE se establecen las aportaciones y las estrategias contra el cambio climático.

Por todas las razones expuestas, se ha elegido **la alternativa 2 como la ambientalmente más idónea.**

3.5. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

3.5.1. INTRODUCCIÓN:

En este apartado se va a describir y justificar la propuesta de ordenación planteada para la totalidad del término municipal de Sanlúcar de Guadiana y su núcleo urbano por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Las determinaciones que configuran la ordenación estructural de los Planes Generales vienen definidas en el artículo 10.1.A de la LOUA, De todos los apartados que recoge el artículo, en el Plan General sólo ha sido necesario determinar algunos. A continuación extraemos brevemente lo más importante de cada una de las determinaciones propuestas.

3.5.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo al artículo 10.1.A.a) LOUA, la clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal en tres clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

El suelo urbano se delimita en el Plan General de Ordenación Urbanística por primera vez, ya que no existe delimitación anterior, y ocupa una extensión de 114.007m².

El suelo urbanizable sectorizado, ocupa una extensión de 16.769 m², los sistemas generales adscritos ocupan una superficie de 10.346 m².

El resto del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable, ocupa una extensión de 96.658.877 m².

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		m ² (P.G.O.U.)
SUELO URBANO	(SUc): Suelo urbano consolidado	114.008
	(SUnc): Suelo urbano no consolidado	-
	SUBTOTAL	114.008
SUELO URBANIZABLE	(SUBs): Suelo urbanizable sectorizado residencial SUSR1	11.411
	(SUBs): Suelo urbanizable sectorizado residencial SUSR2	5.358



SISTEMAS GENERALES	SUBTOTAL	16.769
	(SGEL1) Sistemas Generales propuestos	5.310
	(SGEL2) Sistemas Generales propuestos	2.734
	(SGEQ1) Sistemas Generales propuestos	2.302
	SUBTOTAL	10346
SUELO NO URBANIZABLE	(SNU-pL): Suelo no urbanizable de especial protección	64.723.961
	(SNU-n): Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	31.934.916
	SUBTOTAL	96.658.877
	TOTAL	96.800.000 (1)

Clasificación del Suelo en el PGOU de Sanlúcar de Guadiana. (1) Superficie total obtenida del sistema de Información multi-territorial de Andalucía, SIMA.

EL SUELO URBANO

Las categorías de suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA son las denominadas **suelo urbano consolidado** y suelo urbano no consolidado. El suelo urbano ocupa una extensión de 114.008 m², su totalidad se categoriza como suelo urbano consolidado, no se ha establecido áreas o sectores de suelo urbano no consolidado.

La categorización del suelo urbano puede apreciarse en los planos adjuntos referidos a la ordenación estructural.

EL SUELO URBANIZABLE

La ordenación del suelo urbanizable ha venido marcada por factores físicos como la complejidad topográfica de la zona, la presencia del río, la carretera provincial, la trama existente, y otros factores debidos al conjunto de legislación sectorial con incidencia en el núcleo, y determinaciones del planeamiento territorial.

Junto a estos factores, persiguiendo los objetivos del Plan y siguiendo las estrategias marcadas se planea una extensión del suelo urbanizable continua con el modelo natural de crecimiento de la estructura urbana, los nuevos suelos se sitúan en torno al casco

Diligenciado para hacer constar que el presente documento es el aceptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 10 de junio de 2.021.

urbano, radiando a partir de él y apoyándose en el cauce del río y los caminos rurales.

La propuesta del PGOU respeta estos límites establecidos al crecimiento en el Plan de Ordenación del Territorio, quedando muy por debajo de estos:

- La superficie de crecimiento de suelo, es de 27.115 m², y de estos, 10.346 m² son de suelo para sistemas generales adscritos.
- El número de viviendas planeado es de 54.

Todos los parámetros y determinaciones referidas a cada uno de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, así como su localización en el municipio, quedan recogidos en las correspondientes fichas que se adjuntan en el Documento IV de Normas Urbanísticas. La propuesta del PGOU respeta estos límites establecidos al crecimiento en el Plan de Ordenación del Territorio, quedando muy por debajo de estos:

- La superficie de crecimiento de suelo, es de 27.115 m², y de estos, 10.346 m² son de suelo para sistemas generales.
- El número de viviendas planeado es de 54.

El suelo urbanizable se ha dividido en sectores de suelo urbanizable sectorizado, no delimitando ninguna sector de suelo urbanizable ordenado, ni reserva de urbanizable no sectorizado.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

- SUS R1 (residencial)
- SUS R2 (residencial)

EL SUELO NO URBANIZABLE

La categorización completa del suelo no urbanizable puede se muestra en los planos de ordenación estructural de este documento. De las posibles categorías que establece el artículo 46 de la LOUA, en el término de Sanlúcar de Guadiana vamos a encontrar:

- Suelo no urbanizable de Especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:



En esta categoría se distinguen los siguientes ámbitos:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. El Dominio Público Hidráulico.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. El Dominio Público Marítimo Terrestre. De acuerdo al artículo 10.1.A.i) LOUA forma parte de la ordenación estructural la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a parte del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio. Se ha delimitado según: el deslinde DL-72- HU (O.M. de 22 de septiembre de 2006), DL-55-HU (O.M. de 12 de junio de 2002) y DL-54-HU (O.M. de 25 de octubre de 2001), según la información residente en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM); incluyendo terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres legales y zona de influencia.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Protección del Patrimonio Cultural.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Vías Pecuarias.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística:

Suelo no Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial. Son los recogidos en el Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Este suelo se correspondería con el resto de Suelo No Urbanizable no incluido como de especial protección. Se han distinguido subcategorías dentro del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, siendo una operación de la ordenación pormenorizada, y no estructural.

3.5.3. RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Para la consecución de los objetivos este PGOU y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos el

Patrimonio Municipal de Suelo, la calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En comunión con el Plan Municipal de vivienda y suelo, el PGOU frente a un modelo expansionista, presenta un modelo conservacionista que tienen como objetivos básicos:

- Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.
- Facilitar la ampliación del parque residencial.
- En cuanto a rehabilitación: transformar la infravivienda, fomentar la rehabilitación residencial e incentivar la rehabilitación urbana.

De conformidad con el artículo 10.1.b) de la LOUA, en cada ámbito de suelo urbanizable de uso residencial, se ha fijado la reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a la construcción de viviendas protegidas, se ha estimado una previsión total para el municipio de 28 viviendas.

Tras la consulta realizada a la Consejería competente en la materia, según los datos de la herramienta informática de los RMDVP (registros municipales de demandantes de vivienda protegida) no constan solicitudes, ni inscripciones en Sanlúcar de Guadiana, hasta la última publicación de marzo de 2018.

3.5.4. SISTEMAS GENERALES

De acuerdo al artículo 10.1.A.c) LOUA, se identifica como ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística a aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integran la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiéndose con ello que, independientemente del uso actual, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

a. Sistema General de Espacios libres.

El municipio solo dispone en la actualidad de un espacio que podemos considerar Sistema General de Espacios Libres, se trata del SG Parque del Hogar del Pensionista. El Plan General incorpora los siguientes sistemas, SGEL 1 y SGEL 2.

- SG Parque del Hogar del Pensionista, superficie de 958 m².(existente)



- SGEL-1, con una superficie de 5.310 m².
- SGEL-2, con una superficie de 2.734 m².

Para el establecimiento del estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres tenemos la suma de los SG existentes y los que incorpora el PGOU, suman un total de 9.002 m², para una población prevista de 560 habitantes, con la suma de la población actual y la futura, tenemos un estándar de 16 m²/habitante.

b. Sistema General de Equipamientos.

Los equipamientos existentes en el municipio y que consideramos que forman parte de la estructura general son los siguientes:

- SGEQ 1, con una superficie de 2.302 m².
- SGEQ 2, Cementerio Municipal. (Asistencial)
- SGEQ 3, Colegio CEIP Aderán II y las zonas deportivas. (Educativo y deportivo).
- SGEQ 4, Centro de interpretación de los molinos de viento. (Cultural)
- SGEQ 5, Ayuntamiento. (Administrativo9).
- SGEQ 6, Salón Cultural . (Cultural).
- SGEQ 7, Castillo de San Marcos, que ocupa una superficie de 5.944 m².(Cultural).

El Plan General de Ordenación Urbanística establece los siguientes Sistemas Generales de Equipamientos, su ordenación será reflejada mediante los correspondientes planes especiales o estudios de detalle. Son los siguientes:

- SGEQ 1, con una superficie de 2.302 m².

El SGEL 1 y el SGEQ 1, se ocupa con la playa fluvial sus zonas de esparcimiento anexas y con el futuro equipamiento de piscina municipal. Se regula en el Plan General que parte del SGEL 1, se podrá ocupar con uso deportivo exterior, ya sea como apoyo a la piscina o para otras actividades de imposible implantación en otros terrenos debido a la complicada topografía que soporta todo el núcleo urbano y su entorno.

El SGEL 2, será un espacio de apoyo a la instalación del nuevo pantalán que se instalará en paralelo al margen del río. Son sistemas generales que contemplan como usos compatibles dotacionales todos aquellos propios y necesarios para el funcionamiento y potenciación de la ampliación del puerto. Servirá para abrir una nueva conexión con la zona norte del municipio en relación con la actuación simple de viario ASV 1.

c. El Sistema General de Comunicaciones lo componen los siguientes elementos:

- Las carreteras de titularidad provincial existentes. La estructura general actual de término de Sanlúcar de Guadiana está caracterizada por las carreteras HU-4402 y la HU-4401, que unen el núcleo urbano con El Granado y San Silvestre de Guzmán, respectivamente.
- Puerto deportivo de Sanlúcar de Guadiana, puerto fluvial, único de la comarca del Andévalo Occidental. Su titularidad es autonómica, formando parte de la Red de Puertos gestionada directamente por la Junta de Andalucía, a través de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (EPPA). Se trata de un pequeño fondeadero, con 2.343 m² de superficie en tierra, que ha perdido totalmente su función inicial pesquero-comercial y su actividad se centra hoy en actividades deportivas. El SGEL 2 pretende ser un espacio de apoyo y de potenciación de la ampliación prevista de las instalaciones del puerto con un nuevo pantalán continuación del existente, desplegado hacia la zona norte.

d. Sistema General de Infraestructuras.

Están conformadas por los elementos territoriales de abastecimiento, saneamiento y electricidad, más las infraestructuras generales de estos servicios que discurren por el suelo urbano.

- SGINFRAEST 1. Proyecto de remodelación de la EDAR Sanlúcar de Guadiana.
- SGINFRAEST 2. Proyecto de ampliación de la capacidad de almacenamiento de agua potable.

3.5.5. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

El Plan General de Ordenación Urbanística establece, según lo exigido en el artículo 10.1 de la LOUA, la determinación de usos densidades y edificabilidades globales para el suelo Urbano, y urbanizable:

SUELO URBANO

Se establecen como Usos Globales en el suelo urbano los siguientes:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL
- USO GLOBAL TERCARIO
- USO GLOBAL DOTACIONAL

En virtud de lo anterior, se han delimitado las siguientes zonas:



- CASCO TRADICIONAL, uso global residencial, densidad global 39 viv/ha, edificabilidad global 0,6 m²/m²s.
- TERCIARIO, uso global terciario, edificabilidad global 0,6 m²/m²s.
- DOTACIONAL, uso global dotacional.

SUELO URBANIZABLE

Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

- SUS R1, uso global residencial, densidad global media-baja, edificabilidad global 0,44m²/m²s.
- SUS R2, uso global residencial, densidad global media, edificabilidad global 0,47m²/m²s.

Estos sectores tienen adscritos los siguientes sistemas generales: SGEL1, SGEL2 y SGEQ 1.

3.5.6. APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE.

En este apartado se indica la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que se definen en el suelo urbanizable.

En el ámbito del suelo urbanizable se ha establecido una única área de reparto, y el aprovechamiento medio del área de reparto es 0,253579.

Se adjunta en la memoria del Plan General el cuadro de justificación del cálculo del aprovechamiento medio.

3.5.7. MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Las que se establecen en las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en el título 11, capítulo 1.

3.5.8. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN, BIC.

El plan General delimita de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

En el casco urbano se sitúa el Fuerte de San Jerónimo, para su entorno se establecen determinaciones específicas que aseguren la protección del BIC frente a la contaminación visual y perceptiva establecida en el artículo 19 LPHA.

El informe de carácter sectorial emitido por la Consejería de Cultura, establece determinaciones vinculantes para la edificación, que concluyen en:

“Se ha de permitir una planta como altura máxima en la parte denominada como “1” del anexo 1 de este informe”, se indica en el plano de Ordenación Completa.

“Se ha de considerar como edificación fuera de ordenación la parte denominada como “2” del mismo anexo” se indica en el plano de ordenación completa.

Además, en virtud de la Disposición Adicional Cuarta LPHA, se determina un entorno de protección de 50 metros.

En el suelo no urbanizable se sitúan algunos bienes Protegidos por legislación específica, inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, tipología BIC, protegidos por tanto por legislación específica.

Los elementos defensivos, como:

- FUERTE DE SAN MARCOS/CASTILLO DE SAN MARCOS
- CERRO DE LA VIEJA/FUERTE DE LA (A) TALAYA
- BATERÍA ARTILLERA/BATERÍA ARTILLERA DE SANTA CATALINA

Además, en virtud de la Disposición Adicional Cuarta LPHA, se determina un entorno de protección de 50 metros en Suelo Urbano y 200 metros en Suelo Urbanizable y No Urbanizable para aquellos bienes afectados por el Decreto de 20 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, al que no se le hubiera establecido individualmente.

Por lo tanto aplicable al Castillo de San Marcos, a la batería Artillera y al Fuerte de la Atalaya, con un entorno de 200 m.

3.5.9. NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

En las Normas Urbanísticas, concretamente en el Título X, capítulo 3, se recoge la normativa para las distintas categorías del suelo no urbanizable de especial protección, tanto el definido por legislación sectorial específica, como el preservado desde la



planificación territorial existente o la incluida mediante el presente Plan General desde la categoría de planificación territorial o urbanística.

3.6. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.6.1. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Como ya hemos comentado, el núcleo urbano de Sanlúcar de Guadiana tiene una estructura y una tipología muy característica, que junto con el alto grado de consolidación que presenta hacen difícil la intervención.

Es objetivo fundamental del Plan la preservación de la ciudad tradicional, para lo que se han establecido unas normas urbanísticas, de acuerdo al artículo 10.2.A.a) LOUA, que desde la ordenación pormenorizada preceptiva, establecen los usos pormenorizados y las normas generales de edificación, y para áreas concretas establecen zona de ordenanza:

- Ordenanza Residencial en manzana cerrada.
- Ordenanza Residencial unifamiliar en Hilera.
- Ordenanza Edificación terciaria.

También se establece la protección de edificios y su entorno de interés histórico y cultural como la iglesia de Nuestra Señora de las Flores, y el conjunto de molinos de viento, además de los BICs ya señalados en la ordenación estructural.

Según el artículo 10.2.B.a) entra dentro de la ordenación pormenorizada potestativa la determinación de la densidad en suelo urbano consolidado, expresada en viviendas por hectárea, siendo el número actual de viviendas de 327 unidades, la densidad es de 29 viv/ha.

En los planos de calificación y en los de ordenación pormenorizada, se grafían las ordenanzas para las distintas zonas de suelo urbano.

Las operaciones asistemáticas que desde el Plan se proponen para el suelo urbano consolidado son por tanto de pequeña entidad, y son fundamentalmente actuaciones individualizadas de realineación orientadas a mejorar la permeabilidad entre diferentes zonas y a completar la retícula viaria, que pese a estar tan claramente definida, pierde definición y conectividad en determinados puntos de la trama urbana.

REALINEACIÓN-1	TIPO DE ACTUACIÓN: ACTUACION SIMPLE DE VIARIO
LOCALIZACIÓN	Finca catastral 5688801PB3458N. Calle El Arrabal.
SUPERFICIE	85 m ² .
GESTIÓN	Patrimonio Municipal del Suelo.
INTERVENCIÓN	Demolición de lo existente y apertura de viario para mejorar los accesos a la zona portuaria nueva.
OBSERVACIONES	Se ejecutará a la vez que los Sistemas Generales.

REALINEACIÓN-2	TIPO DE ACTUACIÓN: ACTUACION SIMPLE DE VIARIO
LOCALIZACIÓN	Finca catastral 5887901PB3488N. Calle Motrugato, nueva salida norte.
SUPERFICIE	45 m ² .
GESTIÓN	Patrimonio Municipal del Suelo.
INTERVENCIÓN	Reordenación de la parcela adaptándose a la nueva alineación. La finca recupera su superficie modificando su forma.
OBSERVACIONES	Motivada por ordenar la nueva salida norte. La iniciativa de la actuación es Municipal, habiéndose asignado prioridad 1 para su

REALINEACIÓN-3	TIPO DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO
LOCALIZACIÓN	Finca catastral 57867/5PB3458N. Calle Virgen de la Rábida.
SUPERFICIE	35 m ² .
GESTIÓN	Compensación.
INTERVENCIÓN	Demolición de lo existente y apertura de viario.
OBSERVACIONES	La iniciativa de la actuación es Municipal habiéndosele asignado prioridad 1 para su ejecución. Se compensan los derechos en la



REALINEACIÓN-4	TIPO DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO
LOCALIZACIÓN	Finca catastral 5887702PB3458N y 5887763PB3458N. Calle de nueva creación.
SUPERFICIE	30 m ² .
GESTIÓN	Compensación.
INTERVENCIÓN	Reordenación de la parcela adaptándose a la nueva alineación. La finca recupera su superficie modificando su forma.
OBSERVACIONES	La iniciativa de la actuación es Municipal habiéndosele asignado prioridad 1 para su ejecución. Se compensan los derechos en la parcela colindante.

En los planos de calificación y en los de ordenación pormenorizada, se grafían las ordenanzas para las distintas zonas de suelo urbano.

3.6.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

La ordenación del suelo urbanizable ha venido marcada por factores físicos como la complejidad topográfica de la zona, la presencia del río, la carretera provincial y la trama existente, que de forma más extensa se describe en el estudio de alternativas.

Junto a estos factores, persiguiendo los objetivos del Plan y siguiendo las estrategias marcadas se planea una extensión del suelo urbanizable continua con el modelo natural de crecimiento de la estructura urbana, los nuevos suelos se sitúan en torno al casco urbano, radiando a partir de él y apoyándose en el cauce del río y los caminos rurales. El elemento que adquiere gran importancia como base de la nueva estructura urbana es la reserva de sistemas generales que se establece en la ribera del río, en paralelo, hacia norte y sur, se extenderán las zonas de crecimiento, siempre orientadas al cauce del río.

La propuesta del PGOU respeta los límites del POT, quedando por debajo de estos:

- La superficie de crecimiento de suelo, es de 27.115 m², y de estos, 10.346 m² son de suelo para sistemas generales.
- El número de viviendas planeado es de 54.

Esta cantidad de viviendas propuesta, supone un número razonable como previsión para

Diligenciado para hacer constar que el presente documento es el aceptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 10 de junio de 2021.

acompañar y cumplir las expectativas de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, desarrollo uso y actividades turísticas, potenciación del puerto deportivo, recuperación de los márgenes de la ribera para el ciudadano, con áreas libres dotaciones, etc.

El suelo urbanizable se ha dividido en sectores de suelo urbanizable sectorizado, no delimitando ninguna clase de suelo urbanizable ordenado, ni urbanizable no sectorizado. Se ha establecido una única área de reparto para el suelo urbanizable, para facilitar la gestión.

Todos los parámetros y determinaciones referidas a cada uno de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, así como su localización en el municipio, quedan recogidos en las correspondientes fichas que se adjuntan en las Normas Urbanísticas.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

SUS R1

Sector de uso global Residencial, es el sector de mayor importancia, denominado SUS-R1, está situado en la parte sur del municipio.

Tiene como foco el centro de Interpretación de los molinos de viento, que es la referencia paisajística del área sur del municipio.

De acuerdo al artículo 10.2.B.a) LOUA y dentro de la ordenación pormenorizada potestativa se establece para este sector una densidad de viviendas de 29 viv/ha.

Se tendrán en cuenta las afecciones al Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. Y el estudio de idoneidad de suelos, corrimientos y consolidación.

El Plan Parcial podrá establecer unidades de ejecución, así como establecer su programación, pero será prioritario y por otro lado la reurbanización y el refuerzo de las infraestructuras que tenga que discurrir por el viario existente.

Las edificaciones cumplirán las condiciones generales de la edificación de las NNUU.

Las vaguadas o torrenteras deberán quedar libres de construcción, procediéndose a su ajardinamiento y recuperación vegetal.

Se establecerán pasos peatonales hacia la ribera.

Zona 1, comprende los terrenos continuos a la ribera, colindantes con el suelo urbano consolidado, avenida de Portugal, situación privilegiada. Estos terrenos están situados por debajo de la cota topográfica de los 10 metros. Los suelos que se sitúan en la zona cautelar de inundación serán ocupados por la dotación local de espacios libres, SLEL.



Zona 2, comprende los terrenos anexos a la zona de acampada, limitada por las edificaciones de la Calle Nueva, la zona de los Molinos y el viario del Complejo turístico los Molinos.

El uso previsto es el residencial, pero reserva un área para la implantación de nuevos alojamientos turísticos entre los existentes y los molinos. Se ha delimitado una zona de no edificación próxima a los molinos.

Resolverá pasos peatonales al entorno de los Molinos continuando el ascenso de la calle Nueva. .

SUS R2

Situado en el borde norte del núcleo urbano. La edificación deberá conservar las características tipológicas propias del casco urbano.

De acuerdo al artículo 10.2.B.a) LOUA y dentro de la ordenación pormenorizada potestativa se establece para este sector una densidad de viviendas de 39 viv/ha.

Las vaguadas o torrenteras deberán quedar libres de construcción, procediéndose a su ajardinamiento y recuperación vegetal.

Se tendrán en cuenta las afecciones al Dominio Público Hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. Y el estudio de idoneidad de suelos, corrimientos y consolidación.

Por su reducido tamaño y dificultad topográfica las cesiones serán en espacios libres y estarán exentos de cumplir con las condiciones geométricas y dimensionales del artículo 4, a, b y c del Reglamento de Planeamiento.

Las edificaciones cumplirán las condiciones generales de la edificación de las NNUU.

Las vaguadas o torrenteras deberán quedar libres de construcción, procediéndose a su ajardinamiento y recuperación vegetal

3.6.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Queda regulado por los artículos correspondientes de la L.O.U.A., que son el Art. 50.B).a) y b) y el Art. 52.1.A), B) y C). Se han distinguido subcategorías dentro del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, siendo una operación de la ordenación pormenorizada, y no estructural.

1. Por sus especiales características se ha distinguido una subcategoría, el **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural Dehesa**. Esta categoría atenderá al régimen del suelo no urbanizable natural o rural, pero en cuanto a la prohibición de usos atenderá a lo establecido para la catalogación del PEPMFYCPH, "Dehesa de San Silvestre".

2. **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural Red Natura 2000.** El término municipal de Sanlúcar de Guadiana queda afectado por la presencia de dos zonas de especial conservación, ZECs, que previamente fueron declarados lugares de interés comunitario, LICs. Estas zonas han pasado a formar parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía RENPA, y tienen aprobados sus planes de gestión. Los ámbitos se reflejan en los planos y documentación gráfica.

De este modo se establece esta protección en atención a sus valores naturales y ecológicos. Estos espacios protegidos Red Natura 2000 son: "Andévalo Occidental (ES6150010)" y "Río Guadiana y Ribera del Chanza (ES6150018)" que han motivado, en primer lugar, su inclusión en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (en adelante LIC) de la Región Biogeográfica Mediterránea, y su declaración como Zona Especial de Conservación (en adelante, ZEC).

Los planes de gestión constituyen elementos centrales del régimen de protección y gestión y medidas de conservación de dichas Zonas Especiales de Conservación (en adelante ZEC), declaradas en el Decreto antes citado. Los planes de gestión relativos a las ZEC contienen una caracterización general de la ZEC, la identificación de las prioridades de conservación, un análisis de las presiones y amenazas, los objetivos, las medidas de conservación y el sistema de evaluación.

Cabe destacar que estos espacios ocupan el 100% del término municipal, incluyendo el suelo no urbanizable, el urbanizable y el urbano, por lo que todas los proyectos y actividades que se quieran implantar necesitaran la consulta previa a la Consejería Competente en la Materia.

3. **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural Patrimonio Histórico.** Por su importancia y por la protección sectorial que poseen se recogen en este apartado como otra subcategoría del suelo no urbanizable natural o rural, aquellos bienes que forman parte del Patrimonio Histórico, que aunque no están recogidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, sí están recogidos en el Inventario de Bienes Reconocidos.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO



1. Los objetivos en esta categoría de suelo son los de la preservación del dominio público natural; quedando los terrenos del dominio público hidráulico sometidos al régimen propio que se deriva de la legislación de aguas. De igual modo, los usos en las zonas de servidumbre serán exclusivamente los admitidos por la legislación de aguas, conforme a la naturaleza y finalidad de esta servidumbre.

2. Desde la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, se ha establecido la delimitación de las zonas cautelares correspondientes a la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico, de la zona de servidumbre, de la zona de policía y de las zonas inundables de los tres arroyos innominados afluentes del río Guadiana, que discurren por el núcleo de Sanlúcar de Guadiana, así como de la zona inundable del río Guadiana, que discurre al oeste de dicho núcleo. En base a esta delimitación, sobre el plano de ordenación nº O.5 denominado "Ordenación del núcleo. Ordenación completa", se ha recogido la delimitación del Dominio Público Hidráulico, de la zona de servidumbre, de la zona de policía y de la zona inundable del arroyo innominado que discurre al norte del núcleo de Sanlúcar de Guadiana, así como de los tramos de los dos arroyos innominados que discurren libres al sur de dicho núcleo.

3. También se ha recogido la delimitación de la zona cautelar inundable del río Guadiana, la cual afecta a espacios libres y al suelo urbano consolidado.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas, entre los que se incluye el río Guadiana.

2. El Término Municipal de Sanlúcar de Guadiana, se ve afectado por esta normativa (Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas), donde se determina las zonas de dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

En el término municipal de **Sanlúcar de Guadiana** se señalan cuatro bienes protegidos por legislación específica y por tanto, con categoría BIC en el Catálogo General de patrimonio Histórico de Andalucía.

Tienen la categorización de suelo no urbanizable de especial protección por la actual legislación de Patrimonio Histórico.

Listado de bienes Protegidos por legislación específica, inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, tipología BIC, protegidos por tanto por legislación específica.

Los elementos defensivos, como:

- FUERTE DE SAN MARCOS/CASTILLO DE SAN MARCOS
- CERRO DE LA VIEJA/FUERTE DE LA (A) TALAYA
- BATERÍA ARTILLERA/BATERÍA ARTILLERA DE SANTA CATALINA

Además, en virtud de la Disposición Adicional Cuarta LPHA, se determina un entorno de protección de 50 metros en Suelo Urbano y 200 metros en Suelo Urbanizable y No Urbanizable para aquellos bienes afectados por el Decreto de 20 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, al que no se le hubiera establecido individualmente.

Por lo tanto aplicable al Castillo de San Marcos, a la batería Artillera y al Fuerte de la Atalaya, con un entorno de 200 m y al fuerte de San Jerónimo con un entorno de 50 m.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. VÍAS PECUARIAS.

1. Superficies marcadamente lineales que, una vez perdida su funcionalidad para el traslado del ganado, constituyen un elemento clave en la continuidad de la trama natural municipal.

2. Consultando los datos ofrecidos por la Consejería de Medio Ambiente acerca del Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio de Sanlúcar de Guadiana, aprobado en el año 1961 (Orden de 28 de enero de 1961 – BOE de 11/02/61), se observa que el municipio queda atravesado por 4 vías pecuarias: Colada de Sanlúcar a Villanueva de los Castillejos, Colada de Sanlúcar a San Silvestre de Guzmán, Colada de Sanlúcar a El Granado y Colada de Espada o del Camino de San Silvestre de Guzmán a Villanueva de los Castillejos. Además queda asociado a la vía pecuaria Colada de Sanlúcar de Guadiana a San Silvestre de Guzmán, el Abrevadero de las Pasaderas.

NOMBRE	LONGITUD	ANCHURA
--------	----------	---------



Colada de Sanlúcar de Guadiana a Villanueva de los Castillejos	9.000 m.	Entre 8 y 10 m.
Colada de Sanlúcar de Guadiana a San Silvestre de Guzmán	13.600 m.	Entre 8 y 10 m.
Colada de Sanlúcar de Guadiana a El Granado	6.000 m.	8 m.
Colada de Espada	2.800 m.	Entre 8 y 10 m.

Colada de Sanlúcar de Guadiana a Villanueva de los Castillejos

Traza su recorrido en dirección Oeste-Este, a lo largo de 9.000 metros, de los cuales unos 1.600 metros conforman la línea divisoria entre los términos municipales de El Granado y Sanlúcar. La anchura de la vía oscila entre 8 y 10 metros, excepto en aquellos tramos en los que la anchura queda determinada por las fincas colindantes a cada lado de la vía. Esta vía pecuaria se encuentra pendiente de realización del acto administrativo del deslinde.

Colada de Sanlúcar de Guadiana a San Silvestre de Guzmán

Posee una longitud aproximada de 13.600 metros, con un trazado NO-SE, y una anchura variable determinada por la separación de las cercas que la limitan en los sitios entre cercados, y con una mínima de 8, y máxima de 10 metros en los trayectos sin cercados. Coincide en todo su recorrido con el camino de Sanlúcar de Guadiana a San Silvestre de Guzmán. Esta vía pecuaria se encuentra pendiente de realización del acto administrativo del deslinde.

Colada de Sanlúcar de Guadiana a El Granado

En dirección SO-NE recorre casi todo el trazado del camino viejo de Sanlúcar de Guadiana a El Granado, en la actualidad ocupado por la carretera que une ambas localidades (Hv-2121) ocupando una longitud aproximada en el municipio de Sanlúcar de Guadiana de 6.000 metros y una anchura de 8 metros. Esta colada acaba uniéndose al Cordel de Portugal una vez que atraviesa el núcleo de El Granado de sur a norte. En cuanto al estado legal de esta vía, está clasificada, y se encuentra pendiente de realización del acto administrativo de deslinde por el que se definen sus límites exactos conforme a la legislación aprobada (Art. 8.1 de la Ley de Vías Pecuarias).

Colada de Espada o del Camino de San Silvestre de Guzmán a Villanueva de los Castillejos.

Posee una longitud aproximada de 2.800 metros y una anchura variable comprendida entre 8 y 10 metros, coincidiendo con el trazado del camino de Espada, el cual discurre en dirección Norte-Sur al SE del municipio. Por la Resolución de 3 de febrero de 2006 de

Secretaría General Técnica (BOJA nº 44 de 7/03/06) se aprobó el deslinde en la totalidad de su recorrido.

Abrevadero de las pasaderas.

Con una superficie aproximada de 1.500 metros cuadrados, pertenece este Abrevadero a la Colada de Sanlúcar de Guadiana a San Silvestre de Guzmán, encontrándose limitado por la Colada al Oeste y el Barranco del Gafo por el Norte y el Este. Las aguas del citado barranco constituyen el Abrevadero, las cuales desembocan en tal lugar en la Rivera Grande.

Sobre el suelo ocupado por las vías pecuarias sólo serán posibles los usos y actuaciones permitidos por el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que en los artículos 55 a 57 y 58 regula los usos compatibles y complementarios respectivamente.

Tal y como se recoge en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998), en su artículo 39.1, "Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE LA PROVINCIA DE HUELVA.

En el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva se recogen varias figuras de Especial Protección que afectan al término municipal de Sanlúcar de Guadiana, tienen una protección por planificación territorial o urbanística.

Las figuras protegidas que se encuentran en el Término Municipal de Sanlúcar de Guadiana se les asigna una categoría de Especial Protección Compatible. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos. Las zonas son las siguientes:

a. Ribera del Guadiana (RA 6).

Este espacio es del tipo Complejos Ribereños de Interés Ambiental, y afecta a los municipios de Ayamonte, El Granado, San Silvestre de Guzmán y Sanlúcar de Guadiana.



b. Dehesa de San Silvestre (AG 4).

Este espacio es del tipo Paisaje agrario singular, y afecta a los municipios de El Granado, Sanlúcar de Gadiana y Villanueva de los Castillejos. Esta área engloba casi por completo la mitad sur de la zona de estudio, en dirección suroeste-sureste, desde la ribera del Gadiana hasta el límite oriental del municipio, y continúa trazando su recorrido en paralelo con el límite oriental del término municipal ocupando la franja noreste del mismo.

Los valores que justifican la protección de esta zona según el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva, radican en que son grandes extensiones de dehesas de encinas de gran calidad y muy densas, que por su escasez en la zona del Andévalo Occidental deben ser conservadas.

c. Castillo de San Marcos (PS 1).

Este espacio es del tipo Paisaje Sobresaliente, y tan sólo afecta al término municipal de Sanlúcar de Gadiana. En el área de estudio, el castillo está situado en la franja noroeste, muy próxima al núcleo urbano y a la ribera del Gadiana.

La valoración cualitativa de este espacio según el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva, está definida como paisaje de gran espectacularidad que puede ser considerado como uno de los más sobresaliente del ámbito provincial, con vistas sobre la sierra, el río Gadiana, Portugal y el pueblo de Sanlúcar de Gadiana, de gran belleza.

3.7. APORTACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE

Las innovaciones más significativas del documento de Avance del PGOU respecto al documento que inició su tramitación con anterioridad, vienen motivadas por alegaciones formuladas, por los informes sectoriales emitidos por las Administraciones u Organismo afectados por la ordenación del Plan y por las novedades legislativas.

1. El documento tiene presentes las indicaciones del informe de incidencia territorial ya indicado, por lo que mejoran el enfoque territorial, entre otras determinaciones:

- Se establece el crecimiento de los nuevos desarrollos, quedan por debajo de los límites establecidos en el POTA, tanto en número de viviendas como en ocupación de suelo.
- Se eliminan los asentamientos no contiguos al núcleo urbano.
- Se concreta la actuación sobre el puerto deportivo, concretándose en la instalación de un nuevo pantalán contiguo al existente.

- Se ha eliminado el sector industrial, considerando que el impacto de una zona industrial en la zona alta del núcleo tendría un impacto ambiental muy negativo, paisajístico, y acústico, sobre la zona de influencia del Castillo y el núcleo urbano en general.
- Se han justificado y se ha reducido la superficie de los nuevos sistemas generales adscritos, y se ha concretado la situación y cuantificación de los sistemas locales y generales.
- Se introducen modificaciones en las ordenanzas generales y particulares de la edificación, con la intención de proteger la tipología tradicional, el paisaje urbano y los bienes de interés cultural.
- Se concreta la regulación de los usos en el suelo no urbanizable, y las medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos.

2. Se tienen en cuenta todas las determinaciones, especificaciones recogidas en el Informe Previo Ambiental en la tramitación anterior.

- Es de una gran incidencia la introducción de las zonas cautelares de inundación del río Gadiana, desde la Dirección General de la Consejería Competente. Ha supuesto limitaciones a los usos, en todas las clases de suelo, y en el urbanizable ha condicionado su situación.
- Se incluyen las determinaciones relativas al dominio público hidráulico, zonas de servidumbre, zonas de policía y zonas inundables de los cauces, que se incluían en el ANEJO 2. Informe de Aguas.
- Se introducen prescripciones en materia forestal, vías pecuarias.
- Se introducen en materia de control de la calidad del aire, ruidos, emisiones lumínicas.
- Se incluye Estudio de Zonificación Acústica.

3. La Evaluación Ambiental Estratégica, introduce elementos como el estudio de alternativas, los efectos al cambio climático, y lleva a la elección de la alternativa más positiva ambientalmente para el PGOU de Sanlúcar de Gadiana, para lo cual entre otras determinaciones podemos enumerar:

- Se llega a una propuesta de ordenación con una gran moderación en nuevos crecimientos, evitando el crecimiento en la zona norte de la rivera. El hecho de la cercanía al dominio público marítimo-terrestre, al cementerio y la introducción de las zonas cautelares de inundación, hacen que sean terrenos no aptos para el crecimiento de carácter residencial y comprometidos para usos terciarios, o industriales.
- Se valora la declaración de Zonas de Especial Conservación, y la aprobación de



sus reglamentos, enmarcando su delimitación como una subcategoría del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, Red natura 2,000, ZEC

3.8. CONCLUSIONES.

El Andévalo Occidental se encuentra en un proceso de transformación económica que la planificación urbanística está tutelando desde distintos ámbitos administrativos. Desde la publicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, pasando por la elaboración de planes de carácter supramunicipal hasta la propia redacción de los planes generales muestran la preocupación y la necesidad de ordenar esa transformación. Sanlúcar de Guadiana no escapa al proceso y ejemplo claro del mismo es la elaboración de su Plan General de Ordenación Urbanística.

La situación excéntrica no resulta original en la comarca en la que se encuadra el municipio, tanto la Beturia-Andévalo como su vecina de Portugal, es, hoy por hoy, una de las regiones europeas más deprimidas. Es obligación, de la Administración Municipal y de la Autoridad Urbanística, ofrecer alternativas que posibiliten el cambio de tendencia; de lo contrario, la centralización de la actividad económica en la costa provocará la práctica desaparición del municipio, de su entidad histórica, política, social y cultural, llevándolo a su envejecimiento y decadencia, y con una total dependencia de los núcleos mayores del litoral.

La propuesta de Plan General de Ordenación Urbanística aspira a darle una oportunidad a un territorio deprimido, enfocando el problema de la ordenación desde un sentido de la oportunidad económica que ofrece el espacio privilegiado en el que nos encontramos para asegurar la pervivencia de un municipio histórico, único, sin merma de su entorno natural. La reciente activación turística del municipio dan pistas de los réditos que las actuaciones realizadas están dando y de por dónde deben ir las estrategias futuras.

El modelo territorial propuesto en este Plan General de Ordenación Urbanística persigue la estrategia territorial europea, plasmando una alternativa de ordenación territorial que potencie áreas de centralidad en espacios habitados que, hasta el momento, han quedado al margen de la evolución económica, precisamente por su carácter exógeno a los focos de oportunidad sobre explotados del litoral.

Desde el equipo de gobierno del Ayuntamiento se apuesta precisamente por esta situación geográfica y por el carácter cultural, natural y rural.

El Plan no quiere dejar pasar la oportunidad que Sanlúcar de Guadiana tiene para, desde su configuración actual de pequeña población con la estructura característica de los núcleos rurales, pasar a ocupar un lugar más relevante dentro del sistema de ciudades de la zona. Para ello es imprescindible dotar al municipio de una estructura general coherente, que lo integre de manera adecuada en el nuevo territorio y las nuevas relaciones intermunicipales que el POTA propugna.

Sin embargo, la búsqueda de la posición de Sanlúcar de Guadiana dentro del sistema de ciudades no puede hacernos perder de vista la dimensión del municipio.

La previsión de crecimiento que se ha considerado para la redacción del Plan es a ocho años y las expectativas de crecimiento que se han estudiado no parten de los datos del crecimiento vegetativo previsto para la población, ya que la incidencia de los factores territoriales externos ya mencionados tiene un peso importante a la hora de cuantificar las previsiones de suelo, y el número de viviendas nuevas. Es una previsión moderada, bastante por debajo de los límites del POTA.

Desde el Plan se pretende potenciar la actividad económica con la creación de nuevos espacios donde se desarrollen las actividades turísticas que van a demandarse según la reciente activación que se está experimentando. También se intenta reactivar la vida social, comercial, etc. del núcleo, con la creación de nuevos espacios de relación que refuercen su papel de núcleo con respecto a los nuevos desarrollos. El modelo de crecimiento propuesto pretende, en cualquier caso, mantener los principios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía marca como fines específicos de toda actividad urbanística, la protección del suelo no urbanizable, y el mantenimiento de las actividades tradicionales que han hecho de Sanlúcar un ecosistema a proteger, hasta su declaración como zonas ZECS.

El análisis del territorio nos permite identificar cuatro vectores definidores de la propuesta estratégica del plan. De estos, dos son elementos naturales: El río Guadiana, el puerto, gozne de toda la ordenación, y el paisaje interior, caracterizado por su difícil orografía y la dehesa, que nos induce a proteger su aspecto cuasi virginal. Los otros dos son obra o proyecto de la colonización humana, la protección del núcleo tradicional y su singularidad de frontera, con la carga histórica y patrimonial que conlleva.

La estructura general planteada para el municipio de Sanlúcar de Guadiana, está directamente relacionada con la propuesta de clasificación de suelo urbano y urbanizable, así como con la regulación del suelo no urbanizable. La estructura general actual de término de Sanlúcar de Guadiana está caracterizada por el sistema de infraestructuras, las carreteras HU-4402 y la HU-4401, (que unen el núcleo urbano con El



Granado y San Silvestre de Guzmán, respectivamente), el río Guadiana y el sistema de asentamientos de población, constituido únicamente por el núcleo urbano.

El sistema de comunicaciones existente se ha considerado suficiente y adecuado para las propuestas de crecimiento y reforma, así como con la localización de los elementos básicos de los sistemas de espacios libres y equipamientos.

El sistema fluvial fundamental para el entendimiento del municipio, el río Guadiana es y se quiere potenciar como motor para el desarrollo del Municipio. Y para ello parece clara la necesidad desarrollo y crecimiento del puerto deportivo, con un nuevo pantalán, infraestructura Sistema General que forma parte de la Red de Puertos de Andalucía.

Estos terrenos debido a su función portuaria y turística, a su situación fronteriza y privilegiada, y a su tamaño, toman un carácter de intervención singular. Convirtiéndose además de centro vital del Municipio, en punto de atracción e intercambio comarcal e internacional.

Especial importancia tiene la eliminación del vertido directo de la red de saneamiento al río Guadiana, con la puesta en marcha de la EDAR.

El modelo propuesto mantiene y potencia estos sistemas, dando solución a sus carencias y problemáticas, dando especial importancia a la introducción de reservas de suelo en los márgenes del río para potenciar los usos de ribera, dándole un claro carácter singular. Se considera necesaria la obtención de terrenos en la ribera, en dos zonas, un área desde el puerto hacia el norte, y un área de extensión hacia el sur. Se ve como una oportunidad para el desarrollo fluvial del municipio, como terrenos necesarios para este crecimiento portuario y desarrollo de espacios libres, playa de ribera y equipamientos para la demanda de servicios portuarios y para la población como la piscina municipal. Se ha introducido usos terciarios próximos a estos terrenos. Se pretende prevenir la aparición de edificaciones ilegales en esa área.

Actualmente, la estructura general del municipio de Sanlúcar de Guadiana se considera en líneas generales suficiente para soportar las escasas demandas internas de movilidad y de uso, y su relación con los municipios colindantes. El paso exterior de la carretera provincial no hace necesaria la ejecución ninguna variante urbana, ya que el núcleo urbano está liberado de los tráficos de paso y de conexión con los municipios colindantes.

Se ha analizado el sistema o red de vías verdes, formalizando una previsión, con la finalidad de poner en valor y recuperar ambiental y paisajísticamente los trazados de algunas de las vías pecuarias existentes y otros recorridos o caminos de interés, y hacer así viable su interés para el uso público. El Plan General de Ordenación Urbanística determina la inclusión de los elementos del Sistema General de Vías Pecuarias en la clase de suelo No Urbanizable de Especial Protección.

La escasa ocupación de suelo, en proporción al declarado no urbanizable, y el máximo respeto de este enfoque al Plan de Ordenación Territorial de Andalucía y las distintas normas sectoriales de protección (costas, carreteras, aguas, patrimonio, espacios protegidos...) creemos que asegura la coherencia del modelo con los planes territoriales vigentes.

En estas conclusiones sobre las principales determinaciones del Plan General, merecen especial consideración los objetivos que se han marcado en cuanto a mejora dotacional, la ampliación del puerto, la preservación de la ciudad existente y sus tipologías, la ciudad compacta, pintoresca, evitando la extensión e invasión de usos no deseados de la ribera del Guadiana, y de los espacios históricos que la singularizan como el entorno del Castillo de San Marcos, el entorno de los molinos de vientos, y el entorno del conjunto que forman el Fuerte de San Jerónimo, la Iglesia y el caserío inmediato.

Mario Ortiz Cárdenas. Arquitecto

Sanlúcar de Guadiana, Abril de 2.021.