



PGOU

de PRADO del REY (CÁDIZ)

DOCUMENTO para su
APROBACIÓN INICIAL
(octubre 2019).





0.- INDICE.

A. MEMORIA GENERAL DE ORDENACIÓN.

1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN de SU CONVENIENCIA. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

1.1.- INTRODUCCION.

- 1.1.1.- Encargo.
- 1.1.2.- Equipo redactor.
- 1.1.3.- Planeamiento urbanístico vigente y sus antecedentes.
 - 1.1.3.1.- PGOU-2008
 - 1.1.3.2.- NN.SS.-1991
 - 1.1.3.3.- NN.SS.-1986
- 1.1.4.- Fases del presente trabajo de redacción del PGOU de Prado del Rey
 - 1.1.4.1.- Documento de AVANCE
 - 1.1.4.2.- Aprobación INICIAL
 - 1.1.4.3.- Aprobación PROVISIONAL.
 - 1.1.4.4.- Aprobación DEFINITIVA.
- 1.1.5.- Bases cartográficas utilizadas

1.2.- JUSTIFICACION de la CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD de la formulación de la REVISIÓN.

1.3.- OBJETO, OBJETIVOS y CRITERIOS GENERALES del presente PGOU.

- 1.3.1.- OBJETO del PRESENTE PGOU
- 1.3.2.- OBJETIVOS y CRITERIOS GENERALES

1.4- ALCANCE y CONTENIDO DEL PRESENTE PGOU

- 1.4.1.- ALCANCE del PRESENTE PGOU
- 1.4.2.- CONTENIDO del PRESENTE PGOU

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS, Y DIAGNÓSTICO.

2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO y de sus asentamientos de población.

- 2.1.1.- Ubicación.
- 2.1.2.- Asentamientos.
- 2.1.3.- Habitantes.
- 2.1.4.- Actividades productivas principales

2.2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS.

- 2.2.1.- Reseña histórica de formación del municipio de Prado del Rey.
- 2.2.2.- INFORMACIÓN y ANÁLISIS DEL TERRITORIO de Prado del Rey
 - 2.2.2.1.- Análisis del medio físico como SOPORTE de actividades.
 - 2.2.2.1.1.- Superficie y características principales del municipio.
 - 2.2.2.1.2.- Orografía: estructura del territorio según el relieve
 - 2.2.2.1.3.- Geología.
 - 2.2.2.1.4.- Hidrología.
 - 2.2.2.1.5.- Vegetación y fauna.
 - 2.2.2.1.6.- Climatología.
 - 2.2.2.1.7.- Vías de comunicaciones.
 - 2.2.2.1.8.- Afecciones sectoriales, territoriales y urbanísticas
 - 2.2.2.2.- Análisis del medio físico como RECURSO de actividades
 - 2.2.2.2.1.- Los usos actuales del territorio: usos productivos.
 - 2.2.2.2.2.- La propiedad del suelo rústico: parcelación agrícola.
 - 2.2.2.2.3.- La edificación en el medio rural
 - 2.2.2.2.4.- Las infraestructuras territoriales.
 - 2.2.2.2.5.- El patrimonio histórico
 - 2.2.2.2.6.- Paisajes y elementos de interés.
 - 2.2.2.3.- Análisis Socio-económico: demografía y población activa
 - 2.2.2.3.1.- Encuadre comarcal demográfico
 - 2.2.2.3.2.- Análisis demográfico de prado del rey
 - 2.2.2.3.3.- La actividad productiva: sectores productivos y población activa.

2.2.3.- INFORMACIÓN y ANÁLISIS del MEDIO URBANO

- 2.2.3.1.- El proceso histórico de formación del asentamiento actual.
- 2.2.3.2.- La estructura urbana actual: formas de asentamientos.
 - 2.2.3.2.1.- El núcleo de población principal
 - 2.2.3.2.2.- El caserío rural
 - 2.2.3.2.3.- El área del cruce
- 2.2.3.3.- La estructura urbana actual: usos del suelo urbano.
 - 2.2.3.3.1.- Usos productivos:
 - A) Uso Primario
 - B) Uso secundario
 - C) Uso Terciario
 - 2.2.3.3.2.- El uso Residencial
 - 2.2.3.3.3.- El uso Dotacional: Sistemas Generales y Locales existentes
 - A) Redes de comunicación y viarios
 - B) El sistema de espacios libres de uso y dominio público
 - C) El sistema de Equipamientos
 - Docentes
 - Deportivos
 - Sociales
 - Comercial Público
 - D) Servicios urbanos e infraestructuras
- 2.2.3.4.- La morfología urbana.
- 2.2.3.5.- la tipología edificatoria.
- 2.2.3.6.- Estado de la edificación existente. Áreas degradadas.
- 2.2.3.7.- La dinámica, procesos y tendencias del desarrollo urbano actual.
- 2.2.3.8.- El patrimonio municipal de suelo existente.
- 2.2.3.9.- Ámbitos, elementos y espacios de interés.
- 2.2.3.10.- La vivienda

2.3.- VALORACIÓN y DIAGNOSTICO de la problemática urbanística:

2.3.1.- DIAGNOSTICO TERRITORIAL

- 2.3.1.1.- Dehesa de Almajar
- 2.3.1.2.- Dehesa de Prado del Rey
- 2.3.1.3.- Parcelación El Cruce
- 2.3.1.4.- Yacimiento arqueológico de Iptucci

2.3.2.- DIAGNOSTICO URBANO

- 2.3.2.1.- El casco tradicional
- 2.3.2.2.- Zona de crecimiento
- 2.3.2.3.- Los "Polígonos" según denominación de las NNSS. de 1991
- 2.3.2.4.- Las nuevas alternativas de crecimiento

2.3.3.- CONCLUSIONES.

- 2.3.3.1.- De orden territorial
- 2.3.3.2.- De orden urbano

3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO y OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS

3.1.- El Planeamiento Territorial y Urbanístico supramunicipal.

- 3.1.1.- El Plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA)
- 3.1.2.- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia
- 3.1.3.- NN.SS.y CC. en el Suelo No Urbanizable de la Provincia de Cádiz.

3.2.- Afecciones territoriales y urbanísticas desde la planificación y legislación sectorial.

- 3.2.1.- Parques Naturales
- 3.2.2.- Materia forestal, montes e incendios forestales
- 3.2.3.- Vías pecuarias
- 3.2.4.- Cauces públicos:
 - Aguas general
 - Dominio Público Hidráulico y <planificación Hidrológica
 - Inundabilidad
- 3.2.5.- Infraestructuras
 - Carreteras
 - Telecomunicaciones
 - Sector eléctrico
 - Abastecimiento de aguas
 - Residuos y suelos contaminados

- Residuos urbanos y otras normativas genéricas.
- Residuos de construcción y demolición.
- Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.
- Residuos de pilas y acumuladores.
- Suelos contaminados.
- Aguas residuales urbanas
- 3.2.6.- Medio Ambiente:
 - Prevención ambiental
 - Calidad del aire: contaminación atmosférica.
 - Calidad del aire: contaminación acústica;
 - Calidad del aire: contaminación lumínica
 - Medio ambiente urbano. Cambio climático y movilidad sostenible
 - Sostenibilidad energética
- 3.2.7.- Protección Patrimonio Histórico.
- 3.2.8.- Sector turístico y establecimientos públicos
- 3.2.9.- Sector agrario.
- 3.2.10.- Materia eliminación de barreras arquitectónicas
- 3.2.11.- Planes sectoriales y Planes locales
- 3.3.- El planeamiento municipal**
 - 3.3.1.- Las NN.SS vigentes.
 - 3.3.1.1.- El Suelo Urbano.
 - 3.3.1.2.- El Suelo No Urbanizable.
 - 3.3.2.- El PGOU de 2008
 - 3.3.2.1.- El Suelo Urbano
 - 3.3.2.2.- El Suelo Urbanizable
 - 3.3.2.3.- El Suelo No Urbanizable
 - 3.3.2.4.- Resumen de parámetros urbanísticos del PGOU-2008

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y alternativas generales de ordenación.

- 4.1. Conveniencia y oportunidad.
- 4.2.- Objetivos y criterios CONCRETOS de la revisión tras el diagnóstico de la situación urbanística
 - 4.2.1.- En el medio TERRITORIAL
 - 4.2.2.- En el medio URBANO.
- 4.3.- Estudio de alternativas de ordenación urbanística
 - 4.3.1.- Alternativa 0: no actuar
 - 4.3.2.- Alternativas de ordenación del núcleo urbano: crecimiento hacia el Sur.
 - 4.3.3.- Alternativas a la previsión de crecimiento.
 - 4.3.4.- Alternativas de regularización zona del Cruce.
 - 4.3.5.- Alternativas sobre la implantación de campo de golf.
- 4.4.- Ordenación Propuesta.
 - 4.4.1.- Propuestas justificadas y alternativas generales de ordenación
 - 4.4.1.1.- A nivel TERRITORIAL
 - 4.4.1.2.- A nivel URBANO.
 - 4.4.2.- Los SISTEMAS GENERALES: Existentes y propuestos.
 - 4.4.2.1.- Sistema General de COMUNICACIONES
 - 4.4.2.1.2.- A nivel territorial.
 - 4.4.2.1.2.- A nivel urbano.
 - 4.4.2.2.- Sistema General de INFRAESTRUCTURAS
 - 4.4.2.2.1.- Saneamiento de aguas residuales urbanas
 - 4.4.2.2.2.- Abastecimiento de agua domiciliaria
 - 4.4.2.2.3.- Distribución energía eléctrica.
 - 4.4.2.2.4.- Vertederos de residuos sólidos
 - 4.4.2.2.5.- Alumbrado público.
 - 4.4.2.2.6.- Telecomunicaciones
 - 4.4.2.3.- Sistema de EQUIPAMIENTOS (EQP).

- 4.4.2.3.1.- Sistema General de Equipamientos
- 4.4.2.3.2.- Sistema General y Local de Equipamientos
 - A) Equipamiento DOCENTE
 - B) Equipamiento DEPORTIVO
 - C) Equipamiento SOCIAL
 - D) Equipamiento COMERCIAL
 - E) Equipamiento SERVICIOS e INFRAESTRUCTURAS URBANAS.
- 4.4.2.3.3.- Cuadro resumen de SG y SL de Equipamientos
- 4.4.2.4.- Sistemas de ESPACIOS LIBRES (ELP)
 - 4.4.2.4.1.- SEL en SU
 - 4.4.2.4.2.- SEL en SUBle ordenado, sectorizado y no sectorizado.
 - 4.4.2.4.3.- SEL en SNUble
 - 4.4.2.4.4.- Cuadro resumen de SG y SL de ELP
- 4.4.2.5.- Obtención de los SS.GG.
- 4.4.3.- Propuesta de CLASIFICACION
 - 4.4.3.1.- Delimitación del suelo Urbano, gestión y sistema dotacional urbano.
 - 4.4.3.1.1.- Justificación de la delimitación del SU
 - 4.4.3.1.2.- Gestión del SU
 - 4.4.3.1.3.- Reportaje fotográfico zonas del entorno del SUC
 - 4.4.3.1.4.- Fichas zonas del SUNC
 - 4.4.3.2.- Delimitación del suelo para los nuevos crecimientos.
 - 4.4.3.2.1.- Propuesta de Suelo Urbanizable
 - 4.4.3.2.2.- Gestión del Suelo Urbanizable.
 - 4.4.3.2.3.- Cálculo del AM de las AR
 - 4.4.3.2.4.- Fichas de las zonas del SUBle
 - 4.4.3.2.5.- Reportaje fotográfico zonas SUBle
 - 4.4.3.3.- Propuestas para el Suelo No Urbanizable.
 - 4.4.3.3.1.- SNUbleEP por legislación específica
 - 4.4.3.3.2.- SNUbleEP por la planificación territorial y urbanística.
 - 4.4.3.3.3.- SNUble Natural o Rural
 - 4.4.3.3.4.- Otras protecciones
- 4.5.- Políticas urbanísticas a aplicar en las diferentes zonas del territorio.
 - 4.5.1.- En el SUELO URBANO (SU).
 - 4.5.1.1.- En Suelo Urbano Consolidado (SUC).
 - 4.5.1.2.- En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
 - 4.5.2.- En SUELO URBANIZABLE (SUBle).
 - 4.5.3.- En SUELO NO URBANIZABLE (SNU)
 - 4.5.4.- SISTEMAS GENERALES (SS.GG.)
- 4.6.- Esquema de la normativa propuesta de actuaciones urbanísticas.
- 4.7.- Catálogo de ámbitos, espacios y elementos protegidos.
 - 4.7.1.- Ámbitos, espacios y elementos a proteger.
 - 4.7.1.1.- Ámbitos a proteger.
 - 4.7.1.2.- Espacios y Elementos a Proteger.
 - 4.7.1.2.1.- Elementos constructivos hidrológicos.
 - 4.7.1.2.2.- Elementos edificatorios de interés en SU
 - 4.7.1.2.3.- Elementos edificatorios de interés en SNU
 - 4.7.1.2.4.- Elementos de interés etnológicos.
 - 4.7.1.2.5.- Espacios urbanos a proteger.
 - 4.7.2.- Elementos a proteger en SU

5. ELEMENTOS DE IDENTIFICACION Y VALORACION DE IMPACTOS

5.1.- Elementos de identificación y valoración de impuestos:

5.1.1.- En cuanto a los Sistemas Generales

- 5.1.1.1.- Sistema General de comunicaciones.
- 5.1.1.2.- Sistema General de espacios Libres
- 5.1.1.3.- Sistema General de Equipamientos
- 5.1.1.4.- Sistema General de infraestructuras.

5.1.2.- En cuanto a la clasificación del suelo

- 5.1.2.1.- El Suelo Urbano.
- 5.1.2.2.- Nuevos suelos de expansión: el suelo urbanizable.
- 5.1.2.3.- Suelo No Urbanizable

5.1.3.- En cuanto a la protección ambiental

- 5.1.3.1.- Prevención Ambiental.
- 5.1.3.2.- Calidad del aire.
- 5.1.3.3.- Saneamiento y depuración.
- 5.1.3.4.- Residuos municipales.
- 5.1.3.5.- Espacios naturales Protegidos

5.1.4.- En cuanto a las vías pecuarias

- 5.1.4.1.- En el suelo urbano
- 5.1.4.2.- En los nuevos suelos propuestos.
- 5.1.4.3.- En el suelo No urbanizable

5.2.- Cumplimiento del Documento de Alcance EAE

6. Cumplimiento y Justificación de la coherencia de la propuesta con las determinaciones de otros planes territoriales y la legislación sectorial

6.1.- Justificación de la incidencia territorial por el planeamiento urbanístico:

6.1.1.- Síntesis: Disposición adicional 2ª de la Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza (LOTA).

- 6.1.1.1.- Caracterización del municipio en el sistema de ciudades, regional y de escala intermedia y la zonificación establecida en el Plan.
- 6.1.1.2.- Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.
- 6.1.1.3.- Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transporte, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.
- 6.1.1.4.- Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua. Abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.
- 6.1.1.5.- Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.
- 6.1.1.6.- Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de Riesgos.

6.1.2.- Justificación del cumplimiento del POTA (Norma 45)

6.2.- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- 6.2.1.- ESTUDIO de los posibles asentamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable:
- 6.2.2.- Parcelación y edificaciones de El CRUCE:
- 6.2.3.- Conclusión.

6.3.- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones posteriores (Decreto 309/2010)

7. MARCO PARTICIPATIVO: Resultado de los procesos de participación.

- 7.1.- Documento de AVANCE.
- 7.2.- Documento para su aprobación inicial
- 7.3.- Documento para su aprobación provisional
- 7.4.- Documento para su aprobación definitiva.

B. PLANIMETRIA.

B1. PLANOS DE INFORMACION:

I_01	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	SUPERFICIE Y POBLACIÓN
I_02	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA
I_03	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE_ ACUÍFEROS.
I_04	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE_ HIDROLOGÍA, USOS ECONÓMICOS E INFRAESTRUCTURAS.
I_05	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	USOS COBERTURAS VEGETALES DEL SUELO
I_06	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	OROGRAFIA Y VIAS DE COMUNICACIÓN
I_07	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	GEOMORFOLÓGICO MEDIO TERRESTRE.
I_08	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	CAPACIDAD PRODUCTIVA DEL SUELO
I_09	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	AFECCIONES SECTORIALE
I_10	ENCUADRE TERRITORIAL:	PLANO HISTÓRICO DEL AÑO 1874
I_11	ENCUADRE TERRITORIAL:	TOPOGRÁFICO TERMINO MUNICIPAL 1912
I_12	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 1956 (VUELOS AMERICANO)
I_13	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 1977-83
I_14	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 1984-85
I_15	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 2011
I_16	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 2019
I_17	ENCUADRE TERRITORIAL:	PLANEAMIENTO VIGENTE NN.SS.-1991_ CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
I_18	ENCUADRE TERRITORIAL:	PLANEAMIENTO ANULADO PGOU-2008_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL
I_19	ENCUADRE URBANO:	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN_ USOS SUELO y DE LA EDIFICACIÓN
I_20	ENCUADRE URBANO:	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN_ ESTADO DE CONSERVACIÓN.
I_21	ENCUADRE URBANO:	URBANO RED ELÉCTRICA INKOLAN.
I_22	ENCUADRE URBANO:	URBANO RED TELEFONÍA INKOLAN.1
I_23	ENCUADRE URBANO:	USOS GLOBALES DEL SUELO_ ESTRUCTURA URBANA NN.SS.-86 y NN.SS.-91
I_24	ENCUADRE URBANO:	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
I_25	ENCUADRE URBANO:	PLANEAMIENTO VIGENTE NN.SS.-1991_ CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL NUCLEO URBANO.
I_26	ENCUADRE URBANO:	PLANEAMIENTO ANULADO PGOU-2008_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NIVEL URBANO
I_27	ASENTAMIENTO URBANÍSTICO:	EL CRUCE_ SECUENCIA DE PLANEAMIENTOS URBANÍSTICOS.
I_28	ASENTAMIENTO URBANÍSTICO:	EL CRUCE_ SECUENCIA DE ORTOFOTOS
I_29	ENCUADRE TERRITORIAL:	PARCELACIÓN CATASTRAL.

B2. PLANOS DE ORDENACION:

O_01	ORDENACION ESTRUCTURAL del Término Municipal: clases, categorías, zonas y usos globales del suelo (Escala 1/10.000 sobre base cartográfica)
O_02	ORDENACION ESTRUCTURAL del AREA URBANA: clases, categorías, zonas y usos globales del suelo (Escala 1/3.000 sobre base cartográfica)
O_03	ORDENACION PORMENORIZADA del Término Municipal. (Escala 1/10.000 sobre base cartográfica)
O_04	ORDENACION PORMENORIZADA del AREA URBANA. (Escala 1/3.000 sobre base cartográfica)
O_05	ORDENACION DETALLADA del AREA URBANA. (Escala 1/2.000 sobre base cartográfica)

C. NORMAS URBANÍSTICAS.

C1. NN.UU. de la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

C2. NN.UU. de la ORDENACIÓN PORMENORIZADA y DETALLADA.

A.-MEMORIA GENERAL de ORDENACION



**1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACION de su conveniencia.
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.**



1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

1.1 INTRODUCCION.

- 1.1.1.- Encargo.
- 1.1.2.- Equipo redactor.
- 1.1.3.- Planeamiento urbanístico vigente y sus antecedentes
 - 1.1.3.1.- PGOU-2008
 - 1.1.3.2.- NN.SS-1991
 - 1.1.3.3.- NN.SS.-1986
- 1.1.4.- Fases del presente trabajo de redacción del PGOU de Prado del Rey (revisión de las NN.SS. existentes)
 - 1.1.4.1.- Documento de AVANCE
 - 1.1.4.2.- Aprobación INICIAL
 - 1.1.4.3.- Aprobación PROVISIONAL.
 - 1.1.4.4.- Aprobación DEFINITIVA
- 1.1.5.- Bases cartográficas utilizadas

1.2.- JUSTIFICACION de la CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD de la formulación de la presente revisión.

1.3.- OBJETO, OBJETIVOS y CRITERIOS GENERALES del presente PGOU.

- 1.3.1.- OBJETO DEL PRESENTE PGOU
- 1.3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

1.4.- ALCANCE y CONTENIDO DEL PLAN.

- 1.3.1.- ALCANCE DEL PRESENTE PGOU
- 1.3.2.- CONTENIDO DEL PRESENTE PGOU



1.1.- INTRODUCCION.

- 1.1.1.- Encargo.
- 1.1.2.- Equipo redactor.
- 1.1.3.- Planeamiento urbanístico vigente y sus antecedentes
 - 1.1.3.1.- PGOU-2008
 - 1.1.3.2.- NN.SS-1991
 - 1.1.3.3.- NN.SS.-1986
- 1.1.4.- Fases del presente trabajo de redacción del PGOU de Prado del Rey (revisión de las NN.SS. existentes)
 - 1.1.4.1.- Documento de AVANCE
 - 1.1.4.2.- Aprobación INICIAL
 - 1.1.4.3.- Aprobación PROVISIONAL.
 - 1.1.4.4.- Aprobación DEFINITIVA
- 1.1.5.- Bases cartográficas utilizadas.

1.1.1.- Encargo y objeto del trabajo.

El presente documento se redacta por el Servicio de Asistencia Municipal (SAM) de Villamartin perteneciente al área de Cooperación Municipal, Infraestructuras y Medio Ambiente de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, en atención a la petición de asistencia técnica solicitada por el Ayuntamiento de Prado del Rey, ante la anulación, por parte del Tribunal de Justicia (sala de lo contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de Justicia de Andalucía -TSJA-) de la aprobación definitiva completa del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) acaecida por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanística (CPOTU) de Cádiz de 22/04/2008, en adelante PGOU-2008.

Se trata pues de la redacción de documento de revisión del Planeamiento Urbanístico Municipal de Prado del Rey, siendo el vigente en la actualidad las NN.SS. de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por acuerdo de la CPOTU el 13 de diciembre de 1991 y supuestamente publicadas en BOP de Cádiz nº 53 de fecha 06/03/1992, en adelante NN.SS.-1991.

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) con entrada en vigor el 20 de febrero de 2003, denomina al planeamiento general de un municipio como Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), eliminando la denominación de Normas Subsidiarias Municipales, por lo que el objeto del presente trabajo es la redacción del PGOU de Prado del Rey. Al planeamiento urbanístico vigente lo denominaremos como NN.SS-1991.

1.1.2.- Equipo redactor

a) Fase de avance: Documento de avance o borrador del Plan.

El equipo redactor del documento de AVANCE, o borrador del Plan, estuvo formado por el Arquitecto Aurelio Piña Pavón y el delineante Carlos Pavón Mendoza pertenecientes al Servicio de Asistencia Municipal (SAM) de Villamartin.

Los trabajos de elaboración del Estudio Ambiental del Plan (documento inicial estratégico), fueron encargados al Servicios de Medio Ambiente de la Diputación dirigidos por la técnica en medioambiente Irene Ares Sainz, equipo que elaboró el Documento Inicial Estratégico (DIE) del Plan urbanístico pretendido.

En todo caso hay que hacer referencia al equipo redactor del plan anulado por el TSJA, equipo dirigido por el arquitecto D. Pablo Díaz Rubio, puesto que parte de su trabajo es reutilizado para la redacción del presente documento, principalmente los datos de información, análisis y diagnóstico.

El documento inicial estratégico junto al borrador del Plan o Avance fue remitido el 12.09.2017, por parte del Ayuntamiento de Prado del Rey, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica del PGOU de Prado del Rey, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Con fecha 14.09.2017 la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz, emitió resolución por la que acordaba su admisión a trámite de inicio de la Evaluación Ambiental estratégica, sometiendo el documento inicial estratégico y el borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

b) Fase Documento Inicial del Plan:

Tras la emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico relativo al nuevo plan urbanístico municipal pretendido, con fecha en el registro municipal 23.03.2018 se procede a la redacción del documento de PGOU para su aprobación Inicial.

El equipo redactor del PLAN es formado por los arquitectos Aurelio Piña Pavón e Hilario de Francisco Ramírez y el delineante Carlos Pavón Mendoza, todos ellos pertenecientes al Servicio de Asistencia Municipal (SAM) de Villamartin.

El Estudio Ambiental Estratégico es contratado a la empresa IBERMAD representado por el técnico medioambiental Cristóbal Ruíz Malia.

1.1.3.- Planeamiento urbanístico vigente y sus antecedentes:

1.1.3.1.- PGOU-2008.

El PGOU-2008 ha sido anulado por la sentencia de 25/11/2010 que falla el Recurso Contencioso Administrativo RCA-nº593/2008, anulando el acuerdo de la CPOTU del 22/04/2008 que aprobaba definitivamente de forma completa el PGOU de Prado del Rey. Aprobación definitiva por segunda vez pues la primera, si bien aprobaba definitivamente el documento de forma parcial y cuyo acuerdo de la CPOTU fue el 31/07/06, también fue anulada por la sentencia del TSJA dictada el 28/01/2008 ante el recurso contencioso administrativo RCA-nº943/2006.

Por acuerdo de la sección de urbanismo de la CPOTU de Cádiz de 11/02/2014, se ordena la publicación del fallo de la sentencia de 25/11/2010 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA, por el que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo de 22/04/2008 de la CPOTU y en el que aprobaba definitivamente el PGOU de Prado del Rey de forma completa.

La publicación de dicho acuerdo ha acaecido mediante Resolución de 21 de febrero de 2014 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, publicado en el BOJA nº 41 del 03/03/2014.

El PGOU-2008 anulado fue redactado por equipo dirigido por el arquitecto D. Pablo Díaz Rubio, en virtud de la adjudicación de un concurso convocado por el Ayuntamiento de Prado del Rey en desarrollo del Convenio suscrito con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, consistente en la revisión de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) aprobadas definitivamente por la entonces denominada Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz CPOTU en sesión celebrada el 13 de diciembre de 1991 (en adelante NN.SS-1991). Tal documento también fue redactado por el arquitecto D. Pablo Dianez Rubio.

A continuación exponemos un Resumen de la tramitación del PGOU-2008 cuyo texto fue aprobado definitivamente de manera completa por la CPOTU en sesión de 22/04/2008, publicado su texto íntegro en BOJA nº 143 de 17/07/2008 e inscrito en el Registro de Instrumentos de planeamientos Urbanísticos (RIU) de la Junta de Andalucía y recientemente cancelada por acuerdo de la COPTU de Cádiz de 11/02/2014, por consiguiente entendemos que ha estado en vigor cerca de seis años.

A.- Acuerdo de formulación del instrumento de Planeamiento General y documento diagnóstico: al parecer se redacta un documento diagnóstico a finales de 1999 según señala la memoria del documento de Avance, que como documento independiente desconocemos, salvo lo incluido en el documento de avance.

B.- Avance: acuerdo adoptado en sesión de 26/11/2001 por el Pleno Municipal y sometido a exposición e información pública para sugerencias (anuncio 27/11/2006 y publicación en BOP de Cádiz el 21/12/2006)

C.- Aprobación Inicial del PGOU (PGOU-AI-2002)

C.1.- El documento de PGOU fue aprobado inicialmente por el pleno municipal en sesión celebrada el 04/07/2002, realizándose el trámite de Información Pública para posibles alegaciones (IP-1ª).

C.2.- Se recibe la Declaración Previa de Impacto Ambiental con fecha 02/07/2003 y los informes sectoriales relativos a la tramitación del EIA: Delegación provincial de Medio Ambiente, y de los Parques Naturales (los Alcornocales 24/06/2003 y el de Sierra de Grazalema 14/11/2002)

C.3.- Durante este trámite, ante la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) el 20 de enero de 2003 y de algunas iniciativas particulares con gran incidencia urbanística, se acuerda por parte del pleno municipal:

- La adaptación a la LOUA del PGOU en redacción.
- La introducción de dos convenios urbanísticos de planeamiento

D.- Aprobaciones Provisionales (PGOU-AP-2003-2004-2005):

D.1.- El Ayuntamiento aprueba el documento adaptado a la LOUA en pleno municipal de 22/09/2003, sometiéndose a Información Pública (IP-2ª) y solicitándose los informes sectoriales preceptivos, recibiendo los de:

- La Delegación Provincial de Medio Ambiente;
- La Secretaría de Estado de telecomunicaciones;
- La Delegación Provincial de Cultura;
- La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del Ministerio de Medio Ambiente.

D.2.- El pleno municipal aprueba el documento con la incorporación de dos convenios urbanísticos el 01/07/2004, volviendo a someterse a información pública (IP-3ª) al presentar cambios sustantivos respecto a la aprobación anterior y solicitar nuevos informes sectoriales:

- Servicio de carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del Ministerio de Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de Medio Ambiente para nueva declaración previa de impacto Ambiental ante las nuevas inclusiones sustanciales.

D.3.- El pleno municipal aprueba nuevo documento: el 16/06/2005 y el 28/11/2005 con una documentación anexa.

D.4.- Se recibe la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) viable con fecha 10/01/2006 y se remite la documentación del PGOU al Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su aprobación definitiva.

D.5.- **Aprobación del POTA:** Mientras tanto, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprueba mediante Decreto 129/2006 de 27 de junio, el Plan de Ordenación del territorio de Andalucía (POTA) de acuerdo con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, incluyendo en el debate parlamentario unas resoluciones que acotan el crecimiento urbanístico de los municipios e incluidas en el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre y se acuerda su publicación, entrando en vigor el día 30 de diciembre de 2006 (día siguiente al de su publicación en el BOJA 250 de 29/12/2006), no siéndole de aplicación a los planeamientos en tramitación que cuenten con aprobación inicial como sería el caso de prado del Rey.

Más tarde es concretado el cumplimiento de los parámetros del punto 45 del POTA por el Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas.

E.- Aprobación Definitiva "Parcial" (PGOU-AD-2006).

E.1.- Tras informe del Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de obras Públicas y Transportes, es aprobado el documento por acuerdo de la CPOTU el 31/07/06, tratándose de una **aprobación definitiva parcial** al suspender la eficacia de las determinaciones que son señaladas en un anexo, obligando al Ayuntamiento a la redacción de un documento de cumplimiento y a texto refundido. El acuerdo es publicado en BOJA nº 183 del 20/09/2006.

E.2.- Comienza la odisea: Por una particular _____ se interpone el **primer Recurso Contencioso Administrativo (RCA nº 943/06) que se van a interponer al nuevo planeamiento, cuya sentencia se dictó el 28/01/2008 por el TSJA anulando el acuerdo de la CPOTU del 31/07/2006 que aprobaba definitivamente de forma parcial el PGOU, por considerar que si bien el ordenamiento urbanístico permite aprobaciones parciales, las determinaciones anuladas eran de tal envergadura que le restaban sustantividad al documento de PGOU. Tras dicha sentencia la CPOTU vuelve aprobar definitivamente el documento que en esa fecha ya estaba adecuado a las distintas resoluciones de la CPOTU que se llevaron a cabo (documento de cumplimiento y texto refundido) y que se describen a continuación.**

F.- Documento de Cumplimiento y Texto Refundido (PGOU-DCyTR-2006-2007).

F.1.- **Documento de cumplimiento 1ª:** por el pleno municipal de 31/10/2006 es aprobado el documento de cumplimiento y su puesta a información pública (IP-4ª) anunciado en BOP del 14/11/2006, presentándose una serie de alegaciones, entre ellas una de ecologistas en acción, las cuales son informadas por el redactor y por un bufete de asesores denominados Bufete Génova.

El pleno municipal vuelve a aprobar el documento tras la información pública y lo remite a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes quien le requiere documentación, entre ellas los informes

sectoriales de ratificación de:

- La Administración de Cultura;
- La Delegación Provincial de Medio Ambiente;
- El Ministerio de industria en cuanto telecomunicaciones;
- La Agencia Andaluza del Agua.

El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes emite un informe en borrador, considerando que las deficiencias no se han subsanado completamente al considerarse desfavorable el informe de ratificación por parte de la administración autonómica de cultura (Delegación Provincial del 15/01/2007 y de la Dirección General de Bienes Culturales el 24/01/2007).

F.2.- **Documento de cumplimiento 2ª:** el pleno municipal en sesión de 26/05/2007, aprueba nuevo documento considerando no sustantivas las modificaciones introducidas por lo que no se hace necesaria la información pública y se remite a la Delegación Provincial de la administración autonómica en materia urbanística, volviendo a requerir documentación:

- Informes y certificados de secretaría municipal.
- Informe sectorial de ratificación de la Dirección General de Bienes Culturales emitido favorable con fecha 29/05/2007.

La CPOTU en acuerdo de 11/07/2007 aprueba de forma parcial el documento de cumplimiento y texto refundido tras el informe del servicio de urbanismo que lo emite favorable pero con deficiencias a corregir.

F.3.- **Documento de cumplimiento 3ª:** una vez presentado por el redactor, un nuevo documento que corrige las deficiencias señaladas por la CPOTU del 11/07/2007, es aprobado por el pleno municipal con fecha 29/08/2007, sometido a información pública (IP-5ª), informe sectorial de Medio Ambiente de ratificación y vuelta a pasar por pleno municipal el 10/10/2007 desestimando las alegaciones presentadas.

Se remite ala Delegación Provincial de OPT emitiendo informe el 2/11/2007 y sometido a acuerdo de la CPOTU en sesión 13/11/2007 en sentido aprobatorio pero continuando las correcciones: tres pequeñísimas correcciones.

Por ecologistas en acción se interpone un segundo recurso contencioso administrativo (RCA nº137/08) - el primero por su parte- fallando en sentencia del 25/06/2009 anulando el acuerdo de la CPOTU del 13/11/2007 que aprobaba el Texto refundido y documento de cumplimiento, pues lógicamente si la sentencia de 28/01/2008 del RCA nº 946/06 anulaba la aprobación definitiva de la CPOTU de 31/07/2006 es que no procedía TR al no tener validez el texto del que procede.

G.- Nueva Aprobación Definitiva "Total" (PGOU-2008).

G.1.- Tras la sentencia de 28/01/2008 que falla el RAC nº 943/06 que anula la AD de la CPOTU del 31/07/2006 ¿Vuelta a empezar? El ayuntamiento vuelve a presentar el PGOU a la administración autonómica en materia de urbanismo para una **NUEVA APROBACION DEFINITIVA** y tras informe favorable sin incidencia del servicio de Urbanismo es aprobado por Acuerdo de la CPOTU en sesión de 22/04/2008, Texto que es inscrito en el registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento (RIU) y publicado en BOJA y por consiguiente ha estado vigente hasta: su anulación por TSJA en sentencia de 25/11/2010 que fue firme el 19/02/2013 tras terminación del recurso de casación; el acuerdo de la CPOTU de fecha 11/02/2014 ordenando la publicación del fallo de la sentencia del 25/11/2010, cancelando la inscripción del documento en el RIU e inscribiendo las antiguas NN.SS. aprobadas el 13/12/1991

G.2.- Por "Ecologistas en acción" se interpone un tercer recurso contencioso administrativo (RCA nº593/08), el segundo de ellos, fallando el TSJ de Andalucía en sentencia del 25/11/2010, la cual **anula el acuerdo de la CPOTU de 22/04/2008**, indicando que el Ayuntamiento proceda a cumplir con el trámite de Información Pública de la totalidad del documento al considerar que las informaciones públicas realizadas durante la tramitación se habían realizado solo para la documentación que se corregía y no en su totalidad. **¿Falta de Información Pública?. Durante la larga tramitación desde el año 2001 hasta 2008, el Ayuntamiento había sometido el documento al trámite de Información Pública un número de 5 veces más la exposición pública del avance en el 2001.**

Por parte del Ayuntamiento y de la Delegación Provincial en materia de Urbanismo, se solicita al juzgado un Auto aclaratorio de la sentencia (aclaración y complemento de la sentencia) contestándose el 27/04/2010 que no hay nada que aclarar cuando todo esta claro ¿?. La Junta de Andalucía interpone un recurso de casación por lo que la sentencia no sería aún firme hasta tanto no se resuelva dicho recurso.

Mientras tanto ecologistas en acción:

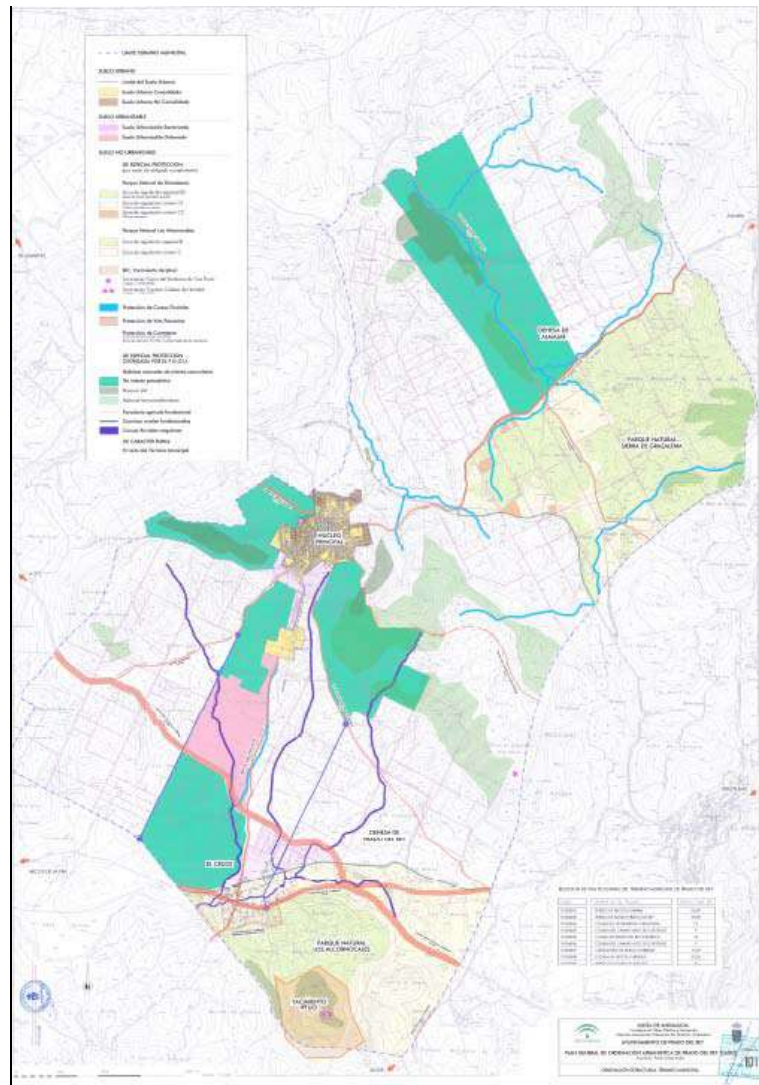
- Solicitan la Ejecución Provisional de la Sentencia 593/08, ante la aprobación del Plan Parcial

PP-5 a pesar de la anulación del texto refundido por la sentencia 137/08 y que asimismo habían recurrido la propia aprobación del PP-5 en RCA 830/09
 -. Interponen un incidente de ejecución de la sentencia 593/08 ante la publicación del PGOU el 24 de agosto de 2012 por parte del Ayuntamiento en BOP.

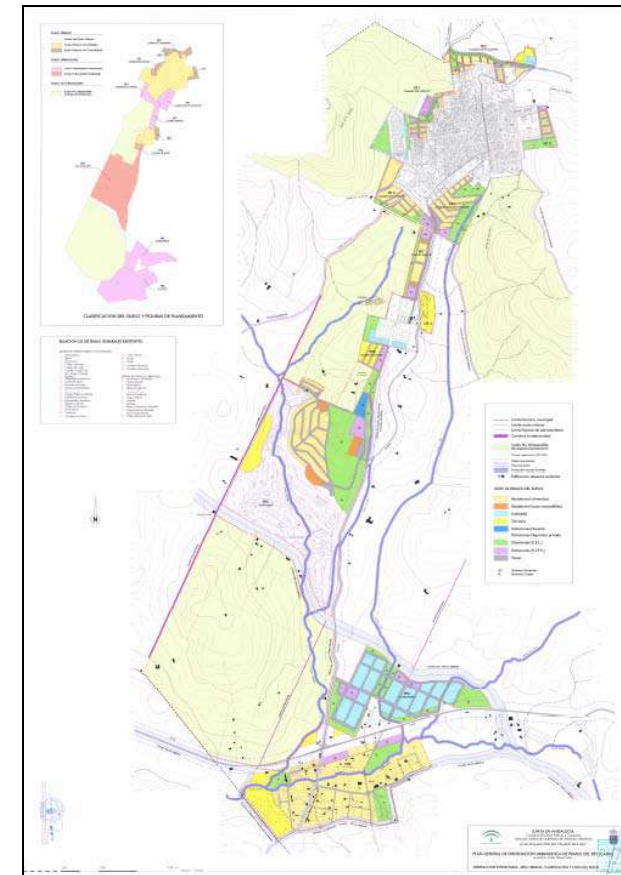
G.3.- En interpretación de la sentencia del 25/11/2010 del RCA 593/08, el Ayuntamiento vuelve a poner el documento de PGOU (el mismo texto que la CPOTU había aprobado el 22/04/2008 como nueva aprobación definitiva) a información pública (IF 6ª) mediante anuncio en BOP y periódico por plazo de un mes. No presentándose alegaciones el ayuntamiento procedió a la publicación de las Normas Urbanísticas (BOP 24/08/2012). **El ayuntamiento debería haber remitido el documento sometido a información pública a la administración competente para una nueva aprobación definitiva y tras ella, si procediese, a su publicación.**

En general, lo que estaba yacente en la tramitación del PGOU era la aplicación o no de los parámetros señalados en el art. 45 del POTa puesto que su incumplimiento era evidente. Si bien la aprobación inicial por parte del ayuntamiento fue con anterioridad a la puesta en vigor del POTa, los cambios introducidos tras la aprobación inicial si fueron importantes como fue la incorporación de un nuevo sector urbanizable para la construcción de un campo de golf con un alto número de nuevas viviendas (400) en relación con el crecimiento previsible del municipio.

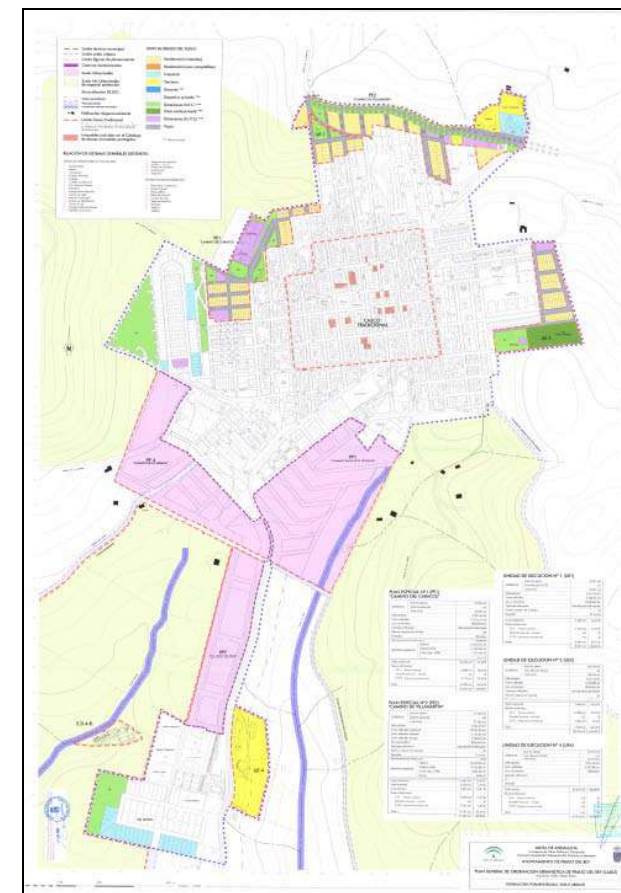
Ahora con fecha 31/10/2012, es la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente la que interpone RCA nº790/12 contra la reiteración de la publicación en BOP 24/10/2012 del documento de PGOU de Prado del Rey. Ante ello la Consejería en materia urbanística renuncia al recurso de casación interpuesto a la sentencia del 25/11/2010 dejando con ello firme el fallo de anulación de la aprobación definitiva del PGOU del 22/04/2008.



Plano B01 del PGOU-2008
 "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL del Término Municipal"



Plano B02 del PGOU-2008:
 "Ordenación ESTRUCTURAL del AREA URBANA"



Plano B05 del PGOU-2008:
 "Ordenación PORMENORIZADA del Suelo Urbano"

1.1.3.2.- NN.SS.-1991

La validez y vigencia pues del PGOU-2008 ha sido relativamente corta, desde su aprobación definitiva por la CPOTU el 22/04/2008 y publicación de su texto íntegro en BOJA 17/07/08, hasta el fallo de la Sentencia del TSJA de 25/11/2010 ante el RCA-593/08 y su firmeza al ser retirado el recurso de casación interpuesto por parte de la Junta de Andalucía (Decreto del TS de 19/02/2013 que declaraba terminado el recurso de casación y publicada la sentencia firme el 03/03/2014)

Por acuerdo de la sección de urbanismo de la CPOTU de Cádiz de 11/02/2014, se ordena la publicación del fallo de la sentencia del TSJA de 25/11/2010, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo de 22/04/2008 de la CPOTU y en el que aprobaba definitivamente el PGOU de Prado del Rey.

La publicación de dicho acuerdo ha acaecido mediante resolución de 21 de febrero de 2014 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, publicado en el BOJA nº 41 del 03/03/2014, acordando ordenar la publicación del fallo de la sentencia y practicar en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamientos urbanísticos (RIU): la anotación de la sentencia; la cancelación de la inscripción del PGOU-2008; y la inscripción de las NN.SS. aprobadas definitivamente por acuerdo de la CPOTU el 13 de diciembre de 1991.

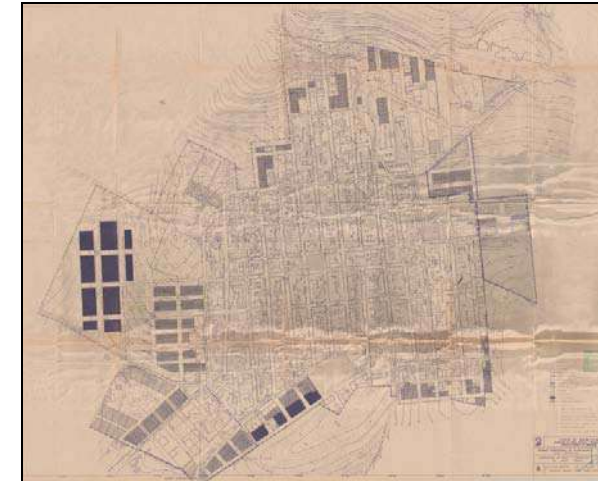
Por consiguiente, el instrumento de planeamiento urbanístico actualmente en vigor en el municipio de Prado del Rey lo constituyen las NN.SS de Planeamiento con aprobación definitiva por acuerdo de la CPOTU de 13 de diciembre de 1991, acuerdo publicado en el BOP de Cádiz nº 30 de 5 de febrero de 1992 (*).

Asimismo el acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTU del 13 de diciembre de 1991, exceptuaba de aprobación una serie de deficiencias y modificaciones que señalaba en el apartado tercero de dicha resolución e indicaba que, una vez introducidas tales modificaciones y subsanadas las deficiencias, el Ayuntamiento tendría que elevar un Texto Refundido para su diligenciado por la secretaría de la CPOTU para su constatación y dar cuenta a la Comisión.

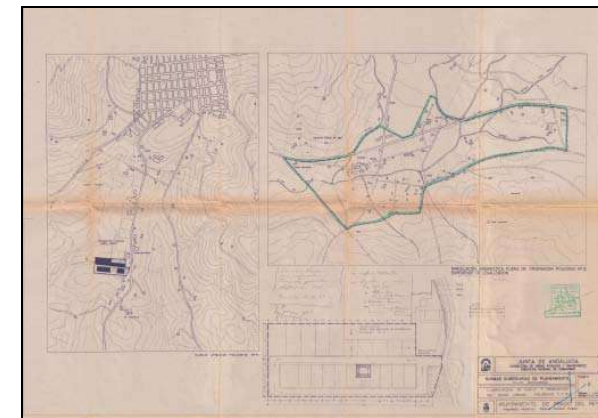
No tenemos constancia de la adecuación del TR a la resolución de aprobación definitiva, en todo caso el Ayuntamiento dispone de un texto y planimetría de marzo de 1992 denominado Texto Refundido, con sello de la Junta de Andalucía indicando que fue aprobado definitivamente por la CPOTU el 13 de diciembre de 1991. Texto que supuestamente introduce las modificaciones y subsanaciones de las deficiencias señaladas en la aprobación definitiva, validándolo su contenido, el cual se trata del texto refundido. En todo caso habría que comprobar si el BOP de Cádiz nº 53 de fecha 06/03/1992 trata realmente de las normas urbanísticas del Texto refundido de las NNSS aprobadas definitivamente el 13/12/1991 (**).

(*) Nota: En la resolución del 21 de febrero de 2014 se indica que las normas urbanísticas de las NN.SS. de 1991 se encuentran publicadas en el BOP de Cádiz nº 30 de 6 de febrero de 1992, BOP que en realidad trata de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS., no de la publicación de sus normas urbanísticas, por lo que bien pudiera considerarse que se trata de un planeamiento legal y válido pero no de aplicación o vigente hasta tanto no se publiquen su normativa urbanística.

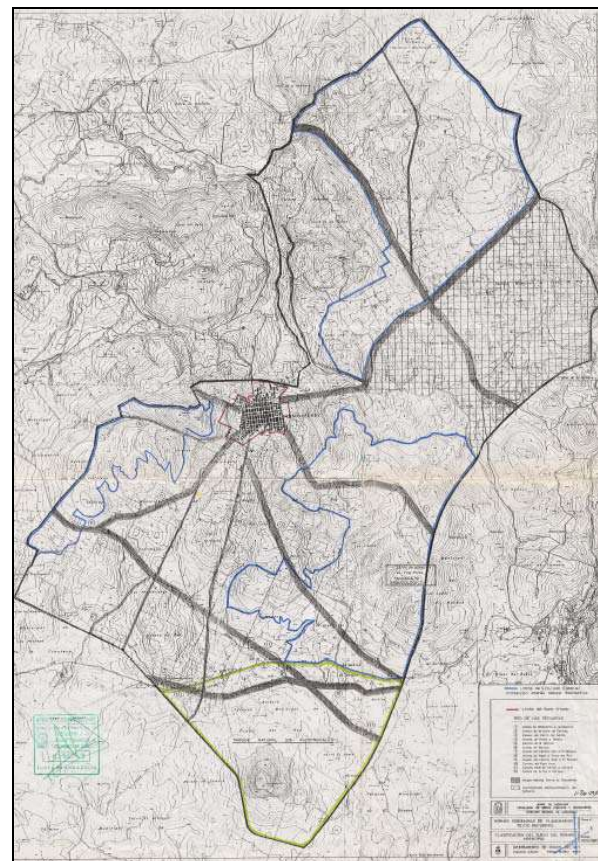
(**) Nota: En los antecedentes de la resolución de inscripción registral y de depósito en el registro autonómico de instrumentos urbanísticos, se indica que las normas urbanísticas de las NN.SS. aprobado definitivamente el 13/12/1991 por la CPU se encuentran publicadas en el BOP de Cádiz nº 53 de fecha 06/03/1992. Hay que indicar que el edicto municipal del anuncio de Información Pública del documento Aprobado inicialmente fue anunciado en el BOP nº53 de 06/03/1991.



PLANO 1 de las NN.SS.-1991:
"CLASIFICACION del SUELO y Ordenación del MEDIO URBANO-Políg 1 al 10"



PLANO 2 de las NN.SS.-1991:
"CLASIFICACION del SUELO y ORDENACION del medio urbano-Políg 11 y 12"



PLANO nº1 de las NN.SS.-1991:
"CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL"

1.1.3.3.- NN.SS.-1986

Las NN.SS. de 1991 se tratan de una revisión de un planeamiento anterior: NN.SS. aprobadas definitivamente en 1986.



PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACION SUELO URBANO NN.SS.-1986

1.1.4.- Fases del presente trabajo de redacción del PGOU de Prado del Rey consistente en la REVISION DEL PGOU EXISTENTE.

1.1.4.1.- Documento de AVANCE.

En un principio se presenta, cuando los trabajos de revisión han alcanzado un grado suficiente de desarrollo y definición de criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales, un documento de AVANCE para su puesta en conocimiento y aprobación municipal con efectos administrativos internos y para su puesta a Información Pública, sirviendo tal documento de orientación y preparación para la redacción del documento definitivo de PGOU, de acuerdo con la tramitación a seguir establecida por la LOUA.

Ante el poco tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU-2008, si bien la corporación municipal ha sufrido cambios de signo político, la nueva corporación apuesta básicamente por el desarrollo previsto en dicho documento, con las salvedades pertinentes relativas:

- o Al periodo de crisis que, iniciada justamente en la fecha de su aprobación, aún hoy perdura y perdurará a largo plazo, sobre todo en lo relativo a la construcción inmobiliaria, que nos lleva a reconsiderar algunas zonas de expansión;
- o A la aparición de nuevas legislaciones como el POTA y la propia LOUA que llegaron cuando el PGOU se encontraba en tramitación y no afectándole íntegramente, al menos el POTA por existir una aprobación inicial del documento de PGOU, y cuyo cumplimiento ahora, obliga a acotar el crecimiento del suelo urbanizable en función de la población y del suelo urbano existente, llevándonos a disminuir el suelo urbanizable residencial mediante la desclasificación de zonas y evitar la dispersión del suelo edificable residencial. A tales efectos se reconsiderará la clasificación como suelo urbanizable zonas alejadas del núcleo principal como la zona denominada del "cruce".
- o A un análisis más exhaustivo y real de las zonas periféricas del núcleo principal, proponiéndose unas actuaciones de cierre y acabado de la trama urbana actual al Norte, Este y Oeste sensiblemente de forma semejantes a las señaladas en el PGOU-2008: al norte ordenando hasta el antiguo trazado de la A-373; al Este contemplando el entorno del nuevo instituto y depósitos de abastecimiento de agua; y al Oeste ordenando el entorno del cementerio.
- o Se propone la exclusión de la instalación de campo de golf de su consideración como suelo urbanizable (PGOU-2008) así como de su implantación en el suelo no urbanizable que fue contemplado en el documento de Avance del presente PGOU de acuerdo con el art. 11 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Así el documento de AVANCE de fecha marzo de 2015 reutiliza, dentro de sus posibilidades y con los nuevos planteamientos previstos, los trabajos ya realizados del PGOU-2008, principalmente los datos de información, análisis y diagnóstico.

1.1.4.2.- Aprobación INICIAL:

Una vez redactado y entregado el documento de AVANCE-marzo2015, el Ayuntamiento de Prado del Rey procedió a su exposición pública durante los meses de julio y agosto de 2016.

Tras la presentación del documento de AVANCE, que contenía un apartado o anexo específico de los "Elementos de identificación y valoración de impactos" exigido por la legislación de protección ambiental, fue modificada la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo y por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre. De acuerdo con la nueva redacción del artículo 40.2.a) de la ley GICA, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA ORDINARIA, modificándose ligeramente el procedimiento anterior denominado EVALUACIÓN de IMPACTO AMBIENTAL.

La nueva tramitación exige la emisión, por parte de la administración autonómica en materia ambiental, de un Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, una vez admitida de la solicitud de inicio de la EAE formulada por el Ayuntamiento presentando un Documento Inicial Estratégico (DIE) y un borrador del Plan.

Así, el Documento Inicial Estratégico (DIE) junto al borrador del Plan (Avance) fueron remitidos el 12.09.2017, por parte del Ayuntamiento de Prado del Rey, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Prado del Rey, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Con fecha 14.09.2017 la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz, emitió resolución por la que acordaba la admisión a trámite de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, sometiendo el documento inicial estratégico y el borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Documento de alcance que fue emitido con fecha 19.03.2018 y remitido al Ayuntamiento de Prado del Rey el 29.03.2018.

Una vez recogidas las sugerencias al AVANCE o BORRADOR DEL PLAN y las determinaciones señaladas en el DOCUMENTO de ALCANCE del Estudio Ambiental estratégico, y con el desarrollo y contenido del trabajo adecuado y legalmente exigible, se procede a la realización de un nuevo documento de PLAN para su APROBACIÓN INICIAL por el pleno de la corporación municipal y UN ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, para su sometimiento a información pública por plazo no inferior a 45 días, así como el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de interés públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

El nuevo documento de PLAN para su aprobación INICIAL, presenta las siguientes variaciones más relevantes respecto al documento de AVANCE:

- Si bien el incremento poblacional contemplado en el Avance del 29% de la población de entonces (año 2014), cumple con el requisito poblacional del POTA (incremento de población inferior al 40% en 8 años), en el nuevo documento inicial se contempla su reducción, eliminándose el sector residencial denominado SUBleS-Sector 5 (con una superficie cercana a 17 has y una previsión de 250 viviendas), lo que supone ahora un incremento poblacional entorno al 19%, más acorde con la realidad, si bien quedaría reducida cuantitativamente la oferta de la tipología en edificación aislada de 1ª y 2ª residencia en los suelos urbanizables, justificable para solventar la demanda de viviendas en el suelo no urbanizable, prohibidas por la legislación urbanística.
- Se elimina la opción de campo de golf concretado en suelo no urbanizable, quedando su posible implantación futura sujeta a la regulación normativa pertinente cuando no se concreta su implantación, esto es, a través de innovación del planeamiento.
- El sector industrial, al oeste del cementerio de unas 3 hectáreas, en suelo urbano no consolidado SUNC denominado en el avance como Sector-UE10 para la ampliación del suelo industrial "La Ventilla", se clasifica ahora como suelo urbanizable, por no presentar características para su consideración como suelo urbano no consolidado. Asimismo, este nuevo suelo productivo, es incrementado cuantitativamente su superficie clasificada a unas 10 hectáreas por presentarse iniciativas, a corto plazo, de desarrollar una importante actividad productiva que el actual polígono la ventilla no puede absorber.
- La parcela en suelo urbano, al Este del colegio público San José, calificada como dotación de equipamiento de ampliación de éste, objeto de sugerencia particular en la exposición del documento de avance, es calificada como suelo terciario en suelo urbano no consolidado. Su expropiación y la no necesidad de ampliación del equipamiento educativo colindante, hacen su reconsideración como tal.
- Otras variaciones: : actualización de datos a fecha de 2019

1.1.4.3.- Aprobación PROVISIONAL:

Tras la información pública del documento aprobado inicialmente y sometido a las consultas de las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas y referenciadas en el documento de alcance, se procederá a la redacción del documento de Plan para su Aprobación Provisional por parte del Pleno Municipal (Propuesta Final del Plan) y del Estudio Ambiental Estratégico modificado en su caso.

Si los cambios respecto al documento aprobado inicialmente se considerasen sustanciales, habría que volver a proceder a su sometimiento a información pública por plazo no inferior a un mes.

Los órganos y entidades administrativas gestores de interés públicos afectados y previstos legalmente como preceptivos, deberán ratificar si se han tenido en cuenta lo señalado en sus informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos realizados tras la aprobación inicial.

1.1.4.4.- Aprobación DEFINITIVA:

Tras la Aprobación Provisional será remitido el documento Propuesta Final de Plan, el Estudio Ambiental estratégico, los resultados de la Información Pública y de las consultas y un documento resumen, al órgano ambiental competente que formulará la Evaluación Ambiental Estratégica.

Una vez formulada la EAE y adaptado el plan a la declaración, en su caso, se remitirá ambos documentos al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva (la CPOTU tras el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la consejería

competente).



1.1.5.- Bases cartográficas utilizadas

A) Planos de Ordenación:

- Topográfico vectorial de Andalucía 2007, escala 1:10.000, del instituto Cartográfico de Andalucía. (ICA)
- Cartografía Urbana vectorial de Andalucía 2001, escala 1:2.000, del instituto Cartográfico de Andalucía
- Ortofoto del año 2011

B) Delimitación del Término Municipal:

- Instituto Geográfico Nacional
- Instituto Cartográfico de Andalucía.
- Catastro de rústica

C) Planos de información:

- Plano histórico de 1874 (del Instituto Geográfico y estadístico)
- Ortofoto de 1956 (vuelo americano)
- Ortofoto de 1977-1983 (ICA o REDIAM)
- Ortofoto de 1984-1985 (ICA o REDIAM)
- Plano geomorfológico (REDIAM)
- Plano suelos de erosión usos generales del suelo (REDIAM)
- Plano uso de la cobertura vegetal del suelo (REDIAM)
- Orografía (REDIAM)

- Formato digital de las capas cautelares correspondientes al estudio Hidrológico-Hidráulico del estudio del Guadalete (avenida de 500 años y 5 años), aportado por el Servicio de DPH y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.



1.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de la formulación de la REVISIÓN.

Las NN.SS. en vigencia tras la anulación del PGOU-2008, fueron aprobadas definitivamente en Diciembre de 1991 y no se ha realizado ninguna modificación del texto regulador. La información urbanística de tal documento procede de 1990 y las determinaciones de ordenación corresponden a la corporación municipal de 1987, habiendo transcurrido desde entonces más de 25 años.

La validez y vigencia del PGOU-2008 ha sido breve: desde su aprobación definitiva por la CPOTU el 22/04/2008 y publicación de su texto íntegro en el BOJA 17/07/08, hasta el fallo y firmeza de la Sentencia del 25/11/2010 del RCA-593/08 con la retirada del recurso de casación por parte de la Junta de Andalucía el 19/02/2014.

Son, pues, causas que justifican la conveniencia y oportunidad de la revisión de las NN.SS. de 1991 las siguientes:

1. **La anulación del PGOU-2008** tras su corta vigencia, quedando paralizadas las actuaciones urbanísticas de corto y medio plazo contempladas en él, con los problemas indemnizatorios que pudieran darse;
2. **El transcurso de más de dos décadas** desde la aprobación de las NN.SS. de 1991 que ha dado tiempo a conocer el periodo del bonanza inmobiliario y la crisis económica, consecuencia principal de la burbuja inmobiliaria;
3. **El desarrollo y colmatación** de la casi totalidad de los suelos de crecimiento previstos en las NN.SS-1991, como son:
 - Los equipamientos deportivos como el pabellón cubierto; nuevos equipamientos docentes como el Colegio de Primaria Pablo de Olavides y el Instituto de Enseñanza Secundaria y Bachillerato Carlos III; equipamientos sociales, asistenciales y culturales como la Guardería Municipal, el centro de día, el centro de salud, el teatro, etc.); servicios urbanos como el parque de bomberos, la depuradora, etc.; equipamientos de transporte como la estación de autobuses; etc.
 - Los espacios libres de uso y dominio público (nuevas plazas, parques infantiles, etc.);
 - Los suelos edificables residenciales denominados por las NN.SS como polígonos residenciales 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9;
 - Los suelos industriales denominados por las NN.SS. como polígonos 10 y 11.
4. **Los importantes cambios legislativos** en materia de suelo y ordenación territorial y urbanística acaecidos desde entonces, creándose un nuevo marco legal, tanto en las competencias estatales como en la comunidad autónoma de Andalucía, con las sucesivas aprobaciones y modificaciones de diferentes leyes y decretos de las que podemos destacar por su incidencia en el planeamiento urbanístico que se revisa, las siguientes:
 - **Normativa estatal en materia de suelo:** desde 1991 se han presentado numerosos cambios legislativos como son:
 - o Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del suelo (LS-90) y RDlegislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y ordenación urbanística (TRLR-92)
 - o Sentencia 61/1997 del TC sobre el TRLR-92 y luego la 164/2001 sobre la LS-98
 - o Ley 6/1998 (LS-98) y sus modificaciones posteriores.
 - o Ley 8/2007, de mayo, del Suelo (LS-07) y Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLR-08) Modificaciones posteriores al TRLR-08 como el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las Entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso a la Rehabilitación y de simplificación administrativa.
 - o Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (Ley RRR-13) que modifica el RDL 2/2008 sobre la ley del suelo -TRLR08-
 - o El 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 (TRLR-15), refundiendo el TRLR-08 y la Ley RRR-13)
 - o Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del suelo.

- Normativa en materia de Ordenación Territorial:

- o La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la comunidad autónoma de Andalucía (LOTA).
- o Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el POTA;
- o Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el POTA a las resoluciones aprobadas por el parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación;
- o Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de Viviendas protegidas (modifica el punto 45 del POTA)
- o Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.
- o Instrucciones de la Dirección General de Urbanismo

- Normativa en materia urbanística:

- o LOUA: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus modificaciones posteriores (Ley 18/2003; Ley 13/2005; Ley 1/2006; Decreto 11/2008; Ley 11/2010; Ley 13/2011; Decreto Ley 5/2012; Ley 2/2012; Ley 3/2014; Ley 6/2016; Ley 2/2018).
- o RDU: Decreto 60/2010, de 16 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y sus modificaciones posteriores (Decreto 2/2012; Decreto 327/2012).
- o El Decreto 2/2012 por el que se regula el Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- o Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

- Normativa sobre protección de las vías pecuarias:

- o Legislación Estatal:
 - Ley estatal de Vías Pecuarias: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- o Legislación Autonómica:
 - Reglamento de Vías Pecuarias autónoma: Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
 - Acuerdo de 27 de marzo de 2001 del Consejo de Gobierno (BOJA 30 de junio de 2001), por el que se aprueba el Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía, de gran repercusión para el término de Prado del Rey en base a la abundancia y significación de los itinerarios que lo atraviesan.
 - Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, cuya Disposición final cuarta modifica el art. 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio

- Normativa en materia de protección espacios naturales:

- o Directivas europeas:
 - Directiva Hábitat y de la Red Natura 2000:
 - Directiva 92/43/CEE del consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, encontrándose el PN de los Alcornocales formando parte de la red ecológica europea "NATURA 2000" y como lugar de importancia Comunitaria (LIC).
 - Directiva de AVES:
 - Directiva 2009/147/CE del parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves), estando el PN de los alcornocales en Zona de Especial Protección de las Aves "ZEPA".
- o Legislación Estatal:
 - Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad que deroga a la Ley 4/1989 de conservación de espacios naturales y de la flora y fauna silvestre y ésta a la Ley 15/1975 de Espacios naturales protegidos.
- o Legislación autonómica:
 - Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios

- Naturales Protegidos de Andalucía, modificada por la Ley 1/2008 de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía y agilización de procedimientos administrativos, la cual añade un art.15 bis a la ley 2/1989 en cumplimiento de la directiva de servicios de 2006 y la ley paraguas de 2009.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres en Andalucía.
 - Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su registro.
 - Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.
 - PEPMF de las distintas provincias, supletorio por la Ley 2/1989 y cuestionada su vigencia por falta de publicación.
- o Aprobación de los PORN y PRUG de los parques naturales que afectan al término municipal de Prado del Rey:
 - De la SIERRA de GRAZALEMA:
 - Decreto 316/1984, de 18 de diciembre, de declaración del PN Sierra de Grazalema.
 - Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el PORN y el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Grazalema (BOJA 114 de 15 de junio), sustituyendo al Plan de uso y Protección (Decreto 340/1988);
 - Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el PORN, el PRUG y la Descripción Literaria de los límites del Parque natural Sierra de Grazalema, aprobados por Decreto 90/2006
 - De los ALCORNOCALES:
 - Decreto 150/2017, de 19 de septiembre por el que se aprueba el PORN del ámbito de "Los Alcornocales", se amplía el ámbito territorial del PN Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el PRUG del PN Los Alcornocales. Deroga al D. 87/2004 que a su vez sustituyó al D. 417/1994 y al D.73/2000 Este espacio natural de los Alcornocales también cuenta con las siguientes figuras de protección:
 - Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo RBIM
 - El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Los Alcornocales" es declarado como Zona de Especial Conservación (ZEC ES0000049) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 493/2012 de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la red ecológica natura 2.000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía
 - Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA ES00000349) por el decreto 150/2017
 - Decreto 57/2003 de 4 de marzo que modifica el ámbito territorial del PN de los alcornocales al excluir una zona de Tarifa e incorporarla al PN del Estrecho.
 - Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento natural de Andalucía.
 - Decreto 250/2003, de 9 de noviembre, por el que se declaran determinados lugares del PN de los Alcornocales como Monumentos Naturales de Andalucía (Cañón de las Buitreras).
- Documentos de protección ambiental que si bien carecen de contenido normativo sirven de referencia para la aplicación de los principios de un desarrollo sostenible:
- o Bases para la Agenda 21 Andalucía de 27 de enero de 2000.
 - o Agenda 21 local basadas en la carta de Aalborg de 1994, impulsada en Andalucía por el Programa de sostenibilidad ambiental CIUDAD 21
- Normativa en materia turística y de campos de golf de Andalucía, como son:
- o Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía.
 - o Decreto 309/2010, de 15 de junio por el que se modifica el decreto 43/2008.
 - o Orden de 13 de marzo de 2012, por la que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de campos de golf de Interés turísticos en Andalucía.
- Normativa en materia de protección del patrimonio Histórico:
- o Legislación Estatal:
 - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de

25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

- o Legislación autonómica:
 - Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del PHA.
 - Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del PHA y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas.

- Y demás normativas en materia sectorial y de protección que son señaladas en el apartado 3.2 del presente documento:

- o Aguas: general, Dominio Público Hidráulico y Planificación Hidrológica, inundabilidad, abastecimiento de agua, aguas residuales.
- o Infraestructuras: carreteras, telecomunicaciones, sector eléctrico.
- o Residuos y suelos contaminados: Residuos urbanos y normativa genérica de residuos, residuos de construcción y demolición (RCDs), residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEEs), pilas y acumuladores, suelos contaminados.
- o Prevención ambiental: evaluación ambiental, calidad del aire y contaminación atmosférica, calidad del aire y contaminación lumínica.
- o Medio ambiente urbano, cambio climático y movilidad sostenible.
- o Sostenibilidad energética.
- o Materia forestal, montes e incendios forestales.
- o Sector turístico y establecimientos públicos.
- o Sector agrario.
- o Eliminación barreras arquitectónicas.
- o Planificación de ámbito local; etc.

5. Y en general las transformaciones de toda índole habidas en ese tiempo que afectan a la ordenación territorial del municipio como son:

- La rectificación de los límites del término municipal con Villamartín que acotaban el desarrollo del núcleo de población por su cara Norte;
- La ejecución de las obras correspondientes al nuevo trazado de la carretera Villamartín-El Bosque.

Transformaciones que generaron, en un principio, expectativas urbanísticas que actualmente no tienen respuesta en el documento en vigor lo que unido al agotamiento del modelo urbano aprobado en 1991, hacen ineludible plantear nuevos criterios de ordenación con la anticipación necesaria para evitar tensiones especulativas.



El ámbito del trabajo y de aplicación territorial de este Plan General de ordenación Urbanístico será la totalidad del término municipal de Prado del Rey.

1.3.- OBJETO, OBJETIVOS Y CRITERIOS generales del presente PGOU.

1.3.1.- OBJETO DEL PRESENTE PGOU
1.3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

1.3.1.- OBJETO DEL PRESENTE PGOU

Como objeto general del presente trabajo es el de **dotar al municipio de Prado del Rey de un instrumento de planeamiento urbanístico municipal (PGOU) válido y adecuado** a la problemática urbanística municipal actual y que sustituya al documento actualmente vigente tras la anulación del PGOU-2008: las NN.SS. de Planeamiento de Prado del Rey cuyo texto refundido fue aprobado en marzo de 1992.

El PGOU es el instrumento que:

1.- Establece la Ordenación Urbanística de la totalidad del término municipal (clasifica el suelo, determina el régimen aplicable a cada clase de suelo y define los elementos fundamentales del sistema dotacional)

2.- Y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y previsible a medio plazo.

La propia figura de planeamiento comporta el **establecimiento de un modelo de ordenación** que regule los procesos de renovación y ampliación de la estructura urbana actual, al tiempo que debe fijar los criterios para la protección de los valores medioambientales o, en su caso, las medidas necesarias para su recuperación.

1.3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PRESENTE PGOU

Los objetivos generales de un PGOU viene regulados en el art.9 de la LOUA en el marco de los fines enumerados en el art.3 de dicha ley.

Los OBJETIVOS y criterios generales de la nueva ordenación urbanística, básicamente se establecen a dos niveles: a nivel del territorio del término municipal y a nivel urbano.

- A nivel del término municipal:
 - Regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados.
 - Potenciar los valores naturales, paisajísticos y agrícolas existentes, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, espacios naturales, montes, medio ambiente, patrimonio, vías pecuarias, etc.
 - Posibilitar y compatibilizar el desarrollo de las actividades productivas agropecuarias y turísticas no residenciales con el medio rural dentro de la sostenibilidad del medio ambiente
- A nivel urbano:
 - Para el núcleo urbano consolidado, establecer unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de usos como culturales de los sectores históricos.
 - Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos, medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente
 - En función de la necesidad, concretar el desarrollo de nuevos suelos, necesarios en función del crecimiento poblacional, de las necesidades de viviendas y de las actividades previsibles, estableciendo las prioridades y programación de la incorporación de estos nuevos desarrollos en garantía a un crecimiento urbano equilibrado, contemplando áreas de suelos no consolidados y urbanizables tanto residencial como usos que generen progreso económico como el industrial y comercial. Todo ello sin olvidar la puesta en valor y uso el patrimonio edificado existente.
 - Establecer y propiciar las medidas urbanísticas oportunas para asegurar la consecución de los objetivos fijados en el Plan, especialmente en cuanto a la participación e intervención de los diversos protagonistas del hecho urbanístico (Administración, ciudadanos y demás agentes) proponiendo para ello los instrumentos y medios que la legislación general urbanística contiene.

1.4.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN.

1.4.1.- ALCANCE DEL PLAN

El alcance de este instrumento de planeamiento abarca todo el término municipal de Prado del Rey.

Prado del Rey es un municipio ubicado en la Sierra de Cádiz, colindante con los municipios de Villamartín, Arcos de la Fra., Zahara de la Sierra y El Bosque, todos pertenecientes a la Provincia de Cádiz. Se enmarca dentro de los denominados "Pueblos Blancos" de la Provincia.

Geográficamente se ubica en una zona de transición entre la sierra y la campiña gaditana.

DATOS BÁSICOS DE PRADO DEL REY	
Población total	5.636 hab.
Extensión superficial	48,6 Km ²
Número de núcleos de población que componen el municipio	1

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2018)

El municipio, presenta una estructura general conformada con un solo núcleo de población principal como centro de las actividades y servicios, que concentra 2.400 viviendas. Se presentan algunas edificaciones rurales aisladas y una parcelación urbanística ilegal de baja densidad en el área conocida como "El Cruce", en la confluencia de la A-372 con la CA-7103 (antigua CA-5231), con unas 68 viviendas aproximadamente, la mayor parte de segunda residencia.

Las actividades económicas presentes en Prado del Rey son tanto agrícolas como industriales. En cuanto a agricultura cabe resaltar la producción de vino y de aceite. Sobre su industria destacar los trabajos de marroquinería y producción de muebles de madera.

Las principales afecciones territoriales del término municipal son: el Parque Natural Sierra de Grazalema (al noreste), el Parque Natural de Los Alcornocales y el bien de interés cultural (BIC) Yacimiento Arqueológico de Iptuci (ambos al sur).

Prado del Rey también cuenta con una extensa e importante red de vías pecuarias en su término municipal, destacando la Cañada Real de Sevilla a Ubrique (75 m) que fue la más significativa vía de comunicación entre la Sierra de Cádiz y el interior.

1.4.2.- CONTENIDO DEL PLAN

El actual proceso de redacción de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico para Prado del Rey supone la revisión y adaptación a la situación legal actual del planeamiento vigente a día de hoy, las NNS de 1991.

La redacción de los nuevos documentos toma como referencia la documentación que forma parte del planeamiento que se aprobó en el año 2008 (PGOU-2008) y posteriormente se anuló en el año 2010, incluyendo las modificaciones correspondientes para su adaptación a la legalidad y a las nuevas circunstancias urbanísticas del municipio, transcurridos ya 9 años.

La actual Corporación Municipal apuesta por mantener lo recogido en el PGOU de 2008 con las modificaciones oportunas para proceder a su correcta aprobación, entre ellas (recogido en el Documento de Avance):

- Reconsiderar algunas zonas de expansión debido al periodo de crisis económica e inmobiliaria que viene sufriendo precisamente desde 2008,
- Adaptar el planeamiento a la aparición de nuevas legislaciones como el POTA y la LOUA que llegaron cuando el PGOU se encontraba en tramitación y no afectándole íntegramente, al menos el POTA por existir una aprobación inicial del documento de PGOU, y cuyo cumplimiento ahora, obliga a acotar el crecimiento del suelo urbanizable en función de la población y del suelo urbano existente, implicando esto la disminución de suelo urbanizable residencial mediante la desclasificación de zonas y la no dispersión del suelo edificable residencial. A tales efectos se reconsiderará la clasificación como suelo urbanizable de zonas alejadas del núcleo principal como la zona denominada "El Cruce" así como la implantación de un campo de golf en suelo urbanizable.
- Realizar un análisis más exhaustivo y real de las zonas periféricas del núcleo principal,

proponiéndose unas actuaciones de cierre y acabado de la trama urbana actual al Norte, Este y Oeste sensiblemente de forma semejantes a las señaladas en el PGOU-2008:

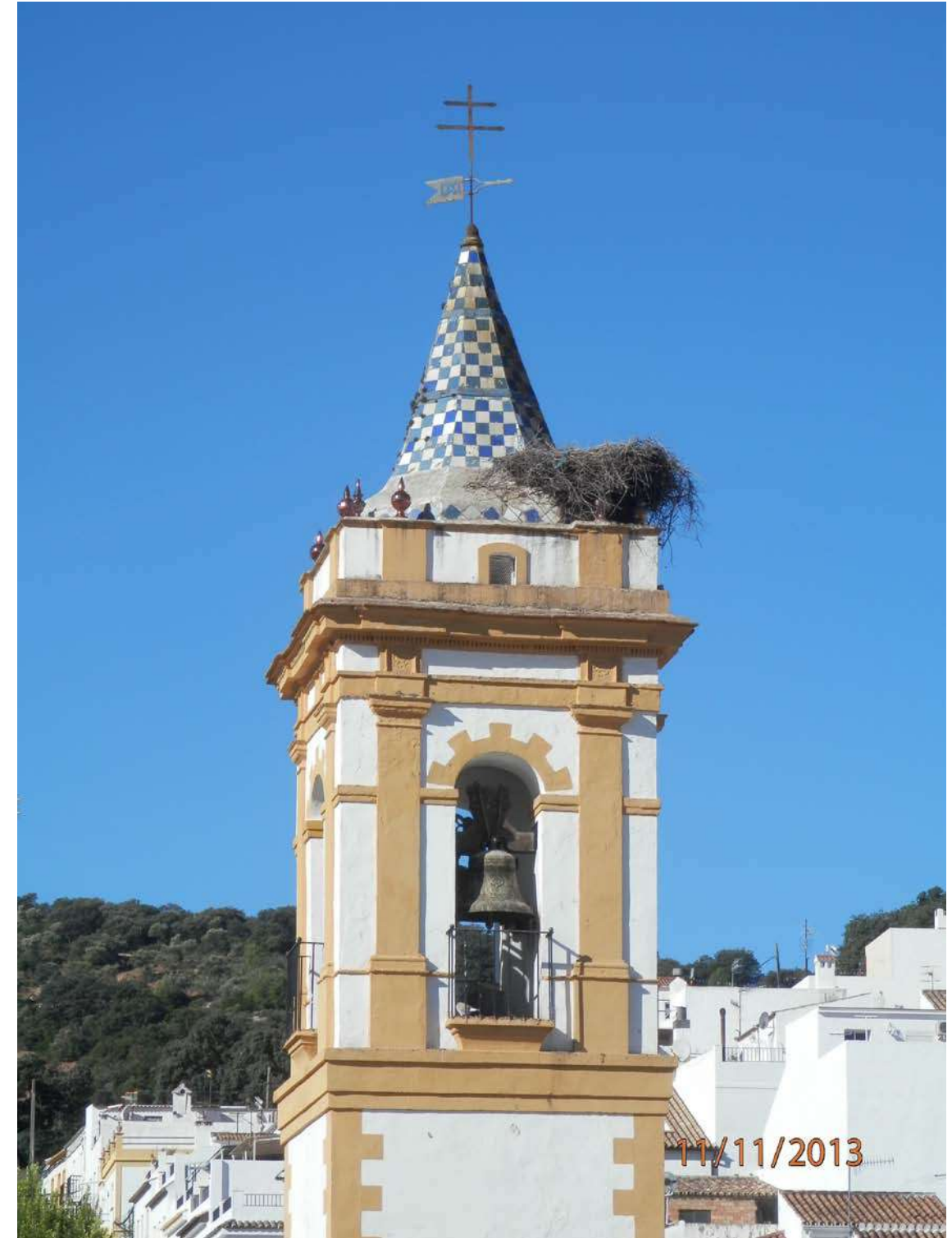
- Al norte ordenando hasta el antiguo trazado de la A-373;
 - Al Este contemplando el entorno del nuevo instituto y depósitos de abastecimiento de agua;
 - Y al Oeste ordenando el entorno del cementerio.
- Excluir la instalación del campo de golf de su consideración como suelo urbanizable. En el documento de AVANCE se contempló su catalogación como suelo no urbanizable de acuerdo con el art. 11 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- Ahora, en el documento para su aprobación INICIAL, se opta por su no concreción en el suelo no urbanizable, quedando su posible implantación futura sujeta a la regulación normativa pertinente cuando no se concreta su implantación, esto es, a través de innovación del planeamiento.
- En relación con la zona industrial trasera al cementerio, se propone la ampliación del polígono industrial existente de "la Ventilla" hasta alcanzar la totalidad de los terrenos al Oeste del cementerio. Nuevas necesidades de crecimiento para uso secundario-terciario han dado lugar al aumento de suelo urbanizable industrial de ampliación del polígono La ventilla.

El contenido documental del instrumento de planeamiento de PGOU es señalado básicamente en el art.19 de la LOUA, componiéndose al menos de

- Memoria:
 - Introducción
 - [Información, análisis y diagnóstico.](#)
 - Antecedentes de planeamiento y otras afecciones urbanísticas
 - [Estudio de alternativas. Descripción y justificación de la ordenación propuesta.](#)
 - Elementos de identificación y valoración de impactos.
 - [Justificación de la incidencia territorial.](#)
 - [Participación ciudadana.](#)
- Normas urbanísticas
- Planos
- Demás documentos exigidos por la legislación sectorial aplicable, como es el Estudio Ambiental estratégico de acuerdo con el art.22 del TRLSRU y Anexo II B de la ley GICA
- Resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades comprensibles para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo y en todo caso: la delimitación de los ámbitos donde la ordenación proyectada altere a la vigente y los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y plazo de suspensión.
- Anexos:
 - [Estudio complementario del suelo y vivienda:](#) Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
 - [Estudio complementario de tráfico, aparcamiento y transporte:](#) Estudio de movilidad sostenible.
 - [Estudio económico-financiero:](#)
 - Evaluación analítica de las posibles implicaciones del plan
 - Informe de sostenibilidad económica.
 - Análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas afectadas.
 - [Inventario de asentamientos urbanísticos.](#)
 - [Valoración de Impacto en la salud](#)

El contenido del Documento del PGOU, referente a la propuesta de ordenación que recoge, se sintetiza en los siguientes apartados:

- Conveniencia y oportunidad.
- Objetivos y criterios concretos tras el diagnóstico
- Ordenación propuesta:
 - Estudio de alternativas
 - Ordenación propuesta: Sistemas Generales
 - Sistemas Generales de Comunicaciones
 - Sistemas Generales Infraestructuras
 - Sistemas Generales de Equipamientos
 - Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso y Dominio Público
 - Propuesta de de Clasificación del Suelo
 - Delimitación de Suelo Urbano
 - Delimitación de suelo para nuevos crecimientos (urbanizable)
 - Propuestas para el Suelo No Urbanizable.



2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL del municipio y de sus asentamientos.

- 2.1.1.- Ubicación
- 2.1.2.- Asentamientos
- 2.1.3.- Habitantes.
- 2.1.4.- Actividad productiva principal

2.2.- INFORMACIÓN Y ANALISIS.

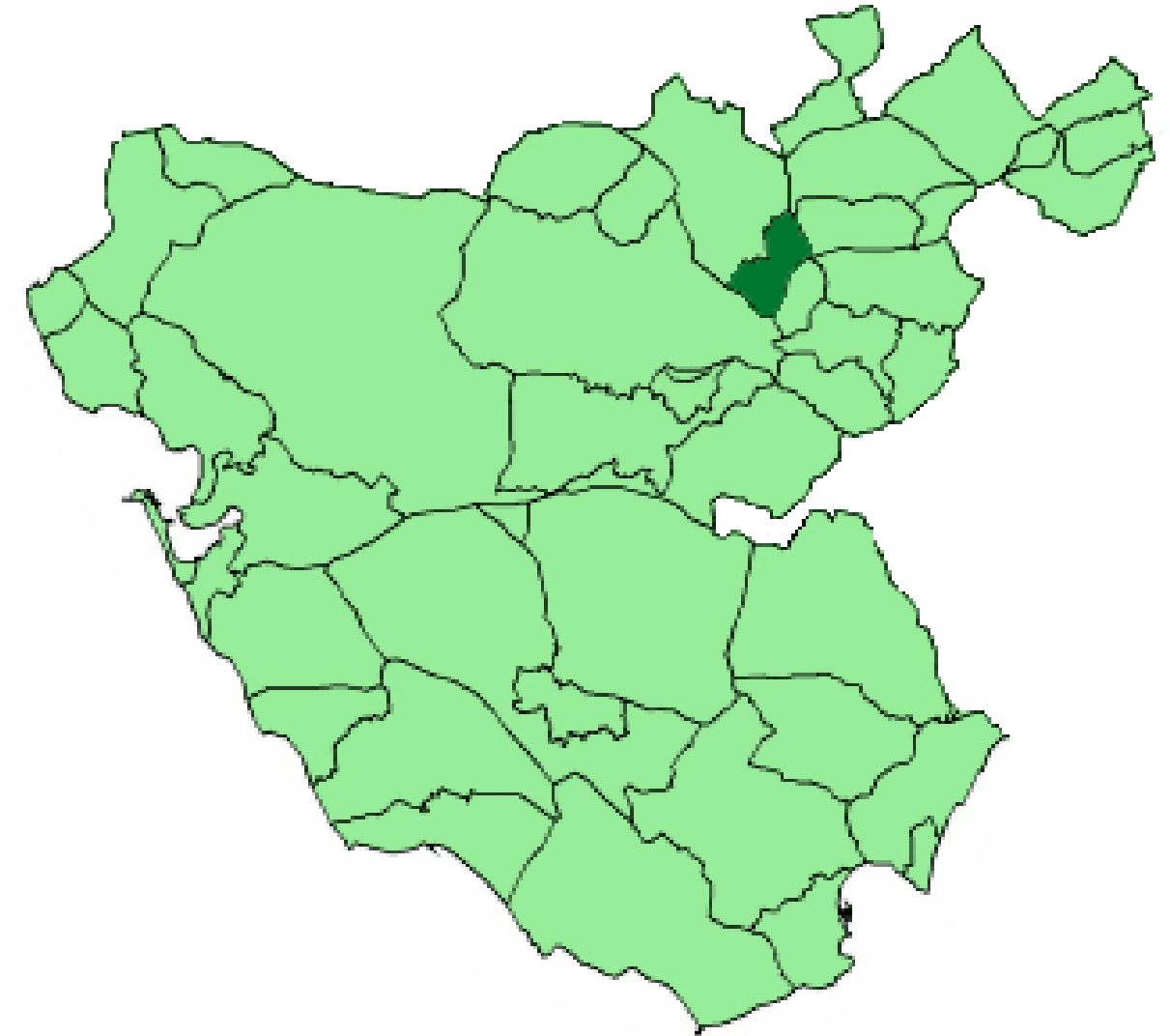
- 2.2.1.- Reseña histórica de sus asentamientos.
- 2.2.2.- INFORMACIÓN y ANALISIS DEL TERRITORIO de Prado del Rey
 - 2.2.2.1.- Análisis del medio físico como **SOPORTE** de actividades.
 - 2.2.2.1.1.- Superficie y características principales del municipio.
 - 2.2.2.1.2.- Orografía: estructura del territorio según el relieve
 - 2.2.2.1.3.- Geología.
 - 2.2.2.1.4.- Hidrografía.
 - 2.2.2.1.5.- Vegetación y fauna.
 - 2.2.2.1.6.- Climatología.
 - 2.2.2.1.7.- Vías de comunicaciones.
 - 2.2.2.1.8.- Afecciones sectoriales, territoriales y urbanísticas.
 - 2.2.2.2.- Análisis del medio físico como **RECURSO** de actividades
 - 2.2.2.2.1.- Los usos actuales del territorio.
 - 2.2.2.2.2.- La propiedad del suelo rústico: parcelación agrícola.
 - 2.2.2.2.3.- La edificación en el medio rural.
 - 2.2.2.2.4.- Las infraestructuras territoriales.
 - 2.2.2.2.5.- El patrimonio histórico.
 - 2.2.2.2.6.- Paisajes y elementos de interés.
 - 2.2.2.3.- Análisis socio-económico: demografía y población activa.
 - 2.2.2.3.1.- Encuadre comarcal demográfico
 - 2.2.2.3.2.- Análisis demográfico de Prado del Rey.
 - 2.2.2.3.3.- La actividad productiva: sectores productos y población activa.
- 2.2.3.- INFORMACIÓN y ANALISIS del MEDIO URBANO
 - 2.2.3.1.- El proceso histórico de formación del asentamiento actual.
 - 2.2.3.2.- La estructura urbana actual: formas de asentamientos.
 - 2.2.3.2.1.- El núcleo de población principal
 - 2.2.3.2.2.- El caserío rural
 - 2.2.3.2.3.- El área del cruce
 - 2.2.3.3.- La estructura urbana actual: usos del suelo urbano.
 - 2.2.3.3.1.- Usos productivos:
 - A) Uso Primario
 - B) Uso secundario
 - C) Uso Terciario
 - 2.2.3.3.2.- El uso Residencial
 - 2.2.3.3.3.- El uso Dotacional: Sistemas Generales y Locales Existentes
 - A) Redes de comunicación y viarios
 - B) El sistema de espacios libres de uso y dominio público
 - C) El sistema de Equipamientos: Docentes, Deportivos, Sociales, Comercial Público.
 - D) Servicios urbanos e infraestructuras
 - 2.2.3.4.- La morfología urbana.
 - 2.2.3.5.- la tipología edificatoria.
 - 2.2.3.6.- Estado de la edificación: áreas desgradadas.
 - 2.2.3.7.- La dinámica, procesos y tendencias del desarrollo urbano actual.
 - 2.2.3.8.- El patrimonio municipal de suelo existente
 - 2.2.3.9.- Ámbitos, elementos y espacios de interés
 - 2.2.3.10.- La vivienda.

2.3.- VALORACIÓN y DIAGNOSTICO.

- 2.3.1.- DIAGNOSTICO TERRITORIAL
- 2.3.2.- DIAGNOSTICO URBANO

2.4.-CONCLUSIONES.

- 2.4.1.- De orden territorial.
- 2.4.2.- De orden urbano



2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL del municipio y de sus asentamientos de población.

- 2.1.1.- Ubicación
- 2.1.2.- Asentamientos
- 2.1.3.- Habitantes
- 2.1.4.- Actividad productiva principal

Extensión superficial:	48,6 km ²
Altitud sobre el nivel del mar:	432 metros
Coordenadas de cabecera del municipio:	36.78727, -5.55686
Número de núcleos que componen el municipio:	Uno
Población en el año 2014 (*):	5.885 habitantes (*)

Fuente. Instituto de estadística de Andalucía IEA.

(*) La población en el año 2018 es de **5.636 habitantes**, según el padrón municipal de habitantes editados por el INE, siendo este dato el que tomaremos de referencia para los cálculos urbanísticos del presente documento de PGOU.

2.1.1.- Ubicación.

Prado del Rey, pueblo andaluz situado en el nordeste de la provincia de Cádiz, en su borde más occidental, muy próximo al límite de la provincia de Sevilla por el Norte y al de Málaga por el Este, lo que le da una situación de fácil acceso, tanto por las carreteras provenientes de Sevilla (carretera A-373 de Villamartín a Almatócín), como por las carreteras provenientes de Jerez de la Frontera (carretera A-372 de Arcos a Ronda por Grazalema) y de Ronda (carretera CA-5232 -hoy CA-8102- a Zahara de la Sierra y de ésta a Ronda).

Situado a los pies del sistema Subbético, entre la campiña jerezana y la sierra de Grazalema, en el sitio llamado Puerto de ALCAUDETE, a una altitud media de 432 metros sobre el nivel del mar y a 105 km de la capital de la provincia.

Presenta un marcado carácter de transición entre las tierras bajas de campiña y las tierras altas de sierra.

Forma parte de la sierra de Cádiz que a su vez conforma la ruta de los 19 pueblos blancos de la provincia, concretamente entre las poblaciones de Arcos de la Frontera y El Bosque. La sierra abarca la zona comprendida entre los paralelos 37° 3' 8" y 36° 36' 40" de latitud norte y los meridianos 5° 5' 5" y 5° 56' 40" de longitud oeste. La diferencia de latitudes suponen aproximadamente 49 Km. y las longitudes 95,5 Km., con lo que la superficie de la comarca de la Sierra es de 1.988,8 Km² (27% del total de la provincia).

La superficie del término municipal de Prado del Rey, según fuentes del IEA, es de **48,60 km**.

2.1.2.- Asentamientos.

El municipio, presenta una estructura general conformada con un solo núcleo de población principal como centro de las actividades y servicios: el **núcleo de población de Prado del Rey** cuyas coordenadas geográficas son 36° 47' N, 5° 33' O, asentado en el denominado Puerto de Alcaudete a unos 431 metros de altitud media, a caballo entre dos colinas, la del "Cerro de El Verdugo" al Oeste y la de "Las Lomas o el Cubil" al Este.

El núcleo en su origen se desarrollaba sobre suaves ondulaciones del terreno más abruptas a medida que nos alejamos del punto central o corazón del núcleo (actual Plaza de la Constitución), con un plano en damero o malla rectangular casi perfecto orientada según los puntos cardinales: manzanas cuadradas de 30x30 y rectangulares de 30x60 metros y calles de 10 metros de ancho, dispuestas en una estricta modulación, semejante a los campos militares. Se ubica en el centro la plaza como resultado de cruce de dos calles en ángulo recto, paralelas a las cuales se trazan las restantes hasta completar la retícula de manzanas que conforma el núcleo originario. Los desarrollos posteriores han ido extendiendo la retícula hasta sus límites posibles y sobrepasando las suaves pendientes.

El núcleo de Prado del Rey tiene su origen en las ciudades de "Nuevas Poblaciones" fundadas en el periodo ilustrado español del siglo XVIII, en la España de Carlos III. Se creó como núcleo de población concentrado junto al reparto de tierras (Hazas de suertes) en las denominadas "dehesa de Almajar o Armajar" (al Norte) y en la "dehesa de Prado del Rey" (al Sur) llevada a cabo en el año 1768 con el mismo fuero que el de las tierras de Sierra Morena pero promovidas por la propia Junta de Propios de la

Ciudad de Sevilla, propietaria de estas tierras (Real Provisión de 29 de abril de 1768 y edicto de 30 de junio de 1768). Las dehesas fueron repartidas entre 189 familias de colonos en lotes de unos 36 fanegas donde tenían que construir un corral para ganado y una choza para habitar y cercado de la suerte. Quedaron algunas zonas como dehesa boyal (baldío de Taramillas en la dehesa del Almajar y el Alcornocal o Cabeza de Hortales en la dehesa de Prado del Rey) y lomas montañosas entre ambas dehesas como La Loma y el Cerro Verdugo.

Si bien en un principio se contemplaron dos núcleos de población o feligresías en el centro de cada dehesa, la realidad fue muy distinta. Los problemas de insalubridad, la alta salinidad de las tierras y la presión de los opositores a estas medidas colonizadoras entre otras causas, propició a la creación de un solo asentamiento en un punto intermedio a las dos dehesas: un terreno de mayor altura y entre las dos colinas (la Loma o el Cubil y el Cerro Verdugo).

Actualmente en el núcleo principal se estima un total de unas **2.400 viviendas**, presentándose en las últimas décadas un proceso de renovación y mejora que se ha ido estancando con el inicio de la crisis en 2008.

Se presentan algunas edificaciones rurales aisladas y una parcelación "urbanística" de baja densidad en el área conocida como "el Cruce", en la confluencia de la A-373 con la CA-5231, con unas **68 viviendas** aproximadamente, la mayor parte de segunda residencia.

2.1.3.- Habitantes.

En el año 2003 el padrón de habitantes le otorgaba una población de derecho de 5.873 habitantes y en el 2008 contaba con 5.995 habitantes, alcanzando la cifra de 6.000 en el 2007, que para una extensión superficial de 49 km² se tiene una densidad poblacional entorno a 122,4 hab/km².

La población desde 2008 a 2014 ha ido presentando unas oscilaciones, consecuencia de la crisis económica en la que estamos: El padrón municipal a fecha de 2012 era de 5.919 habitantes detectándose una pequeña regresión en 2013 al alcanzar los 5.668 habitantes y una elevación en 2014 llegando a alcanzar los **5.885 habitantes**.

Una vez redactado el documento de avance del presente plan (marzo 2015) y el Documento inicial estratégico (julio 2017), se procede a la redacción del documento para su aprobación Inicial con fecha de 2019. La población de 2018 según los datos del Padrón Municipal de habitantes editados por el Instituto Nacional de estadística (INE) es de **5.636 habitantes**, disminuyendo la población sensiblemente desde 2008 que rondó la cifra de los 6.000 habitantes.

Así el municipio muestra un cierto estancamiento poblacional, con un crecimiento moderado de la población hasta el año 2008 (un 3,5% de 1998 a 2008) sufriendo un leve retroceso desde entonces hasta hoy del -6% desde 2008 a 2017.

En 2014 el 49,94 % de la población son hombres y el 50,06% mujeres, habiéndose mantenido en aproximadamente en este porcentaje hasta hoy: según datos del INE, en el año 2018 habían 2.821 mujeres y 2.815 varones).

Si comparamos los datos de Prado del Rey con los de la provincia de Cádiz concluimos que ocupa el puesto 28 de los 44 municipios que hay en la provincia y representa un 0,4840 % de la población total de ésta.

A nivel nacional, Prado del Rey ocupa el puesto 1.132 de los 8.110 municipios que hay en España y representa un 0,0128 % de la población total del país.

2.1.4.- Actividad productiva principal.

De origen agrícola e industria vinculada a los productos agrícolas como la producción vinícola (vino de Pajarete), es a partir de los años sesenta cuando comienza un despegue industrial con los trabajos de marroquinería y trabajos de carpintería para mobiliario de madera.

En la agricultura el cultivo por excelencia actualmente es el olivar de aceituna de aceite, ocupando una importante superficie del término.

El paro es muy elevado, igual que el registrado en la comarca, pero en descenso. De un número de 1.270 parados a principios de 2013 pasa a 1079 en el 2014 representando el 40% de la población activa, presentándose también una economía sumergida en torno a los trabajos de marroquinería. En los últimos años el paro se está reduciendo, presentando en septiembre de 2018 un número de 770 parados lo que representa una reducción de casi el 30% del paro existente en el 2014, pero aún sigue elevado (28% de la población activa y un 13% de la población global). En febrero de 2019 el paro es de

El entorno, formado por cerros, colinas, arroyos y manantiales, es propicio para diferentes actividades como el senderismo, rutas a caballo, bicicleta, ... existiendo diversos senderos que parten del pueblo, sirviendo de reclamo a la potencial actividad turística centrada en la hostelería y la restauración.

2.2.- INFORMACIÓN Y ANALISIS

2.2.1.- RESEÑA HISTORICA DE SUS ASENTAMIENTOS.

2.2.2.- INFORMACIÓN y ANALISIS DEL TERRITORIO de Prado del Rey

- 2.2.2.1.- Análisis del medio físico como SOPORTE de actividades.
 - 2.2.2.1.1.- Superficie y características principales del municipio.
 - 2.2.2.1.2.- Orografía: estructura del territorio según el relieve
 - 2.2.2.1.3.- Geología.
 - 2.2.2.1.4.- Hidrografía.
 - 2.2.2.1.5.- Vegetación y fauna.
 - 2.2.2.1.6.- Climatología.
 - 2.2.2.1.7.- Vías de comunicaciones.
 - 2.2.2.1.8.- Afecciones sectoriales, territoriales y urbanísticas.
- 2.2.2.2.- Análisis del medio físico como RECURSO de actividades
 - 2.2.2.2.1.- Los usos actuales del territorio.
 - 2.2.2.2.2.- La propiedad del suelo rústico: parcelación agrícola.
 - 2.2.2.2.3.- La edificación en el medio rural.
 - 2.2.2.2.4.- Las infraestructuras territoriales.
 - 2.2.2.2.5.- El patrimonio histórico.
 - 2.2.2.2.6.- Paisajes y elementos de interés.
- 2.2.2.3.- Análisis socio-económico: demografía y población activa.
 - 2.2.2.3.1.- Encuadre comarcal demográfico
 - 2.2.2.3.2.- Análisis demográfico de prado del rey.
 - 2.2.2.3.3.- La actividad productiva: sectores productos y población activa.

2.2.3.- INFORMACIÓN y ANALISIS del MEDIO URBANO

- 2.2.3.1.- El proceso histórico de formación del asentamiento actual.
- 2.2.3.2.- La estructura urbana actual: formas de asentamientos.
 - 2.2.3.2.1.- El núcleo de población principal
 - 2.2.3.2.2.- El caserío rural
 - 2.2.3.2.3.- El área del cruce
 - 2.2.3.3.- La estructura urbana actual: usos del suelo urbano.
 - 2.2.3.3.1.- Usos productivos:
 - A) Uso Primario
 - B) Uso secundario
 - C) Uso Terciario
 - 2.2.3.3.2.- El uso Residencial
 - 2.2.3.3.3.- El uso Dotacional: Sistemas Generales y Locales Existentes
 - A) Redes de comunicación y viarios
 - B) El sistema de espacios libres de uso y dominio público
 - C) El sistema de Equipamientos: Docentes, Deportivos, Sociales, Comercial Público.
 - D) Servicios urbanos e infraestructuras
- 2.2.3.4.- La morfología urbana.
- 2.2.3.5.- la tipología edificatoria.
- 2.2.3.6.- Estado de la edificación: áreas degradadas.
- 2.2.3.7.- La dinámica, procesos y tendencias del desarrollo urbano actual.
- 2.2.3.8.- El patrimonio municipal de suelo existente
- 2.2.3.9.- Ámbitos, elementos y espacios de interés.
- 2.2.3.10.- La vivienda

2.2.1.- RESEÑA HISTORICA DE SUS ASENTAMIENTOS.

Las huellas humanas en el término de prado del Rey se remontan al tiempo del **paleolítico**, pues son frecuentes los hallazgos de hachas, flechas y otros objetos elaborados en sílex.

Sin embargo, su más emblemático legado histórico es la **ciudad romana de IPTUCI**, situada al sur de la localidad en el alto denominado Cabeza de Hortales, donde se llegó a la acuñación propia de monedas (ciudad estipendaria que fabricaba monedas) y de cuya importancia dan fe las citas de historiadores romanos como Plinio el Viejo y Civiles y otros historiadores romanos.

Situada en la cumbre de la "Cabeza de Hortales" a unos 4,5 km al sur del casco urbano, fueron los fenicios quienes iniciaron la explotación de sus salinas, alcanzando su esplendor en la época romana a finales del siglo II, cuando se llegó a la acuñación propia de monedas. Posteriormente estuvo en poder de los árabes y fue destruida por Alfonso VII en 1113-1114.

En la actualidad se conservan algunos lienzos de murallas de fortificación con muros de sillarejo, torreones de planta circular, restos de arquitectura doméstica y de pavimentación de rústica factura, el cipo funerario (de Fabia Fabiana) que se encuentra en la fachada de la Iglesia, y una lámina de cobre del Tratado de Hospitalidad entre la colonia de Ucubi (actual Espejo de Córdoba) y el municipio Iptuci.

Prado del Rey fue parte de la franja fronteriza con el Reino de Granada (esta frontera fue muy inestable), con lo que pasaba de unas manos a otras según las distintas refriegas. Prueba de ello son las **ruinas del Castillo de Matrera** en la cumbre del Cerro del Pajarete en el término de Villamartín, al noreste del término de Prado;

En el término municipal, se ha hallado una muestra única de **armamento cristiano**, cuyo estilo se impuso en Al-Ándalus en los siglos XII y XIII, coexistiendo con otras armas de tradición musulmana: La espada, de doble filo, está guarnecida con un pomo esférico macizo coronado por un botón para la fijación de la empuñadura. El puño, dividido en cuatro sectores, alberga decoración epigráfica grabada.

Tras el periodo árabe Alfonso VII lo conquistó y quedó despoblado hasta que Carlos III lo refundó en el siglo XVIII, 29 de abril del año **1768**, con el **plan de repoblación del sur de Andalucía** de la mano del Asistente de Sevilla D. Pablo de Olavide, por el que se repartieron sus tierras entre 169 colonos procedentes de la serranía de Grazalema y Ronda, que con 36 fanegas de tierra (21,6 Hectáreas) casi improductivas, marcaron el carácter emprendedor de sus habitantes.

Así la fundación del actual núcleo de población de Prado del Rey tiene lugar por **Real Provisión de Carlos III**, en el año 1768, enmarcada dentro de la política general del monarca en relación con la serie de acciones repobladoras llevadas a cabo en la zona de Sierra Morena. Bajo la iniciativa de Pablo de Olavide se procede al reparto de tierras pertenecientes a las dehesas de Almajar y de Prado del Rey, entre las que se ubicaría la nueva población, si bien, en un principio, en cada una de de las dehesas se contemplaba un asentamiento central que, por motivos diversos (estratégicos, sanitarios, económicos, infertilidad de los suelos por su salinidad, presión de los opositores a estas medidas, etc.) propició que se diera un solo asentamiento en el intermedio de ambas dehesas, en el alto del Alcaudete entre dos colinas, el cerro de El Verdugo y el Cubil o la Loma.

El origen y la posición de los dos nuevos núcleos estaban pensados para centralizar la ocupación y explotación de la tierra de las dehesas, concedidas con esa expresa condición a los primeros colonos, ensayo del nuevo Plan de agricultura de Olavides y poblar los inmensos espacios desiertos que abundaban en Andalucía. Como en Sierra Morena, pronto surgen las dificultades con los propios vecinos de las nuevas colonias como con los de la junta de Propios (tierra a repartir).

Durante los años de vigencia de la Segunda República Española, Prado del Rey pasó a denominarse **Prado Libre**, recuperando su nombre anterior tras el golpe de Estado de 1936.

Tras la guerra civil el municipio fue extendiéndose lentamente de forma orgánica siguiendo la cuadrícula originaria, acelerándose a partir de los años 60 del siglo XX.

Es en la década de los 90 y principios del siglo XXI, tras la aprobación de las NN.SS. de 1991, cuando el desarrollo urbanístico del núcleo principal alcanza su mayor amplitud, produciéndose un estancamiento con la llegada de la fuerte crisis inmobiliaria de 2008 coincidente con la aprobación del PGOU-2008.

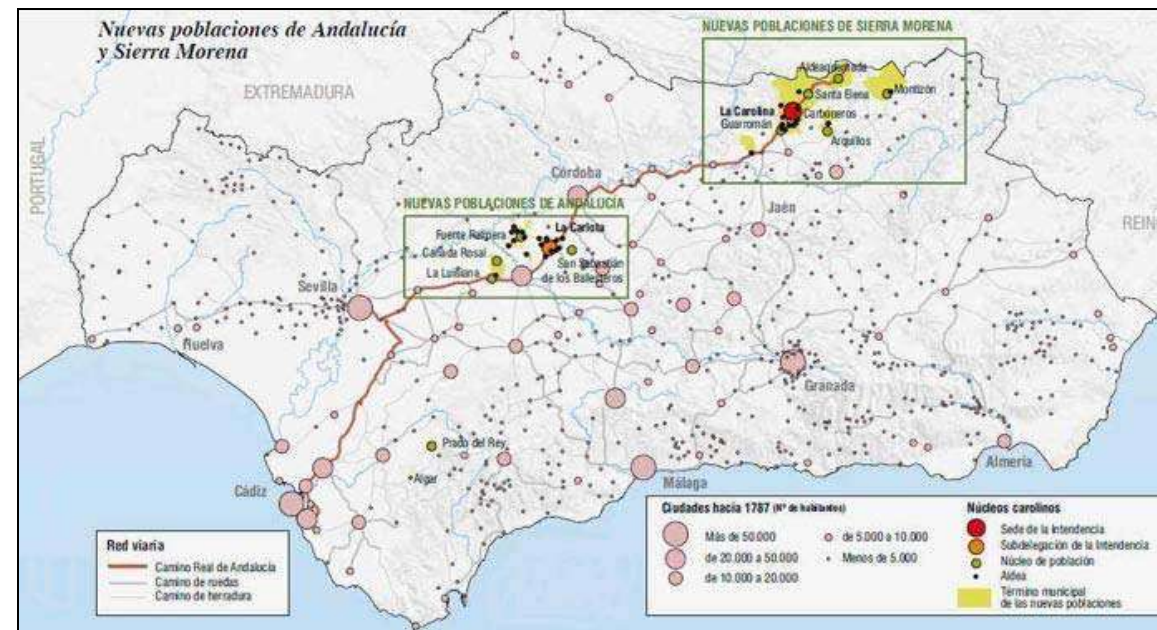
La crisis y los recursos contenciosos-administrativos al documento que culminaron con la anulación del PGOU, han paralizado los posibles desarrollos urbanísticos contemplados e iniciados en su tramitación documental, como el sector urbanizable denominado PP1 "Camino Bajo de El Bosque" y el PP5 "Los Castillejos".



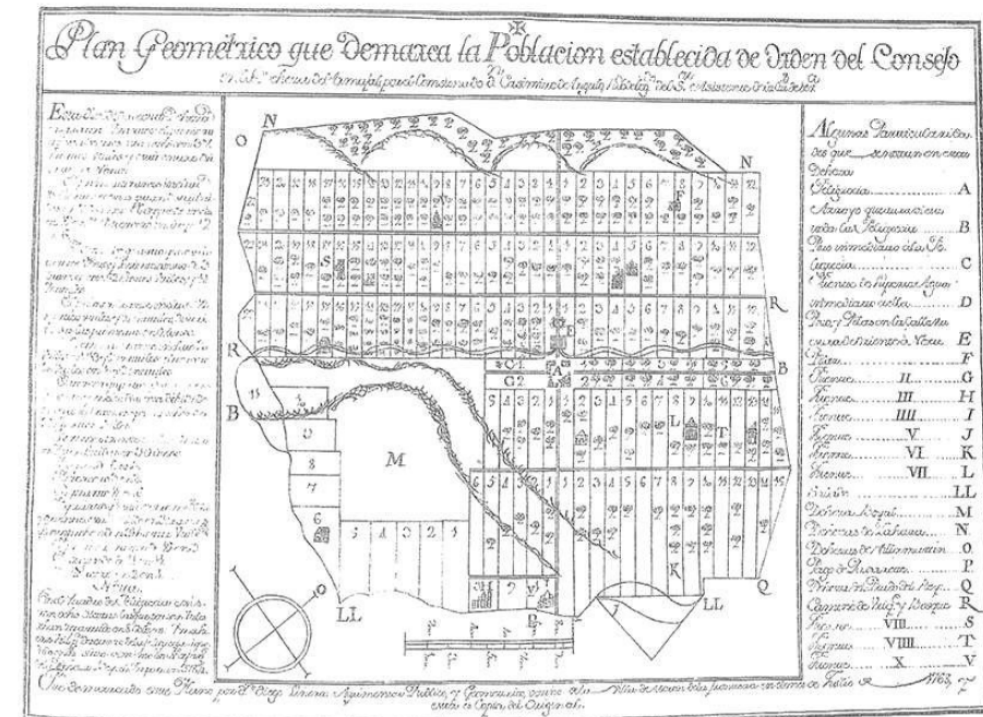
Cipo funerario de Iptuci, dedicado a Fabia Fabiana. Vista Aérea del asentamiento de Iptuci

Traducción:

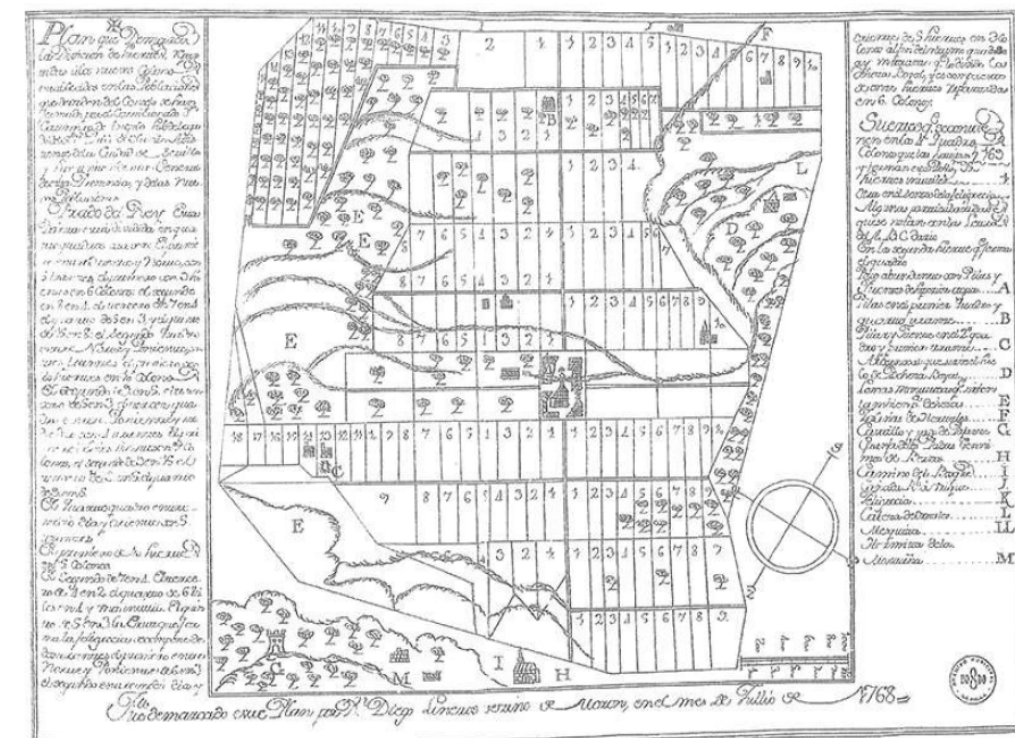
<<Fabia Fabiana hija de Gayo, ordenó en su testamento que fuera erigida una estatua. Su hermano y heredero, Fabio Montano, se ocupó de que fuera colocada, una vez aceptado el lugar público señalado por el esplendísimo ordo de iptucitanos y lo dedico conforme a la costumbre >>



Nuevas Poblaciones de Andalucía 1787



Plano de la parcelación de la dehesa de Almajar.



Planos de la parcelación de la dehesa de Prado del Rey

2.2.2.- ANALISIS DEL TERRITORIO

2.2.2.1.- Análisis del medio físico como SOPORTE de actividades.

- 2.2.2.1.1.- Superficie y características principales del municipio.
- 2.2.2.1.2.- Orografía: estructura del territorio según el relieve
- 2.2.2.1.3.- Geología.
- 2.2.2.1.4.- Hidrografía.
- 2.2.2.1.5.- Vegetación y fauna.
- 2.2.2.1.6.- Clima.
- 2.2.2.1.7.- Vías de comunicaciones.
- 2.2.2.1.8.- Afecciones sectoriales, territoriales y urbanísticas.

2.2.2.2.- Análisis del medio físico como RECURSO de actividades

- 2.2.2.2.1.- Los usos actuales del territorio.
- 2.2.2.2.2.- La propiedad del suelo rústico: parcelación agrícola.
- 2.2.2.2.3.- La edificación en el medio rural.
- 2.2.2.2.4.- Las infraestructuras territoriales.
- 2.2.2.2.5.- El patrimonio histórico.
- 2.2.2.2.6.- Paisajes y elementos de interés.

2.2.2.3.- Análisis socio-económico: demografía y población activa.

- 2.2.2.3.1.- Encuadre comarcal demográfico
- 2.2.2.3.2.- Análisis demográfico de prado del rey.
- 2.2.2.3.3.- La actividad productiva: sectores productivos y población activa.

Extensión superficial. 2015	48,6 km2 (4.860 has)
Perímetro. 2015	33.360,92
Altitud sobre el nivel del mar. 2015	432
Coordenadas núcleo principal. 2015	36.787266,-5.55686
Número de núcleos que componen el municipio. 2014	Un solo núcleo de población

Fuente: IEA

2.2.2.1.- Análisis del medio físico como SOPORTE de actividades.

2.2.2.1.1.- Superficie y características principales.

El término de Prado del Rey comprende algo menos de 5.000 Has (48,6 km2) y está articulado en sentido Norte/Sur en dos territorios diferenciables (dehesas), ambas procedentes del periodo fundacional de la población, y entre ellos el núcleo de población:

- La dehesa de Almajar al Norte, conocida como las Vegas por el arroyo de las Vegas que la atraviesa;
- Y la dehesa de Prado del Rey al Sur, conocida como los Llanos.

El término municipal de Prado del Rey procede de un singular proceso colonizador: Las dehesas que lo constituyen proceden de un litigioso enfrentamiento entre los concejos de Sevilla y Villamartín.

El medio físico se ha resumido en la cartografía sectorial adjunta y tiene como elementos dominantes una variada topografía y una gran riqueza en valores ambientales.

El encuadre supramunicipal se corresponde con la transición de la Vega del Guadalete (campiña jerezana) hacia las estribaciones de la Sierra de Grazalema, a los pies del sistema Subbético.

Arcos y Villamartín anteceden a Prado del Rey en dirección a El Bosque a su vez puerta de la doble dirección hacia Grazalema y Ubrique.



2.2.2.1.2.- Orografía: Estructura del territorio según el relieve.

El término de Prado del rey presenta un relieve de transición entre las dos principales unidades estructurales de la geomorfología provincial, la Serranía y la Campiña. Se trata de un complejo de transición, con una orografía muy compartimentada en cerros y valles, y una densa red de drenaje.

La fisiografía escalonada del término, con cambios graduales de las altitudes, reafirman el carácter del relieve pradense, en el cual la pendiente es uno de los factores configuradores más determinante, puesto que en más de la mitad de su superficie se albergan pendientes comprendidas entre el 15 y el 30%.

La estructura del territorio, está compuesta por un conjunto de accidentes topográficos como son:

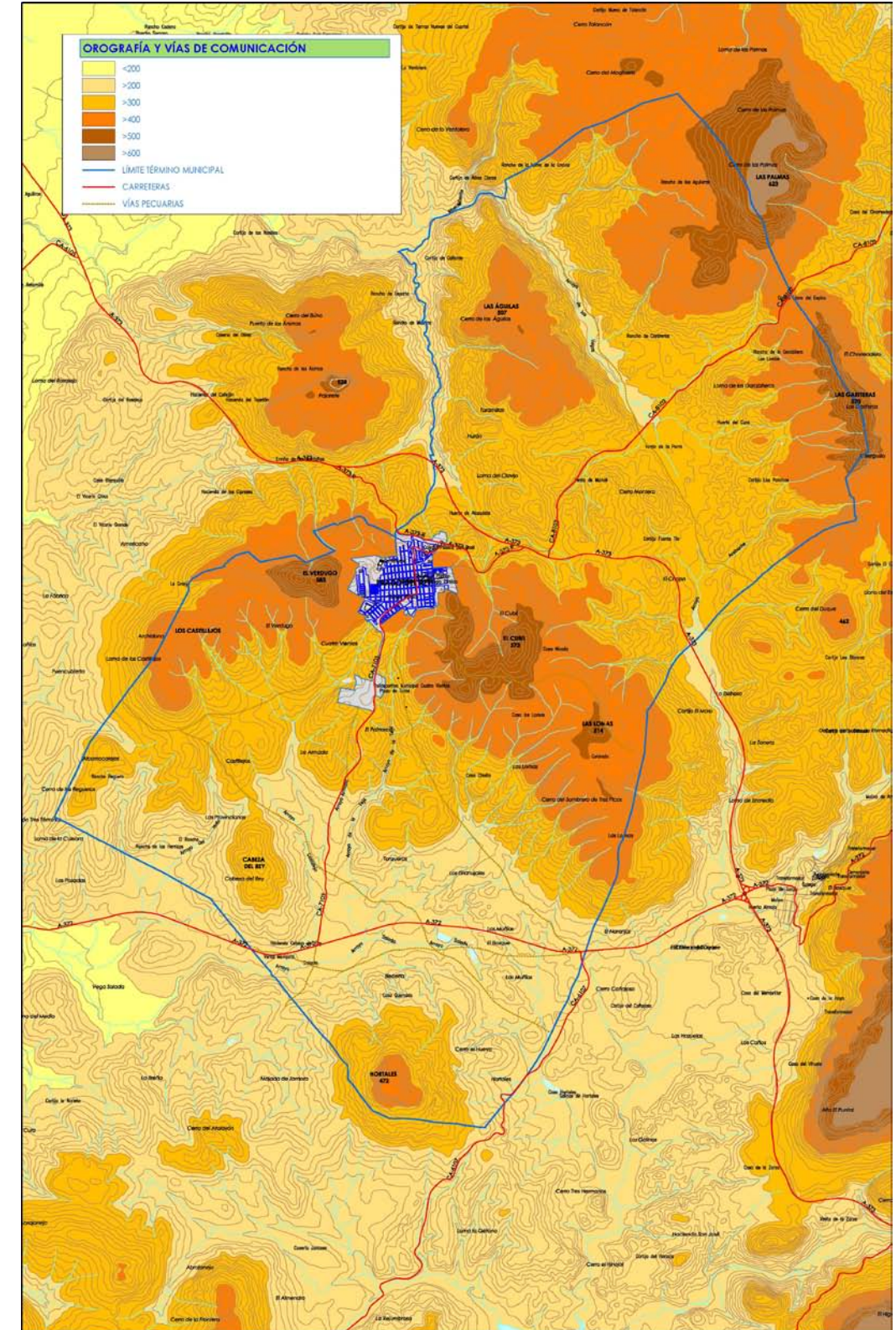
- En la mitad NORTE: Loma de "Las Palmas" (620 m), loma de "Las Garabiteras" (560 m) y "Las Taramillas" (con el cerro del Águila a 519 m) en la Dehesa de Almajar al norte del término municipal;
- En la mitad SUR: Los Castillejos (con el cerro o pico el Verdugo a 584 m) y Las Lomas (con el pico El Cubil a 573 m y las lomas a 514 m) y Hortales (467 m) en la Dehesa Prado del Rey al sur del término municipal.

Así hay dos espacios notables que resumen las unidades de paisaje dominantes:

- Las Vegas en el Norte, actualmente Parque Natural de Grazalema apoyada en el arroyo de las Vegas y la colada de Villamartín a Grazalema de 12 metros de ancho;
- Y Los Llanos en el Sur apoyada en la Cañada Real de Sevilla a Ubrique de 75 metros de ancho, en la colada de Arcos a Ubrique de 54 metros de ancho y en el Arroyo Salado.

Desde el punto de vista de hitos territoriales, el espacio pradense está dominado dos grandes hitos históricos:

- Las ruinas del Castillo de Matrera en la cumbre del Cerro del Pajarete en el término de Villamartín, al noreste del término de Prado;
- Y por la colina del Cabeza de Hortales donde radican los restos de la ciudad romana de Iptucci, al sur del término municipal.



Plano orografía del término municipal de Prado del Rey



2.2.2.1.3.- Geología.

La constitución geológica del término ofrece poca variedad correspondiéndose con las zonas de relieve anteriormente descritas.

La superficie del término se integra en su totalidad en la zona geológica de la Cordillera BÉTICA, fundamentalmente con la zona externa.

Los terrenos Cretácicos superior-Eoceno inferior medio dominan gran parte del territorio, correspondientes con litologías de calcarenitas y margas. En general, este episodio estratigráfico está constituido por una sola formación, con una alternancia de calcarenitas y margas rojas y amarillentas o blancas.

En el área central del término aparecen margas oligocenas, que se apoyan sobre estratos indistintamente más antiguos y más modernos, por lo que se interpreta como una discordancia de tipo erosivo.

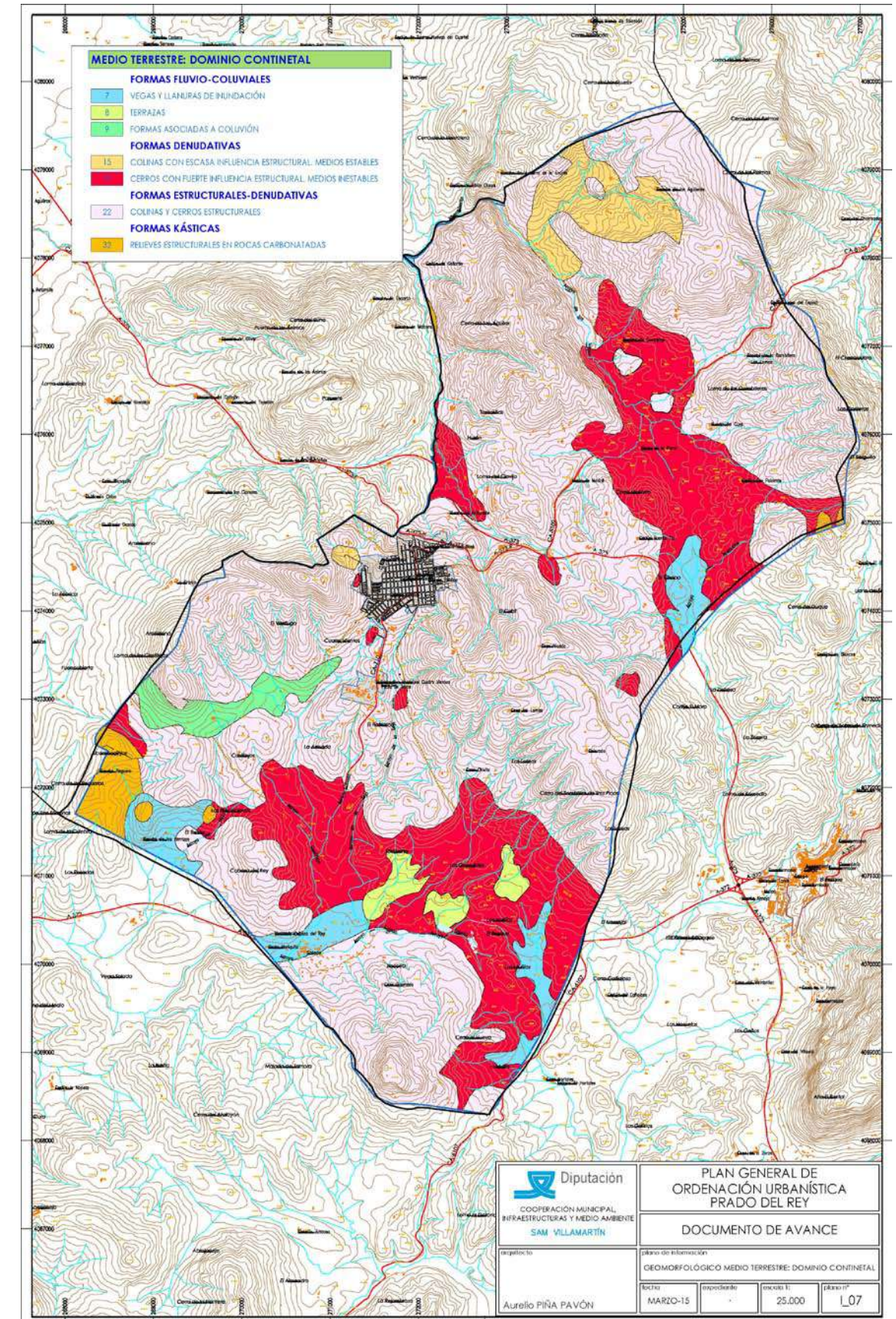
El extremo sur, correspondiente con el Cerro de la Cabeza de Hortales, pertenece a la Unidad del Aljibe, con areniscas del mismo nombre. Éstas presentan facies de varios centenares de metros, dispuestas en bancos gruesos de areniscas silíceas. Corresponde con el área incluida en el Parque de los Alcornocales.

También se detectan formaciones constituidas por facies típicas del trias subbético y germano andaluz en el tercio sur del término y en el área septentrional correspondiente con el Parque de Grazalema, en donde dominan arcillas abigarradas, areniscas rojas, yesos y calizas. El trias tectónicamente encima de las otras unidades mencionadas, a veces no lo parece en la morfología, cuando por la erosión generalizada en las partes altas ocupa las partes deprimidas del relieve.

La mayor parte del término presenta suelos muy poco a moderadamente evolucionados, calcáreos o fuertemente saturados de calcio. Los suelos dominantes van desde litosoles, poco profundos e instalados en los sectores calizos más abruptos, a regosoles calcáreos, muy repartidos en posiciones onduladas, y cambisoles cálcicos en las partes más bajas o menos erosionadas. Es frecuente la aparición de yeso en los materiales originarios.

El sector suroccidental del término presenta las típicas "albarizas" coincidentes con las áreas de olivar, con alto contenido en carbonato cálcico y elevados valores de caliza activa y bajos en nitrógeno y materia orgánica, por lo que cuenta con peligro de erosión en los cerros de pendiente acusada.

En el tercio sur del término se encuentran suelos forestales, relativamente profundos, sobre areniscas silíceas, con litosoles y cambisoles en las zonas de mayor pendiente, de colores pardos rojizos y pardos oscuros. Su principal limitación reside en la fuerte pendiente y problemas de acidificación. Estos suelos presentan importantes limitaciones vinculadas fundamentalmente a las pendientes y al riesgo de erosión, así como a un alto porcentaje de caliza activa y a la presencia de yesos y a deficiencias de drenaje.



2.2.2.1.4.- Hidrografía.

A) Hidrografía SUPERFICIAL:

La hidrografía superficial del término de Prado del Rey pertenece al área geográfica de la Cuenca Hidrográfica del Guadalete, río al que desemboca la densa red de arroyos, riachuelos y torrentes en la que se recogen las aguas pluviales que caen en la Sierra de Cádiz.

En general la hidrografía superficial de Prado del Rey se trata de cursos de agua de alimentación pluvial con un ritmo de variación de sus caudales en relación con la cantidad y torrencialidad de las lluvias.

Así los accidentes topográficos dan lugar a una hidrografía muy menuda que se concentra en la zona Norte en el Arroyo de las Vegas y en el Sur en el Arroyo Salado, como ejes conformadores de las dos unidades de paisaje dominantes ya enunciadas:

- Las Vegas en el Norte (parte declarada Parque Natural de Grazalema) con el **ARROYO DE LAS VEGAS**, afluente a su vez del **arroyo de ALBERITE** que discurre por la parte central del término municipal por la vertiente o valle entre el cerro Verdugo, el Cubil y las Águilas.
- Los Llanos en el Sur (parte declarada Parque natural de Los Alcornocales) con el **ARROYO SALADO**.

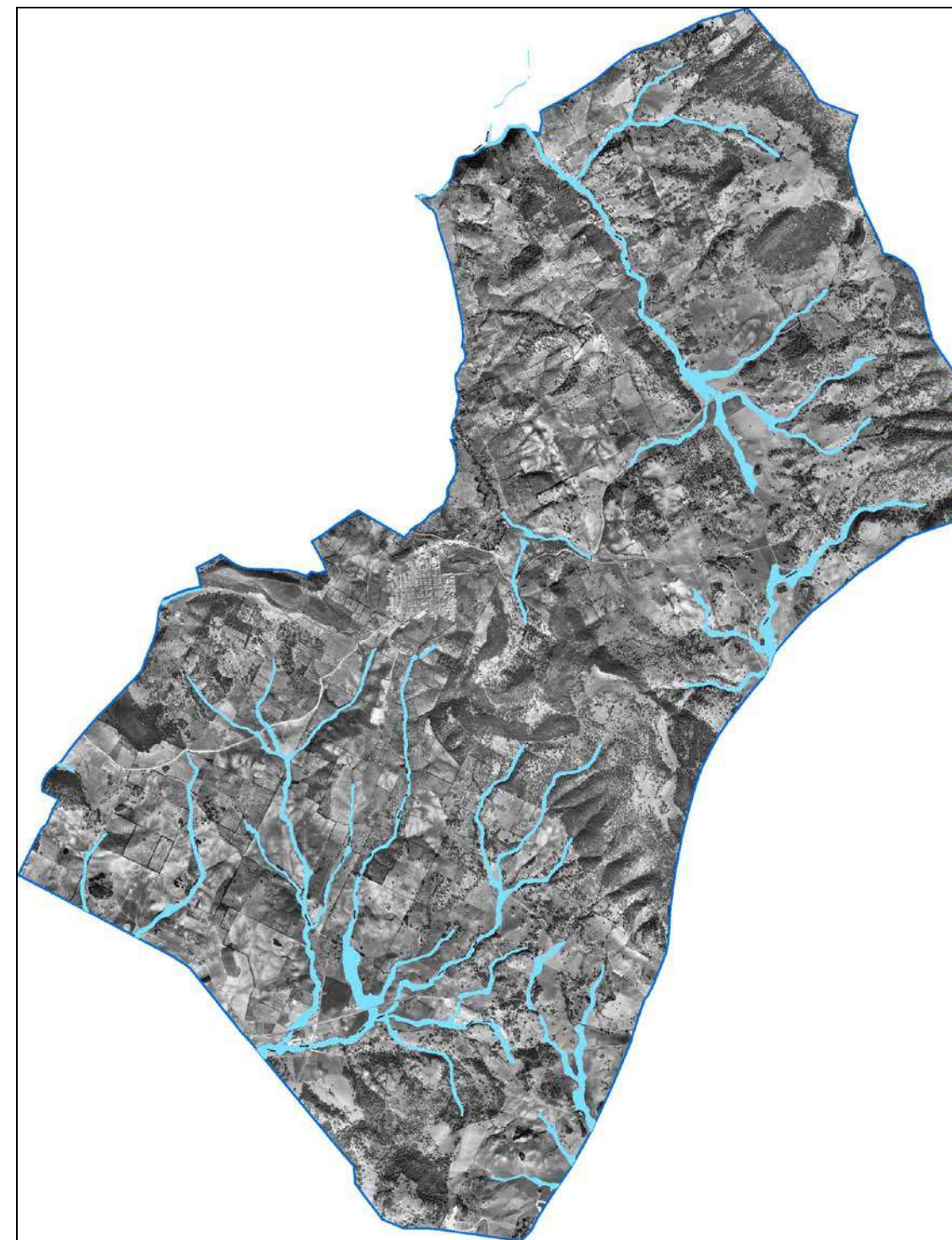
El arroyo SALADO cruza la zona conocida como “el cruce” al sur del término municipal, de Este a Oeste. A él confluyen diversos arroyos o afluentes, todos ellos en su vertiente izquierda o norte que en dirección Norte-Sur surcan la mitad meridional del término, como son:

- **Arroyo de TRES PICOS y arroyo de SIMÓN**, desembocando en el arroyo Salado al este de la zona conocida como “el cruce”.
- **Arroyo LA TEJA**: discurre desde el núcleo principal hasta la zona “el cruce” de norte a sur, paralelamente a la carretera CA-5231.
- **Arroyo de la ARMADA**: afluente a su vez del arroyo Castillejo discurre desde el sur del polígono industrial “cuatro viento” hasta su encuentro con el arroyo Castillejo junto a la cañada Real de Sevilla a Ubrique, de norte a sur y paralelamente a la carretera CA-5231 (antigua vereda de Algar a Prado del Rey).
- **Arroyo CASTILLEJO**, parte del cerro El Verdugo con diversos ramales al sur del núcleo de población y al oeste del término municipal. En él vierten las aguas de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) recientemente construida al Oeste del polígono “Cuatro Vientos”.
- **Arroyo del HOYO**, al Oeste del término municipal, desembocando en el arroyo Salado fuera del término municipal.

Otros afluentes hidrológicos que discurren por el término municipal de Prado del Rey son:

- **El arroyo de ALBERITE**, discurre por la zona central del término municipal paralelamente a la carretera A-373 en su nuevo trazado y que al Noroeste del término sirve de lindero con el término municipal de Villamartín.
- **El arroyo El Cubil y arroyo Acebuchoso** al Este del término municipal, desembocando en el arroyo de Almajar y éste al arroyo El Bosque, ya en el término municipal de El Bosque.

En el presente documento se recoge el Dominio Público Hidráulico en formato digital de las capas cautelares correspondientes al estudio Hidrológico-Hidráulico del estudio del Guadalete (avenida de 500 años y 5 años), aportado por el Servicio de DPH y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.



A) Hidrografía SUBTERRÁNEA:

La hidrología subterránea viene marcada por una abundante presencia de acuíferos, hecho que se pone de manifiesto con los numerosos manantiales y fuentes que se encuentran en el término y en donde destacan los manantiales con alto contenido en sales como las Salinas de Hortales, dando lugar a que las aguas de los pozos en la zona de "el cruce" sean salobres.

Es una característica típica de la sierra de Grazalema: gran parte de las aguas fluviales se filtran en el suelo entrando en una complicada red de drenaje que actúa como una enorme esponja gracias a las numerosas fallas y al suelo cálcico, almacenándose en depósitos subterráneos que salen al exterior a través de manantiales y fuentes.

Fuentes y manantiales en el término de Prado del Rey.:

Encontramos diversas fuentes de agua, la mayor parte en el entorno del núcleo urbano, de cierto valor etnográfico entre las cuales destacan:

I.- Fuente de ACÁ:	En Suelo urbano
II.- Fuente de ALLÁ:	En Suelo urbano
III.- Fuente del PILAR:	Junto al SU
IV.- Fuente del camino de Villamartín:	Junto al SU
V.- El manantial el lavadero:	En Suelo Urbano
VI.- Manantial de salinas de Hortales:	En Suelo No Urbanizable
VII.- Pilar de los Gavilanes:	En Suelo No Urbanizable
VIII.- Pilar de los Tamayo:	En Suelo No Urbanizable
IX.- Abrevadero de los llanos de San Ignacio:	En Suelo No Urbanizable.

- o La Fuente de Acá también conocida como Fuente de Don Joaquín, es una antigua fuente ubicada en la calle TVE de Prado del rey. Se trata de una antigua fuente formada por dos pilares de piedra circular separados por una columna de mármol.

Actualmente solo en épocas de fuertes lluvias es cuando vuelve a brotar agua de sus dos caños.



Fuente de Acá

- o La Fuente de Allá también se localiza en la calle TVE, encontrándose más allá de la primera a unos 80 metros, de ahí el nombre de Fuente de ALLÁ.

Su agua goza de popularidad entre la población, siendo muchos los vecinos que se acercan para llenar botellas y garrafas.

El paño adosado al muro está compuesto por piedra, teniendo solo un caño con un pequeño pilar incrustado en el suelo que recoge el agua y la desagua de manera subterránea.



Fuente de Allá

- o Salinas de Hortales: se trata de una de las últimas salinas de interior que se mantiene en funcionamiento en Andalucía. Se ubica junto a la carretera de A-372 cerca de la venta de los Molinos (justo detrás).

Su actividad al parecer está documentada desde el siglo XIV, en el reinado de Alfonso XI, pero seguramente se venía explotando desde mucho antes, como lo atestigua el poblamiento de Iptuci en las proximidades, que data de la edad de Bronce y se mantiene en época púnica, romana y musulmana.

Las salinas se abastecen de un manantial rico en sales cloruradas procedentes de las margas yesíferas del Trías Keuper.



- o **Fuente camino de Villamartín:** se trata de una fuente con dos caños que se encuentra a pie de la carretera A-373R en el antiguo camino de Villamartín. Si bien se encuentra en el término municipal de Villamartín, su proximidad al casco urbano de Prado del Rey y su cercanía a los linderos del término municipal, la hacen merecer de señalar.



Fuente del camino de Villamartín

- o **Fuente del Pilar,** se encuentra al suroeste de la población, en la salida por la calle y luego camino que esta fuente da nombre (Calle Camino del Pilar).

Presenta en la ladera un aljibe de forma cónica que nutre a la fuente. Su pilar es alargado y en él desemboca dos caños.



Fuente del Pilar

- o **Pilar de los Gavilanes,** es una fuente rural con un doble abrevadero para facilitar el acceso al agua a los animales de gran y pequeño porte.

Se localiza en la ladera del cerro de los Gavilanes en la zona Norte del término, a media ladera y cerca de un carril de comunicación entre fincas.



Pilar de los Gavilanes



Pilar de los Tamayos

- o **Pilar de Los Tamayo:** fuente rural situada junto al caserío de los Tamayo y de la que se abastecen las cortijadas cercanas.

Se ubica en las últimas estribaciones del cerro del Águila.

Costa de un pilón abrevadero labrado en roca sobre el que vierte un solo caño que sale de un lateral. Un muro de rocas unidas con argamasa trata de proteger el pilón de las tierras de la ladera en la que se encuentra semi-empotrada.

- **Abrevadero de los llanos de San Ignacio** destaca las pilas de piedras, procediendo el agua de la red municipal. Se ubica en el área recreativa donde se celebra la romería desde 1955 en honor a san Isidro Labrador.

Se compone de una serie de cuatro pilones semiesféricos de piedra



Abrevadero de los llanos de San Ignacio

- **Antiguos lavaderos municipales.** Se ubica en la entrada al municipio por la A-373R, en la zona conocida como el coscorrón, tratándose de unos antiguos lavaderos públicos. En sus mediaciones se encuentra el manantial de su mismo nombre (manantial Lavadero), siendo uno de los cuatros que abastecen de agua al municipio.



Antiguo lavadero municipal

- **Abrevadero y pozo en zona Puente marquito.** destaca la pila rectangular. Se presenta enlucido color blanco.



2.2.2.1.5.- Vegetación y fauna.

A) Vegetación:

En cuanto al medio biótico, a pesar del alto grado de antropización que caracteriza a gran parte del territorio pradense, se detecta una amplia presencia de vegetación natural principalmente en las áreas serranas.

Las especies más características están asociadas al bosque mediterráneo, representadas por ENCINAS y QUEJIDOS, aunque también se acompañan de algarrobos, acebuches y alcornoques.

El matorral es igualmente típico mediterráneo, con especies como el lentisco, las zarzaparrillas, los escobones y las retamas, y en las áreas más degradadas, varios tipos de jaras, matagallos, aulagas, palmitos, etc.

En las zonas vinculadas a la Campiña la vegetación natural es casi inexistente, habiendo sido sustituida por pastos y cultivos, predominantemente de herbáceos en secano como el trigo y la cebada y de olivar.

En relación con la vegetación de ribera, el término presenta numerosos cursos fluviales en donde destaca la formación arbórea y arbustiva de ribera que dichos cauces desarrollan en sus márgenes, aunque considerablemente mermada por la acción del hombre. Se encuentran especies muy diversas, tales como el álamo blanco (*populus alba*), el sauce (*salix atrocineria*), el chopo (*populus texana*) o el fresno (*fraxinus angustifolia*), que a su vez se ven acompañados de rosales silvestres (*rosa canina*), madreselvas (*lonicera japonica*), adelfas (*nerium oleander*), madroños, higueras, etc.

B) Fauna:

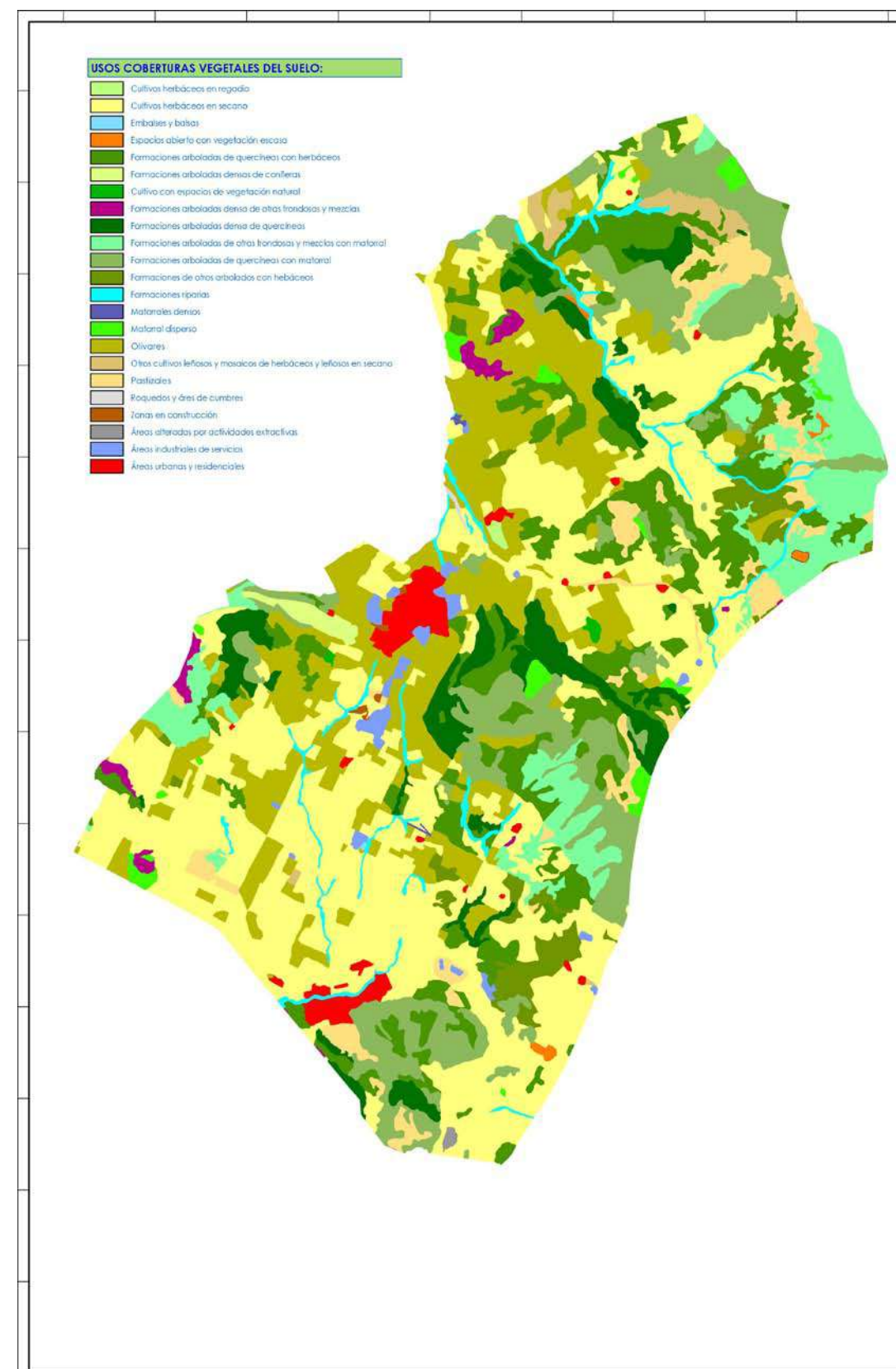
La fauna se encuentra también altamente determinada por la intervención humana y por la aplicación del aprovechamiento agrícola y ganadero, que ha supuesto la pérdida de especies autóctonas y la aparición de otras adaptadas a la nueva situación. A pesar de ello la serranía de Cádiz presenta una gran riqueza faunística, acogiendo diversas especies normalmente asociadas al bosque mediterráneo que han visto unas condiciones más favorables de conservación de su hábitat.

En el grupo de mamíferos es numeroso y cuenta con especies diversas tales como el ratón campestre, la musaraña, el conejo, el zorro o el tejón entre otros.

En el caso de anfibios y reptiles, también se encuentran una amplia gama de especies animales como: el lagarto ocelado, la culebra bastarda, la rana meridional, la víbora hocicuda, et.

El grupo más destacado, en cuanto diversidad y riqueza, es el de las aves, tanto de rapaces como de otros tipos de aves de distintos tamaños, entre los que se encuentra el gavilán, el buitre leonado, el cernícalo, golondrinas, mirlos, etc.

Hay una gran variedad de especies animales típica del monte mediterráneo, entre los mamíferos destacan: el ciervo, el corzo, el conejo, la jineta, el tejón, el meloncillo (único representante europeo de la familia de las mangostas) y la garduña. Aunque la mayor riqueza está en especies como los buitres leonados, las águilas (culebrera, calzada, perdicera), cernícalos, cigüeña común e infinidad de pequeñas aves: abubilla, abejarucos, jilgueros, mirlos, ruiseñores, chochines, pinzones, etc



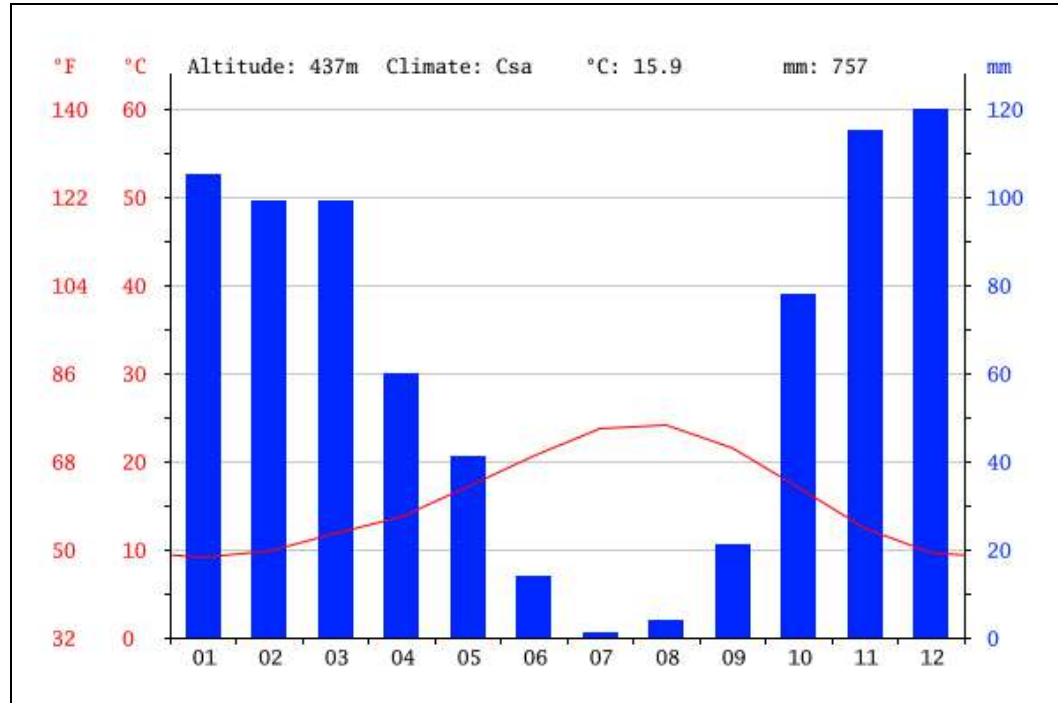
2.2.2.1.6.- Climatología.

El clima de Prado del Rey es templado y cálido. En invierno hay en Prado del Rey mucho más lluvia que en otoño. De acuerdo con Köppen y Geiger clima se clasifica como Csa.

La temperatura media anual en Prado del Rey se encuentra a 15.9 °C.

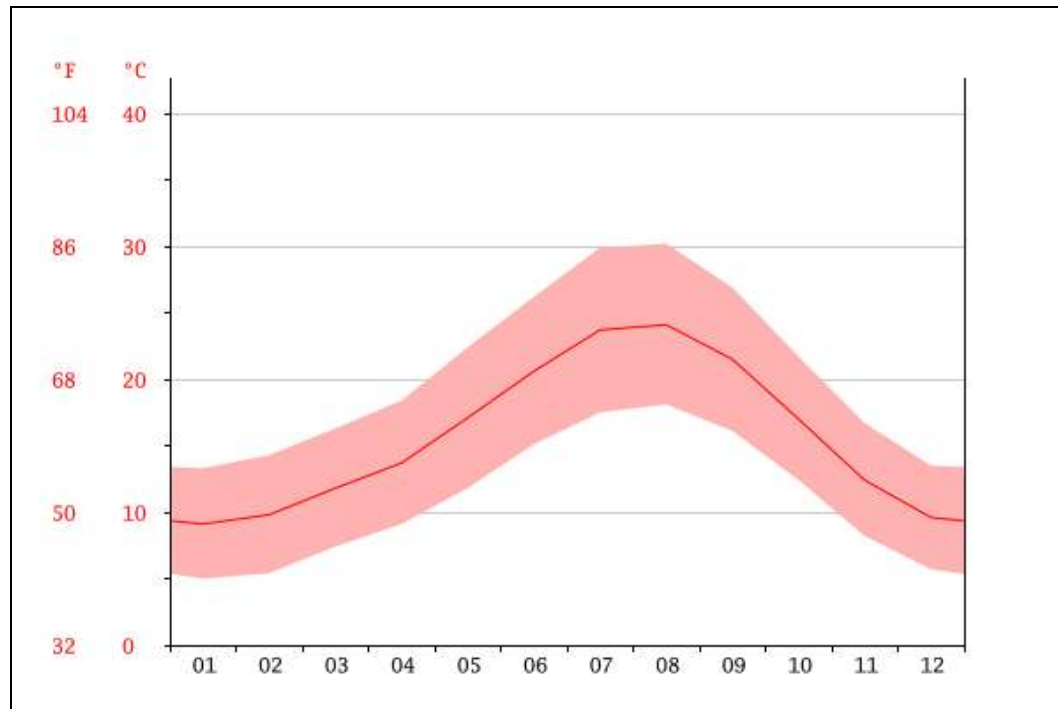
La precipitación es de 757 mm al año.

CLIMOGRAMA



El mes más seco es julio, con 1 mm. El mes en el que tiene las mayores precipitaciones del año es diciembre con 120 mm.

DIAGRAMA DE TEMPERATURA



El mes más caluroso del año con un promedio de 24,1 C° es agosto.
El mes más frío del año es Enero con 9.1 C° de media.

TABLA CLIMÁTICA

month	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
mm	105	99	99	60	41	14	1	4	21	78	115	120
°C	9.1	9.8	11.8	13.7	17.1	20.6	23.7	24.1	21.5	17.0	12.4	9.6
°C (min)	5.0	5.4	7.4	9.1	11.8	15.1	17.5	18.1	16.1	12.4	8.2	5.7
°C (max)	13.3	14.3	16.3	18.4	22.4	26.2	29.9	30.2	26.9	21.7	16.7	13.5
°F	48.4	49.6	53.2	56.7	62.8	69.1	74.7	75.4	70.7	62.6	54.3	49.3
°F (min)	41.0	41.7	45.3	48.4	53.2	59.2	63.5	64.6	61.0	54.3	46.8	42.3
°F (max)	55.9	57.7	61.3	65.1	72.3	79.2	85.8	86.4	80.4	71.1	62.1	56.3

La diferencia en la precipitación entre el mes más seco y el mes más lluvioso es de 119 mm. Las temperaturas medias varían durante el año en un 15.0 °C.



2.2.2.1.7.- Vías de comunicaciones.

A) Carreteras:

Las carreteras Oeste/Este que enmarcan el territorio pradense son las **A-372** y **A-373**.

- **A-372:** Perteneciente a la red intercomarcal denominada Carretera de Arcos de la Frontera a Ronda por Grazalema de 65,95 km, teniendo su origen en la A-384 (Arcos de la fra) y su final en la A-374 (El Bosque)
- **A-373:** perteneciente a la red intercomarcal denominada Carretera de Villamartín a Algotocín de 69,85 km, teniendo su origen en la intersección con la A-384 (Villamartín) y su final en la A-369 (Algotocín).
- **A-373R:** antiguo tramo de la A-373 que ha quedado como acceso a Prado del Rey tras la variante realizada recientemente. Su longitud es de 2,847 km.

La conexión entre ambas, **CA-7103** (antes CA-5231) fue una larga aspiración durante el siglo XIX y sólo en fechas recientes está alcanzando estándares de capacidad y trazado adecuado a las necesidades actuales.

La vía, también Norte/Sur, designada como **CA-8102** (antes CA-5232) que comunica con Zahara de la Sierra desde la A-373, articula los espacios de la Dehesa de Prado del Rey, si bien la demanda de tráfico es muy inferior.

En el término de Prado del Rey, lindando con el de Algar, se encuentra la **CA-6107**, carretera de Algar a El Bosque, teniendo su origen en el propio casco urbano de Algar y su final en la intersección con la A-372 (p.k. 26,10)

Estas vías de carreteras principales hay que añadirles la red de vías pecuarias y la red de caminos agrícolas o vías rurales públicas, destacando algunas procedentes del parcelario fundacional.

B) Red de Vías pecuarias:

Las vías pecuarias identificadas legalmente son significativas en el territorio pradense y en particular la Cañada Real de Sevilla a Ubrique, de 90 varas (75 mts), la cual merece especial atención pues fue la más significativa vía de comunicación entre la Sierra de Cádiz y el interior.

La relación de vías pecuarias que discurren por el término de Prado del Rey son:

Denominación	Ancho legal	anchura necesaria
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22 metros	20,89 metros
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89 metros	
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89 metros	
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89 metros	8,00 metros
Colada de Villamartín a Grazalema:	12,00 metros	
Colada del camino Bajo de el Bosque:	9,00 metros	
Colada del camino Alto de El Bosque:	9,00 metros	
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00 metros	
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50 metros	20,89 metros

Descripción de las vías pecuarias:

- Proyecto de Clasificación de vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 03/11/1958 (BOE 15/12/1958)
- Proyecto de Modificación de la Clasificación de las vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 22/08/1960.

Actualmente no se encuentran deslindadas, por lo que su representación gráfica es aproximada, debiendo coincidir con las del croquis de vías pecuarias del término municipal de Prado del Rey fechado en 1960 y que supuestamente recoge la REDIAM. Se dispone de plano topográfico histórico del término municipal de Prado del Rey a fecha de 1874, donde serán trasladadas a la documentación gráfica de ordenación del presente PGOU. Así mismo se recoge el trazado señalado por el PGOU-2008 informado favorablemente por el servicio de vías pecuarias en su día.

C) Caminos rurales públicos:

Son caminos agrícolas, en general de tierra compactada que dan accesos a las distintas explotaciones agropecuarias. La mayor parte de ellos se iniciaron como caminos de servidumbres particulares que el tiempo, el uso continuado y los distintos registros públicos (catastro y registro de la propiedad) lo han incluido como públicos. Otros forman parte de la propia parcelación que dio lugar al reparto de las tierras fundacionales y otros de tiempo inmemoriales no recogidos en la red de vías pecuarias.

Destacan:

- o Con salida o llegada desde el propio núcleo de población de Prado del Rey, de norte a norte en sentido a las agujas del reloj:
 - **Camino de Villamartín**, quedando un pequeño tramo al Noroeste del casco urbano hasta su conexión con la antigua A-373.
 - *Travesía de la CA-7103 (antes CA-2531) de acceso al casco urbano desde la A-373R.*
 - **Camino a la Dorotea.**
 - **Camino de la trocha**
 - *Salida de la Vía pecuaria: Vereda de Arcos a Zahara que atraviesa el casco urbano.*
 - *Inicio de la Vía pecuaria colada de camino Alto de El Bosque.*
 - **Camino la loma**
 - **Camino a vía pecuaria camino bajo de el Bosque**
 - *Salida de la vía pecuaria colada del camino bajo de El Bosque.*
 - *Travesía de la carretera CA-25231 con trazado por la vía pecuaria vereda de Algar a Prado del Rey.*
 - *Entrada al municipio de la Vía pecuaria colada de Bornos.*
 - **Camino de Arcos por la Granja.**
 - **Camino el Caracol.**
 - **Camino de El Verdugo.** - *Entrada al municipio de la vía pecuaria vereda de Arcos a Zahara atravesando el casco urbano hasta su salida por el este de la población.*

Nota: en cursiva vías de comunicación incluidas como carreteras o vías pecuarias.

- o Zona norte del término:
 - *Colada de Villamartín a Grazalema.*
 - *Vereda de Arcos a Zahara, por la que discurre en su mayor parte la carretera CA-8102 que comunica con Zahara de la Sierra desde la A-373,*
 - Camino rural que partiendo de la CA-8102 cerca del cruce con la A-373 discurre paralelamente a la variante de la A-373 desviándose hacia el cerro de las Águilas, dando acceso al complejo turístico de la Dorotea, y otras parcelas y edificaciones agropecuarias.

Nota: en cursiva vías de comunicación incluidas como carreteras o vías pecuarias

- o Zona Sur del término:
 - Son los caminos ya indicados que parten del núcleo principal de Prado del Rey por su cara sur, además de las vías pecuarias de la dehesa sur (Colada de Bornos, Vereda de Algar a Prado del Rey, Colada camino bajo a el Bosque, Cañada Real Sevilla-Ubrique, Colada de Arcos a Ubrique) y los caminos fundacionales aún persistentes.
 - Camino de los Granujales utilizado junto a la colada del camino bajo a el Bosque y la colada de Arcos a Ubrique, como recorrido de la romería en honor a San Isidro Labrador, celebrada en el área recreativa municipal en el paraje de Hortales.

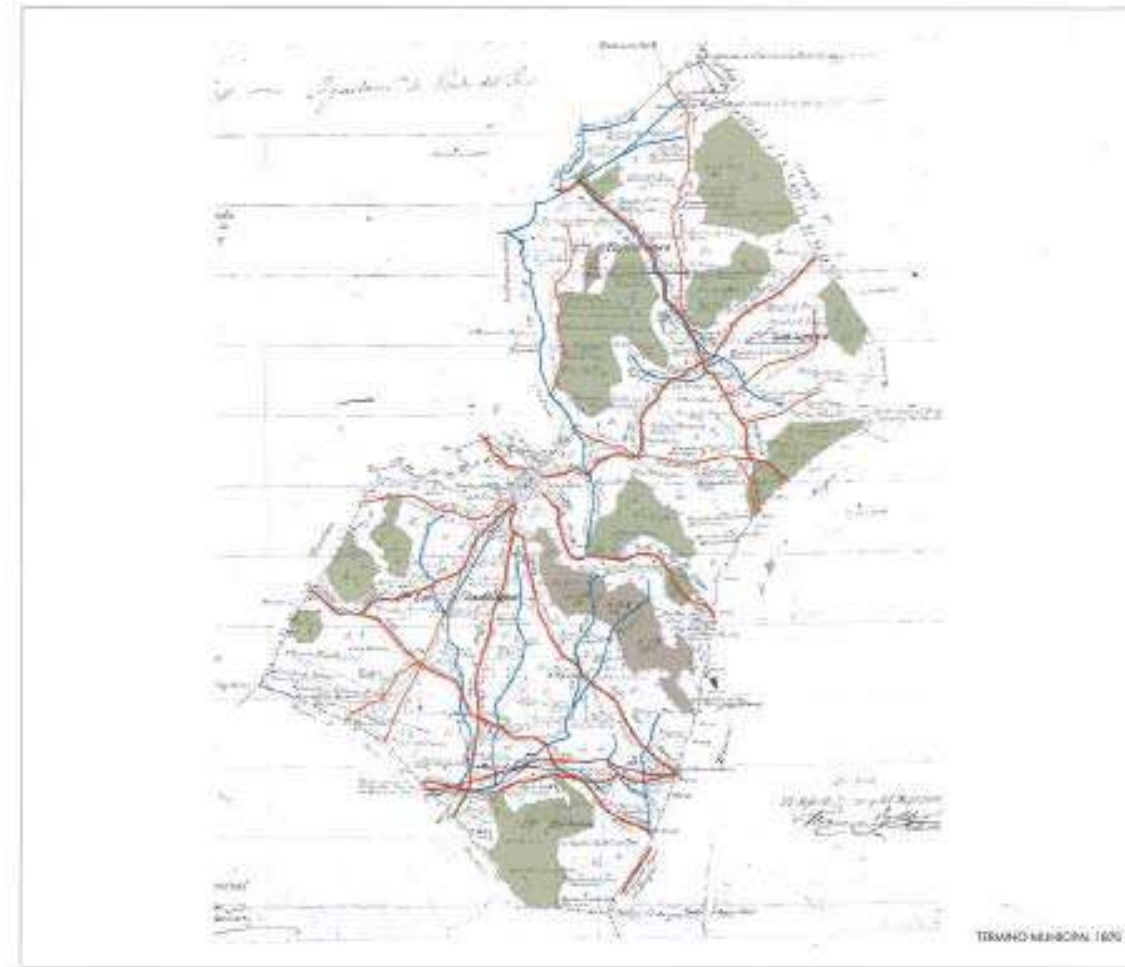


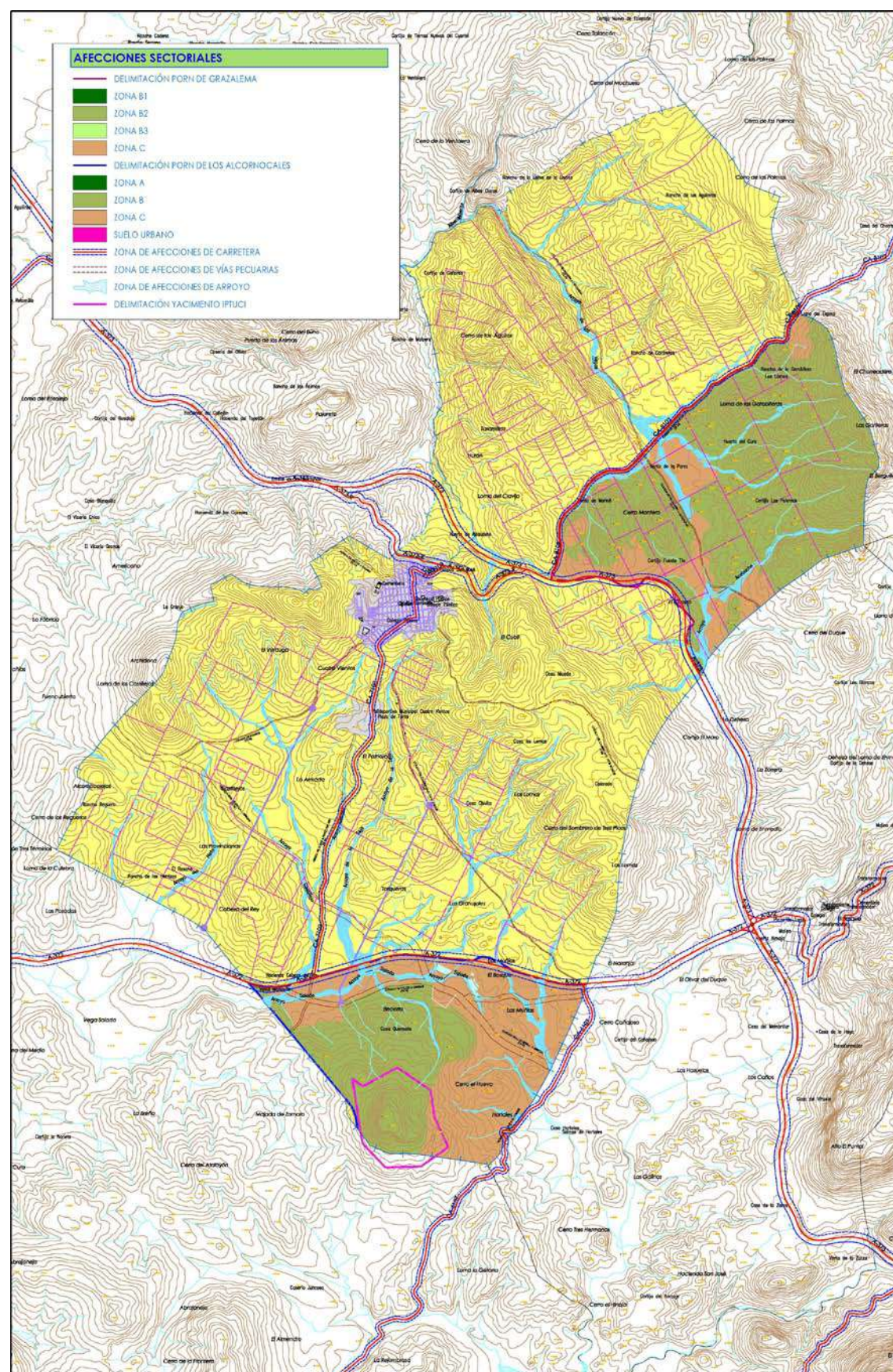
o Caminos fundacionales:

- . La aplicación del modelo urbano y territorial procedente de la ilustración se tradujo en una sistematización de una abrupta orografía mediante un trazado en cuadrícula, tanto para la formación del núcleo de población como para el trazado de la parcelación agrícola y la red de caminos de las dehesas colonizadas que posibilitaría su acceso a los colonos: dehesa de Almajar y dehesa de Prado del Rey.

No obstante la antropización de las dos dehesas características del término municipal es muy anterior a la actuación del siglo XVIII, pues constituyen ámbito de transición entre las vegas del río Guadalete y los macizos de la sierra gaditana, por lo que son cruzadas por itinerarios de la trashumancia histórica: las vías pecuarias como la Cañada del Sevilla-Ubrique y la Colada de Villamartín a Grazalema, entre otras.

- . Aún perduran algunos tramos de caminos fundacionales, principalmente en la dehesa sur y en dirección noreste-suroeste.





2.2.2.1.8.- Afecciones SECTORIALES, TERRITORIALES y URBANÍSTICAS:

A) Parques naturales.

Las afecciones SECTORIALES proceden de la inclusión de una parte significativa del término municipal en sendos Parques Naturales, el de Grazalema y el de Los Alcornocales.

- **Parque Natural Sierra de Grazalema:** es el macizo montañoso más alto de la provincia de Cádiz con el Pico del Torreón con 1.654 m. Presenta una superficie de 53.411 has. de las cuales 679,4256 has. se encuentran en el término de Prado del Rey, representando un 1,27% del parque. Forma parte del extremo más occidental de la cordillera Subbética y está compuesto por otras subsierras como la de Zafalgar, Pinar, Endrinal, Caíllo, etc.

La naturaleza caliza del terreno y su régimen pluviométrico excepcional, han originado un paisaje cárstico espectacular.

La vegetación, típicamente mediterránea, consiste en encinares, quejigales, alcornocales, algarrobales, bosques de ribera y un matorral florísticamente muy rico. El pinsapo, un abeto relicto de los bosques de coníferas del terciario, es la especie de más interés.

En la fauna destacan los grandes herbívoros como la cabra montés y el corzo, carnívoros como la nutria, el tejón o el gato montés y una gran variedad de aves rapaces (águila real, águila perdicera, halcón peregrino, buitre leonado, alimoche, etc.), una de las mayor concentración de murciélagos en cuevas.

Protección:

- Estas características así como su herencia cultural, tradiciones y arquitectura propia, le hicieron merecer en 1977 la calificación de **Reserva de la Biosfera por la UNESCO**. (RBIM)
- Fue declarado Parque Natural en el año 1984 por el decreto 316/1984 de 18 de diciembre.
- Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema (BOJA 114 de 15 de junio), sustituyendo al Plan de uso y Protección (PUP) aprobado por el Decreto 340/1988, de 27 de diciembre.
- Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el PORN, el PRUG y la Descripción Literaria de los límites del PN de Grazalema aprobados por el Decreto 90/2006.

- **Parque Natural de Los Alcornocales:** extenso parque de 170.000 has, con montañas de escasa altitud que descienden hasta el mar. En su mayor parte en la provincia de Cádiz, salvo el borde nororiental, que pertenece a la provincia de Málaga. En el término municipal de Prado del Rey se presentan 515,9075 hectáreas de este parque lo que representa un 0,3 % del parque.

Comprende uno de los más vastos alcornocales del mundo, junto a frondosos bosques de acebuches, seguida del quejigo, el pino negral y pino piñonero, el roble melojo y la encina.

En su parte más meridional, el microclima de los estrechos valles fluviales llamados “canutos”, favorece la presencia de ciertas especies vegetales relictas de la era Terciaria: con características un poco afines y semejantes a los bosques de laurisilva canarios que albergó antaño, destacando el caso de los canutos en Los Alcornocales, donde la presencia del laurel mediterráneo (*laurus nobilis*) proporciona esa similitud por su parecido al laurel canario (*laurus azorica*), de hecho no comparten casi ninguna especie propia de la laurisilva.

La fauna es otra de sus riquezas abundando los mamíferos como ciervos, corzos, ginetas, tejones y la mayor población de meloncillos de la península. Entre las aves destacan las rapaces (buitre leonado, águila culebrera y perdicera, halcón común y águila imperial). La extracción del corcho y la actividad ganadera y cinegética constituyen el recurso más extendido del parque. Posee un rico patrimonio histórico siendo los pueblos que lo integran una muestra de su riqueza cultural.

Protección:

- Fue declarado como espacio natural protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Decreto 150/2017, de 19 de septiembre por el que se aprueba el PORN del ámbito de “Los Alcornocales”, se amplía el ámbito territorial del PN Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el PRUG del PN Los Alcornocales. Deroga al Decreto 87/2004 que a su vez sustituyó al D. 417/1994 y al D.73/2000
- Este espacio natural de los Alcornocales también cuenta con las siguientes figuras de protección:
 - o Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo (RBIM)
 - o El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Los Alcornocales” es declarado como Zona de Especial Conservación (ZEC ES0000049) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la

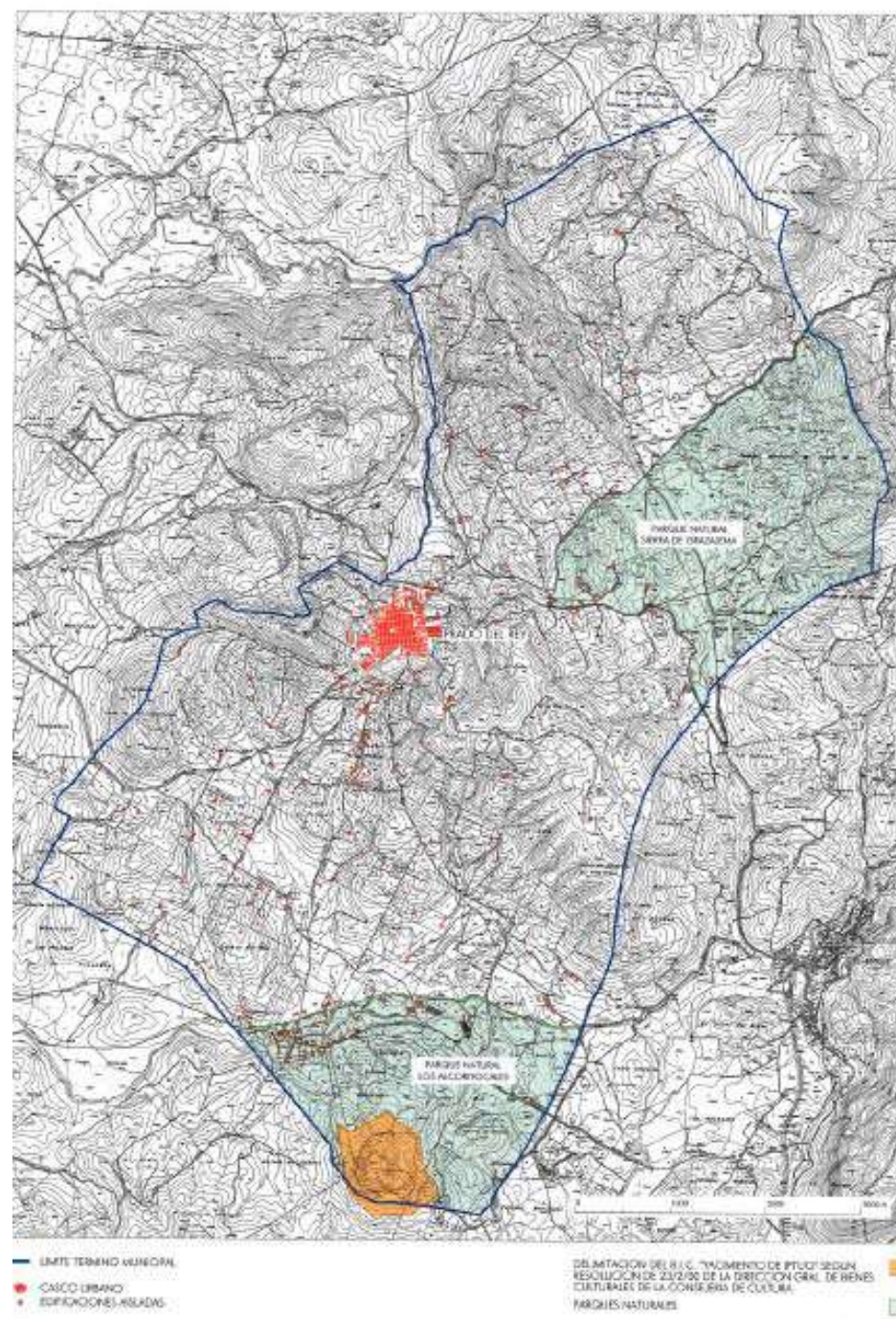


Junta de Andalucía, mediante Decreto 493/2012 de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la red ecológica natura 2.000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Así forma parte de la red ecológica europea "Natura 2000" instaurada por la Directiva hábitat que complementa a la directiva Aves.

Con de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) designadas de acuerdo con la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre)

- o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA ES00000349) por el decreto 150/2017. Designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en el año 1989, conforme a la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, hoy reemplazada por la Directiva 2009/147/CE (directiva de aves) del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres.



B) Yacimientos arqueológicos.

En el término de Prado del rey se presenta el **yacimiento arqueológico de Iptucci** consistente en las ruinas de una ciudad romana del siglo II e incluido en la propia delimitación del parque natural de Los alcornocales, declarado como Bien de interés Cultural (BIC) por resolución de 23/02/2000 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

C) Vías Pecuarias.

En 2001 (BOJA 30 de junio de 2001) entró en vigor el Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía, de gran repercusión para el término de Prado del Rey en base a la abundancia y significación de los itinerarios que lo atraviesan.

La red de vías pecuarias del término de Prado del Rey son las incluidas en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Prado del Rey aprobado por Orden Ministerial 03/11/1958 y publicada en BOE 15/12/1958, ampliadas en 1960 mediante un Proyecto de modificación de la clasificación de las vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 22/08/1960.

Denominación	Ancho legal
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22 metros.
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89 metros
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89 metros
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89 metros
Colada de Villamartín a Grazelema:	12,00 metros
Colada del camino Bajo de el Bosque:	9,00 metros
Colada del camino Alto de El Bosque:	9,00 metros
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00 metros
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50 metros

D) Red hidrográfica.

En relación con la red hidrográfica le es de aplicación las determinaciones de protección señalada en su normativa sectorial en cuando zona de dominio público o cauce, zona de servidumbre y de policía.

La red hidrográfica en el municipio de prado del rey es señalada en el apartado 2.2.2.1.4 de la presente memoria general.

E) Red de carreteras.

Son la Red de carreteras autonómicas y provinciales que se presentan a lo largo del término, siéndole de aplicación la normativa sectorial de carreteras de Andalucía.

F) Caminos fundacionales.

Si bien no se trataría en concreto de una afección sectorial, dado su importancia en la propia fundación del municipio actual, sí habría que tenerlo en consideración.

En ese sentido, cabe considerar como afección el hecho constitutivo de la identidad local: la traza regular de su **catastro agrario** y muy especialmente la red de caminos que servía de sistema capilar al menudo tejido de la parcelación fundacional: partidores de unos 5 metros y calles de unos 9 metros de los cuales aún se mantienen algunos tramos en la actualidad.

La colonización de las dehesas de Prado del Rey y de Almajar fue el resultado de una política de colonización interior llevada a cabo por Olavides, asistente de Sevilla, con el propósito de superar los fuertes desequilibrios territoriales, paliar la escasez de tierra cultivable en Andalucía y para mejorar el aprovechamiento de todos los recursos disponibles dentro de las fronteras a modo de Reforma Agraria, sirviendo también para disminuir el bandolerismo andaluz.

Olavide utilizó el reglamento de utilización de terrenos PROPIOS municipales, emanado del Consejo de Castilla en 1767 para poner en práctica sus planes de reforma agraria: *"las tierras cercanas a los pueblos se dividían anualmente en lotes de 2 fanegas para adjudicarlos a los braceros, y las tierras más distantes en fincas de 50 fanegas a cambio de un canon perpetuo (1/8 de la cosecha) a favor de los pelentrines y pegujaleros que dispusiesen de menos de 20 fanegas, con la obligación de construir una casa y cercar las tierras."*

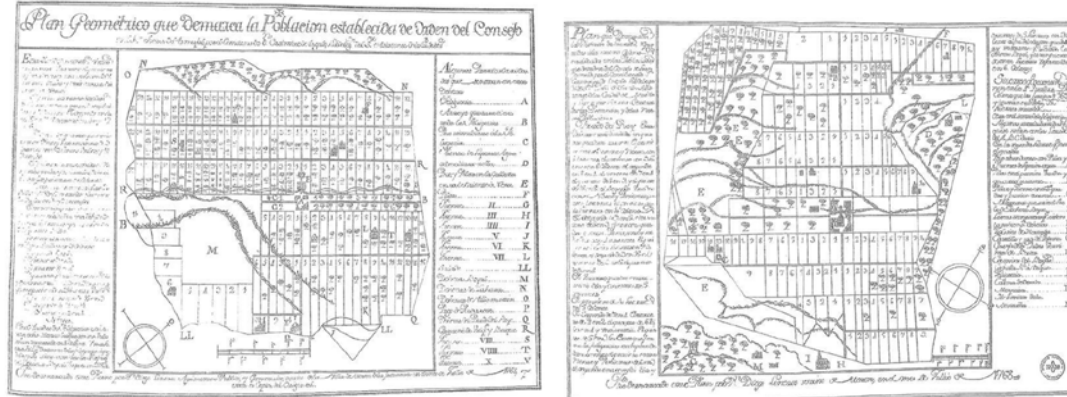
En el territorio de Villamartín Olavide colonizó dos dehesas: Almajar y Prado del Rey, con el mismo fuero que la colonización de Sierra Morena.

A finales de 1768 los trabajos de rotulación y delimitación de las suertes de tierras estaban lo suficientemente avanzados como para permitir la instalación de 169 colonos.



Las dificultades surgen pronto a igual que en sierra Morena, entre la misma junta de propios como con los vecinos a las nuevas colonias, sobreviviendo las nuevas poblaciones de Almajar y Prado del Rey de las siete iniciales.

Junto al reparto de suertes y construcción de casas formando población dispersa, se creó un núcleo de población concentrado: Prado del Rey, siguiendo una traza reticular ortogonal con una modulación del tamaño de la plaza, manzanas cuadradas (30x30) y manzanas rectangulares (30x60).



Planos de la parcelación de las dehesa de Almajar y de Prado del Rey

2.2.2.2.- Análisis del medio físico como RECURSO de actividades.

2.2.2.2.1.- Los usos actuales del territorio. Los usos productivos.
2.2.2.2.2.- La propiedad del suelo rústico: Parcelación agrícola.
2.2.2.2.3.- La edificación en el medio rural.
2.2.2.2.4.- Las infraestructuras territoriales.
2.2.2.2.5.- El patrimonio histórico
2.2.2.2.6.- Paisaje y elementos de interés.

2.2.2.2.1.- Los usos actuales territorio: los usos productivos.

Los usos dominantes en el territorio de Prado del Rey son principalmente agrícolas y forestales, distribuyéndose el aprovechamiento entre el olivar y el cereal y la dehesa con mezcla de encinas y quejigos.

La actividad productiva está íntimamente relacionada con las actividades primarias dentro del mismo término (vid, olivos y productos de secano); a la prestada a la actividad industrial ligada al vino, a la marroquinería, a la construcción y a fabricación de muebles; a las actividades turísticas mediante la aportación de servicios principalmente en restauración y algo de hostelería; así como la prestación de servicios a los propios ciudadanos del municipio (comercio, talleres, etc.).

Prado del Rey ha sido un pueblo eminentemente agrícola desde sus orígenes y conoció épocas de gran prosperidad como la originada por la producción de excelentes vinos como "el Pajarete", premiados en la exposición de Madrid de 1877 y aguardientes apreciados.

Es a partir de los años 70 cuando se inicia un giro económico en la población con la implantación de la industria artesana de la marroquinería, destacando en el entorno el municipio de Ubrique, y constituyendo hasta hoy su principal factor de producción.

Así desde la década de los 70 del siglo XX, la actividad productiva ligada a la marroquinería ha permitido una evolución demográfica positiva y de acuerdo con los datos disponibles en el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, las rentas de la actividad industrial y los servicios ya superan a las agrarias. No obstante, en la actualidad la evolución del sector padece un notable estancamiento en razón al aumento de la competencia internacional.

La prestación de servicios acordes con la pujanza económica del sector y a la población, ha dado lugar a un sector terciario y de servicios significativo para una población que no alcanza los 6.000 habitantes.

A) USO PRIMARIO.

A.1) Uso agrícola:

El aprovechamiento agrícola en el término pradense se basa casi exclusivamente en **cultivos de secano**, los cuales se dividen en partes casi iguales entre herbáceos (trigo principalmente) y leñosos (el olivar principalmente).

Cultivo leñoso:

El principal cultivo es el olivar de aceituna de aceite, que ocupa cerca del 50% de la superficie cultivada municipal y la práctica totalidad de los cultivos leñosos del término. Tradicionalmente ligado a la sierra, constituye el cultivo característico del paisaje del municipio. Su implantación masiva no se produce hasta bien avanzado el pasado siglo, si bien desde la crisis del viñedo en el primer cuarto de siglo XX, las superficies olivares se extienden de forma considerable. El adhesionamiento de los montes del olivar es una característica tradicional y generalizada en este territorio.

Cultivo herbáceo:

El cultivo herbáceo principal anual suele intercalarse entre la avena y el trigo según los años. En torno al 45% de los cultivos herbáceos están dedicados al cultivo del trigo: Cereal base de la alimentación en la dieta española hasta tiempos recientes, el trigo constituía junto a la vid y al olivo, la llamada trilogía mediterránea, cultivo muy intervenido estatalmente, con precios y comercialización oficiales relativamente estables, fácilmente mecanizable en todos sus procesos, y que logra altos rendimientos en buenas tierras presentes en el territorio municipal.

Agricultura

Cultivos herbáceos. Año 2013		Cultivos leñosos. Año 2013	
Superficie	1.196	Superficie	771
Principal cultivo de regadío	Avena	Principal cultivo de regadío	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de regadío: Has	23	Principal cultivo de regadío: Has	20
Principal cultivo de secano	Avena	Principal cultivo de secano	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de secano: Has	346	Principal cultivo de secano: Has	648

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

A.2) Uso forestal

Las zonas más abruptas, vinculadas a la Sierra y de difícil aprovechamiento agrícola, conforman terrenos de matorrales, dehesas de encinares y quejigos, y algunos baldíos o terrenos de alcornocales.

Los aprovechamientos forestales como la obtención de leña y carbón vegetal, la recolección de vegetales como palmitos, espárragos y tagarninas, y la caza menor o el uso ganadero en general han constituido toda una multiplicidad de usos de importancia, si bien en las últimas décadas han experimentado un fuerte retroceso, algunos casi desaparecidos en su totalidad.

A.3) Uso ganadero:

Tanto los montes adhesionados como las superficies dedicadas a praderas naturales, han sido y son sustento de la ganadería extensiva predominante en este municipio, pero que también en los últimos años se han visto en un proceso de regresión.

Se presentan algunas edificaciones aisladas del tipo de vaquerizas implantadas en la margen sur de la A-373, como la finca ambiciones, etc.

B) USO SECUNDARIO:

B.1) Usos industriales

El núcleo principal se encuentra en el área central del término, en una zona de relevancia topográfica desde la que se dominan ambas vertientes.

En torno al borde más meridional se han localizado los dos desarrollos de tipo industrial, ambos hoy en Suelo Urbano:

- Polígono "cuatro vientos";
- Y polígono "la ventilla".

Si bien se tratan en ambos casos de enclaves industriales de actividades de baja intensidad y, por tanto, de poca repercusión ambiental y en general de carácter y demanda para la propia localidad y algo comarcal.

Sí se detectan diversos puntos en el suelo no urbanizable con actividades industriales, principalmente también en la zona meridional del casco urbano, desarrollados entorno a la carretera CA-5231 (CA-7103), tratándose de fábrica de prefabricados de hormigón, fábricas de muebles de madera y producción vinícola entre otros.

B.2) Canteras.

No se presentan actualmente canteras legales en el término municipal. Si aparecen zonas de antiguas canteras como la cantera de las Vegas y la salina de Hortales.



C) USO TERCARIO.

C.1) Uso comercial:

En general el uso comercial y de servicios se desarrolla en el suelo urbano repartido por toda su área. Destaca el propio centro urbano y los márgenes de las principales vías que atraviesa el núcleo como es la CA-7103 (antigua CA-5231) que une las dos carreteras autonómicas (A-373 y A-372), encontrándose algunos establecimientos en suelo no urbanizable como complemento a la actividad industrial (fabrica de muebles, venta de vino, etc.).

C.2) Usos turísticos

En auge en las últimas décadas del siglo XX, se presentan diversas instalaciones turísticas entorno al núcleo principal y en el suelo no urbanizable, apoyadas en las principales vías de comunicación, como son:

- o Las ubicadas en los márgenes de la travesía de la carretera A-373 Villamartín-El Bosque (hoy realizada su variante), denominada A-373R:
 - Hotel y restaurante "del Carmen": Hotel 2 estrellas en Avda. del Nacimiento s/nº (A-373R). Cod. Reg H/CA/00841
 - Hostal "Nuevo Prado": Hostal de una estrella en Km 12 carretera Villamartín-Ubrique. Cod. Reg H/CA/01226
 - Venta "El Coscorrón": junto al restaurante del Carmen (cerrado).
- o Las apoyadas en la CA-8102 (CA-5232) y en su entorno como son:
 - Hotel y restaurante del complejo Rural "Cortijo Huerta Dorotea": Hotel de una estrella. Cod. Reg H/CA/00967
 - Venta "Gálvez" (cruce con la A-372).
- o Las apoyadas en la CA-7103 (CA-5231) como:
 - Camping "La Jaima": cerrado.
 - Restaurante y apartamentos turístico "Cuatro vientos": apartamentos turísticos. Cod. Reg A/CA/00137
 - Restaurante Piscina municipal.
- o Diversas ventas y complejos apoyados en la carretera A-372 Arcos-el Bosque, como son:
 - El Hotel y restaurante "Puerta del Parque": Hotel de dos estrellas en carretera Arcos a el Bosque p.k.32. Cod. Reg H/CA/00965;
 - Venta "Los Molinos" (p.k.25);
 - Venta "Rosario" (p.k. 23);
 - Venta "el cruce o Mariquita" en la zona del "cruce";
- o En el suelo urbano:
 - Caicos: hostel 2 estrellas en c/ Doctor Martín Aguilar. Cod. Reg H/CA/00929

Se presenta también establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en la clase o tipología de Casa Rural, tanto en el suelo urbano (Casa Almajar, etc.) como en el suelo no urbanizable (La Rosa del Sol, etc.), así como numerosas viviendas registradas como viviendas turísticas de alojamiento rural, con cabida en la regulación de la ley 13/2011 y el Decreto 20/2002. A fecha de 11/07/2019 se presentan un número de 36 establecimientos de vivienda turística de alojamiento rural inscritas en el RTA, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

También se presenta la vivienda con fines turísticos reguladas actualmente por el Decreto 28/2016 como las registradas en el RTA en pasaje D. Joaquín nº5, en calle Fuente nº4, en calle Victoria Kent nº7.

Se debe hacer mención a la ocupación residencial heterogénea, principalmente de segunda residencia, localizada en la zona conocida como "el cruce", en torno a la Colada de Arcos a Ubrique y al río Salado. Se trata de una parcelación urbanística ilegal constituida por fincas rústicas de diversas dimensiones, que ha ido colmatando un espacio de vertientes fluviales que confluyen en el arroyo Salado.

D) Uso improductivo

Se presentan diversos usos puntuales y marginales generadores de molestias e impactos en el medio como son escombreras y vertederos incontrolados ubicados en la antigua cantera de las Vegas.

2.2.2.2.- La propiedad del suelo rústico: Parcelación agrícola.

La parcelación agrícola en cuadrícula correspondiente al periodo fundacional imprime un carácter singular al territorio pues se conservan bastantes linderos y vías rurales de dicha trama. Con el plan agrícola de Olavides de 1768 se repartieron las tierras de las dehesas de Almajar y de Prado del Rey entre 169 colonos procedente de la serranía de Grazalema y Ronda correspondiéndoles a cada uno 36 fanegas de tierra (21,6 hectáreas).

De acuerdo con el catastro de rústica, la propiedad el municipio de Prado del rey presenta la siguiente división actual:

- Predominio de la pequeña propiedad, cerca del 90% de los propietarios poseen explotaciones menores a 15 has

2.2.2.2.3.- La edificación en el medio rural.

Edificaciones rurales de cierto interés recogidas en el libro "Cortijos, haciendas y lagares" de la provincia de Cádiz sobre arquitectura de las grandes explotaciones agrarias andaluzas editado por la Consejería de obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el año 2002, se señalan las siguientes:

- o Casa de Cantarranas: pequeño edificio de estructura irregular.
- o Cortijo Albardanes: edificio de escasa entidad.
- o Cortijo de Almagazón: pequeño edificio con planta en L
- o Cortijo la Fábrica: edificio de mediano tamaño.
- o Cortijo Fuente Tío: Edificación que responde a las características propias de la arquitectura serrana de Cádiz, formada por varias piezas que configuran un bloque compacto con amplios faldones de teja y espacios cercados por muros en su perímetro. Destaca el sector de la vivienda de tres crujías en profundidad y fachada frontal con balcón bajo tejadillo. A su espalda se desarrollan las dependencias productivas. La unidad está asociada a la explotación de sembradura y dehesa. Junto al núcleo primitivo se ha levantado una construcción reciente de orientación residencial.
- o Cortijo de Gallardo: edificio de escasa entidad.
- o Cortijo llano del espio: edificio de escasa entidad.
- o Cortijo las Palomas: edificio de escasa entidad.
- o Cortijo del Peñón de los toros: edificio de escasa entidad.
- o Cortijo Taramillas: edificio de escasa entidad.

Si bien, muchas de estas edificaciones son de escasa entidad arquitectónica, sí presentan otros valores como etnológicos, culturales, paisajísticos, etc. que los hacen a tener en cuenta en el presente PGOU. La mayor parte de tales edificaciones como Casa de Cantarranas, Cortijo Albardanes, Cortijo de Almagazón, Cortijo la Fábrica, Cortijo de Gallardo, Cortijo las Palomas y Cortijo del Peñón de los toros no se presentan en el término de Prado del Rey

Así mismo, independientemente a su inclusión en la selección anterior, en el término de Prado del Rey se presentan numerosas edificaciones que bien pudiéramos considerar como edificaciones aisladas en suelo no urbanizable las cuales han proliferado en los años de la última década del siglo XX y de los primeros años del presente, principalmente en el entorno al núcleo de población y en su zona sur.

Entre las edificaciones rurales más significativas señalamos las siguientes que serán objeto de un análisis más exhaustivo y proceder a tomar medidas de protección para aquellos que aún presente algún interés de tipo arquitectónico, etnológico, cultural, etc.:

- o Al Norte
 - Rancho Aguilera;
 - Rancho de la Garabitera;
 - Huerta del Cura;
 - Venta de la Parra,
 - Rancho de Contreras;
 - Cortijo de Mariné
 - Romero,
 - La Rosa del Sol.
 - Y el Cortijo de Fuente Tío, Llano del espio, y Taramillas, enunciados en el libro "Cortijos, haciendas y lagares" indicado anteriormente.
- o Al sur:
 - Rancho de los Regueros en el cerro de los regueros;
 - Rancho de las Herrizas, entre el cerro los Regueros y cabeza del rey, junto al arroyo Hoto;
 - Hacienda Cabeza del Rey junto al cerro de su mismo nombre;
 - Casa Quemada a los pies de Cabeza de Hortales;
 - Casa Las Lomas en el cerro las lomas;

2.2.2.2.4.- Las infraestructuras territoriales.

Como infraestructuras territoriales consideraremos las distintas redes de comunicaciones que discurren a lo largo del término formada por las carreteras, las vías pecuarias y los caminos públicos, así como las redes infraestructurales que bien atraviesan el término o dan servicio al núcleo de población de Prado del Rey, como son las líneas eléctricas en Alta y Media Tensión, las redes de telecomunicaciones, y de abastecimiento de agua.

A) Carreteras:

Las carreteras Oeste/Este que enmarcan el territorio pradense son las **A-372** y **A-373**.

- o **A-372:** Perteneciente a la red intercomarcal denominada Carretera de Arcos de la Frontera a Ronda por Grazalema de 65,95 km, teniendo su origen en la A-384 (Arcos de la fra) y su final en la A-374 (El Bosque)
- o **A-373:** perteneciente a la red intercomarcal denominada Carretera de Villamartín a Algotocín de 69,85 km, teniendo su origen en la intersección con la A-384 (Villamartín) y su final en la A-369 (Algotocín).
- o **A-373R:** es el antiguo tramo de la A-373 de acceso al casco urbano de Prado del Rey con diversas construcciones en sus márgenes y que ha sido objeto de nuevo trazado.

La conexión entre ambas, **CA-7103** (antes CA-5231) fue una larga aspiración durante el siglo XIX y sólo en fechas recientes está alcanzando estándares de capacidad y trazado adecuado a las necesidades actuales.

La vía, también Norte/Sur, designada como **CA-8102** (antes CA-5232) que comunica con Zahara de la Sierra desde la A-373, articula los espacios de la Dehesa de Prado del Rey, si bien la demanda de tráfico es muy inferior.

En el término de Prado del Rey, lindando con el de Algar, se encuentra la **CA-6107**, carretera de Algar a El Bosque, teniendo su origen en el propio casco urbano de Algar y su final en la intersección con la A-372 (p.k. 26,10)

Estas vías de carreteras principales hay que añadirles la red de vías pecuarias y la red de caminos agrícolas o vías rurales públicas, destacando algunas procedentes del parcelario fundacional.

B) Vías pecuarias.

La relación de vías pecuarias que discurren por el término de Prado del Rey son:

Denominación	Ancho legal
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22 metros.
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89 metros
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89 metros
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89 metros
Colada de Villamartín a Grazalema:	12,00 metros
Colada del camino Bajo de el Bosque:	9,00 metros
Colada del camino Alto de El Bosque:	9,00 metros
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00 metros
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50 metros

C) Caminos rurales

Son caminos rurales de carácter agrícola señalados en el apartado 2.2.2.1.7 de la presente memoria no incluidos en la red de vías pecuarias, como son.

- . Camino de Villamartín, quedando un pequeño tramo al Noroeste del casco urbano hasta su conexión con la antigua A-373.
- . Camino a la Dorotea.
- . Camino de la trocha
- . Camino la loma
- . Camino a vía pecuaria camino bajo de El Bosque
- . Camino de Arcos por la Granja.
- . Camino el Caracol.

- . Camino de El Verdugo.
- . Camino rural Cerro del Aguila.
- . Camino de los Granujales.
- . Caminos fundacionales que aún perduran, principalmente en la dehesa sur y en dirección noreste-suroeste.

D) Redes infraestructurales.

Como red de infraestructura que discurren por el término destacamos:

- o La línea eléctrica de Media Tensión, tanto la procedente de la subestación de Villamartín como la de El Bosque, que dan servicio al núcleo de población de Prado del Rey y a las explotaciones agropecuarias del término.
- o Las distintas antenas de telecomunicaciones que se ubican principalmente en:
 - . El cerro Verdugo: Amena Retevisión móvil; Telefónica; Canal Sur Radio; y emisora municipal de radio.
 - . Junto a los depósitos del cementerio: Airtel móvil
 - . Junto a los depósitos de las Lomas: Retevisión Axió Red.

2.2.2.2.5.- El patrimonio histórico a lo largo del término.

Del patrimonio histórico destacable del municipio de Prado del Rey y a tener en cuenta en el presente PGOU, señalamos los siguientes:

a) Los yacimientos arqueológicos.

- o Entre los yacimientos arqueológicos destaca la ciudad romana del siglo II IPTUCI, declarado BIC por resolución de 23/02/2000 de la dirección General de Bienes culturales.
- o De acuerdo con el departamento de protección del patrimonio Histórico, los únicos yacimientos conocidos en el término de Prado del Rey son:
 - Iptucci, tratándose del yacimiento declarado indicado.
 - Llanos del espino.
 - Cerro del Sombrero de Tres Picos.
 - Cantera Cabeza de Hortales

b) El inventario de arquitectura popular 1992-1997 (SIPHA), en el término municipal de Prado del Rey se indican los siguientes:

Horno de Mulero: en SNU en la carretera de Prado del Rey a Zahara CA-8102
Lagar de Mulero: en SNU en la carretera de Prado del Rey a Zahara CA-8102
Lagar Tamayo:
Horno de San Antonio: En SUC calle Moreno de Mora
Panadería de A. Gómez Sarmiento: En SUC.
Bodegas Rivero: en travesía carretera CA-7103
Bodega Holgado
Fragua Manuel.
Panadería Ramírez en C/ Cura Penacho
Molino harinero en C/ TVE 12
Salina Salinillas: en SNU venta de los Molinos
Salinas de Raimundo: salinas Iptucci en SNU.
Cerro del sombrero de Tres Picos (incluido como yacimiento arqueológico).
Cantera cabeza de hortales (incluido como yacimiento arqueológico).

b) Las edificaciones rurales o agrícolas de interés arquitectónico, cultural, etnológico, etc. que aún se mantienen en pie a lo largo del término, así como elementos arquitectónicos como fuentes, pozos, abrevaderos, etc.

c) La parcelación agrícola en cuadrícula correspondiente al periodo fundacional. Imprime un carácter singular al territorio pues se conservan bastantes linderos y vías rurales de dicha trama.

d) La propia red de vías pecuarias como exponente histórico, ya señalada en apartados anteriores.

2.2.2.2.6.- Paisaje y elementos de interés

Como elementos y áreas de interés a lo largo del término de Prado del Rey consideraremos:

- o Elementos y Áreas de interés por estar incluidas en afecciones sectoriales.
 - Parque natural de la sierra de Grazalema
 - Parque natural de los alcornocales.
 - Yacimiento de Iptuci declarado BIC
 - Los itinerarios históricos como son las Vías pecuarias.
 - Cauces públicos.
- o Elementos y áreas de interés a considerar en el presente plan:
 - Por formar parte del patrimonio histórico señalado en el apartado anterior como son:
 - Parcelario histórico y caminos fundacionales.
 - Yacimientos presentes en el término municipal.
 - La edificación agropecuaria rural de interés tanto arquitectónico como etnológico e histórico, así como los elementos arquitectónicos como fuentes, pozos, abrevaderos,

- o Las áreas y ámbitos de interés paisajísticos como son:
 - La vegetación de ribera de los cauces públicos.
 - Las áreas forestales no incluidas en los parques naturales.
 - Áreas de matorrales y de corredores de uníos de las islas forestales.
 - Áreas de alto valor productivo.
 - Áreas de interés paisajístico, en gran parte coincidente con las áreas anteriores.
 - Áreas del entorno inmediato del núcleo de población y de los nuevos suelos urbanizables propuestos.



2.2.2.3.- Análisis socio-económico: Demografía y población activa

2.2.2.3.1.- Encuadre comarcal demográfico
2.2.2.3.2.- Análisis demográfico de Prado del Rey.
2.2.2.3.3.-La actividad productiva: sectores productivos y población activa

2.2.2.3.1.- Encuadre comarcal demográfico

Si comparamos los datos de Prado del Rey con los de la provincia de Cádiz concluimos que ocupa el puesto 28 de los 44 municipios que hay en la provincia y representa un 0,4840 % de la población total de ésta.

A nivel nacional, Prado del Rey ocupa el puesto 1.132 de los 8.110 municipios que hay en España y representa un 0,0128 % de la población total del país.

2.2.2.3.2.- Análisis demográfico de Prado del Rey.

A) Evolución de la población:

A lo largo de los años, hasta el año 2008, aunque lento, el saldo demográfico ha sido positivo y arroja un crecimiento sostenido como expresión de la estabilidad productiva y de los valores medioambientales que hacen del lugar un emplazamiento adecuado para estar habitado.

En el año 2007 el censo de habitantes le otorgaba una población de derecho de 6.002 habitantes, la máxima población recogida en el censo. Para una extensión superficial de 49 km² se tiene una densidad poblacional de 122,4 hab/km².

A partir de 2008, el saldo demográfico ha ido descendiendo levemente, consecuencia de la crisis económica iniciada entonces. La población en 2014 alcanzaba los 5.885 habitantes, dato con el que se redactó el documento de avance.

Ahora en el 2018, según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2018, el número de habitantes en Prado del Rey es de **5.636 habitantes**, 77 habitantes menos que el en el año 2017 continuando con la pequeña regresión desde el inicio de la crisis en 2008.

Así el municipio muestra un cierto estancamiento poblacional, con un crecimiento moderado de la población hasta el año 2008 (un 3,5% de 1998 a 2008) sufriendo un leve retroceso en el último decenio del 1,8 %.

En 2014 el 49.94 % de la población son hombres y el 50,06% mujeres, habiéndose también mantenido aproximadamente en este porcentaje en los últimos años (2018).

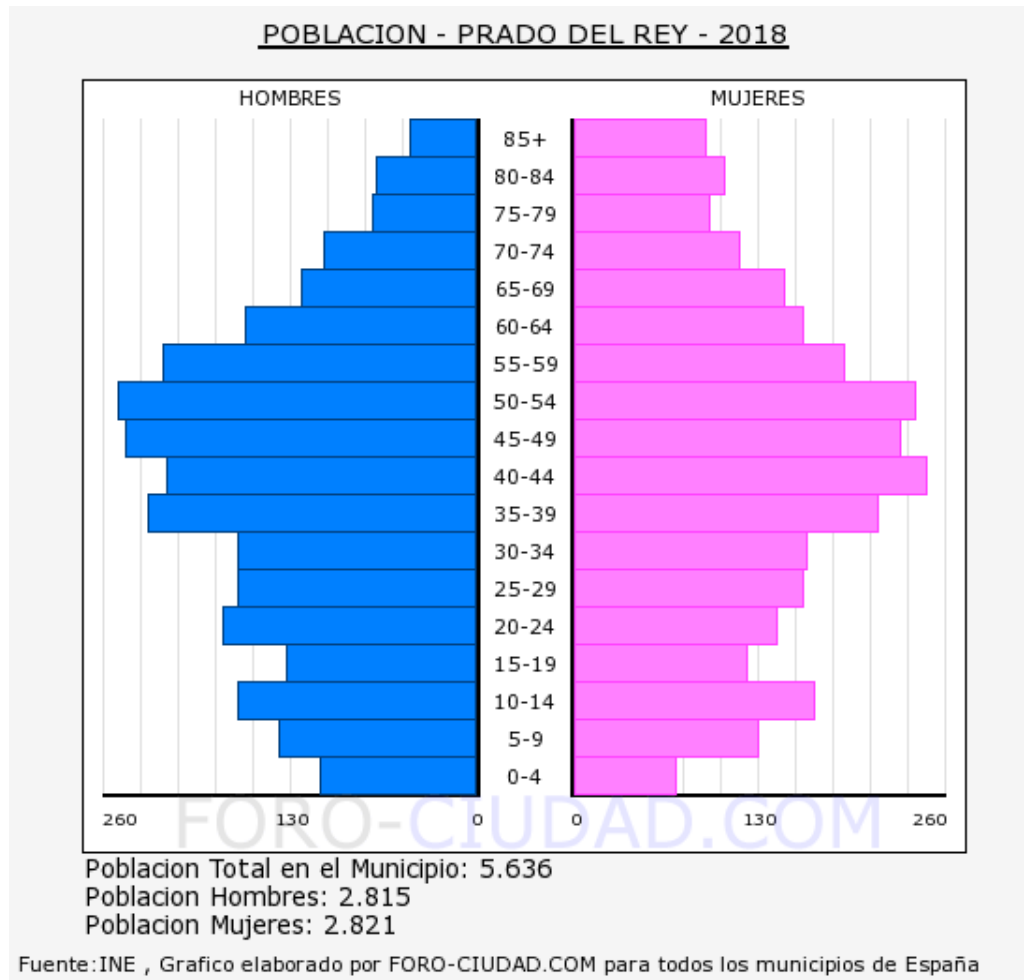
Así ha cambiado la población en Prado del Rey



PRADO DEL REY - Evolución de la población desde 1900 hasta 2018			
AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
2018	2.815	2.821	5.636
2017	2.845	2.865	5.710
2016	2.886	2.881	5.767
2015	2.908	2.911	5.819
2014	2.939	2.946	5.885
2013	2.812	2.856	5.668
2012	2.941	2.977	5.918
2011	2.960	2.981	5.941
2010	2.953	2.995	5.948
2009	2.971	2.985	5.956
2008	2.987	3.008	5.995
2007	2.986	3.016	6.002
2006	2.985	3.009	5.994
2005	2.980	2.988	5.968
2004	2.922	2.936	5.858
2003	2.939	2.934	5.873
2002	2.915	2.933	5.848
2001	2.909	2.920	5.829
2000	2.927	2.929	5.856
1999	2.916	2.897	5.813
1998	2.895	2.890	5.785
1996	2.860	2.866	5.726
1995	2.853	2.836	5.689
1994	2.837	2.828	5.665
1993	2.834	2.797	5.631
1992	2.790	2.770	5.560
1991	2.775	2.764	5.539
1990	2.771	2.751	5.522
1989	2.756	2.742	5.498
1988	2.764	2.714	5.478
1987	2.738	2.685	5.423
1986	2.720	2.663	5.383
1981	0	0	5.072
1970	0	0	4.655
1960	0	0	5.098
1950	0	0	5.098
1940	0	0	4.994
1930	0	0	4.765
1920	0	0	4.096
1910	0	0	4.069
1900	0	0	3.107



B) Pirámide de población:



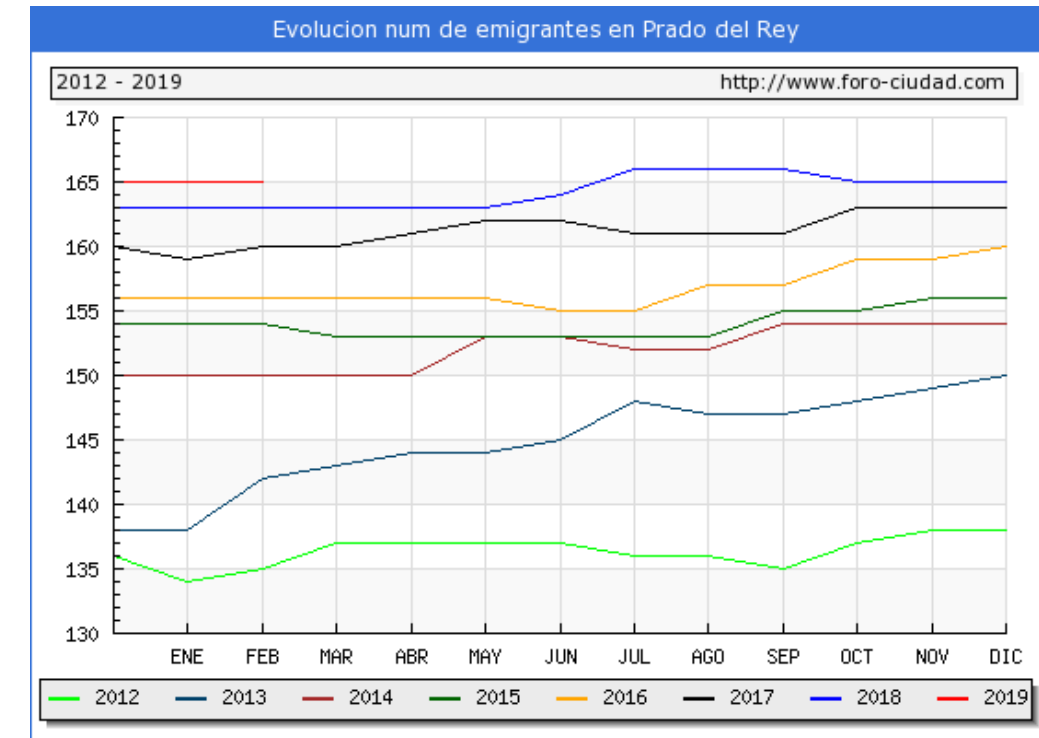
C) La población estacional: La población estacional máxima es una estimación de la población máxima que soporta Prado del Rey.

En el cálculo se incluyen las personas que tienen algún tipo de vinculación o relación con el municipio, ya sea porque residen, trabajan, estudian o pasan algún período de tiempo en él. Los datos son publicados anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en colaboración con las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares.

Poblacion Estacional Máxima	
Año	Personas
2016	6.400
2015	6.400
2014	6.400
2013	6.400
2012	6.180
2011	6.180
2010	6.125
2009	6.125
2008	6.125
2005	6.025
2000	6.000

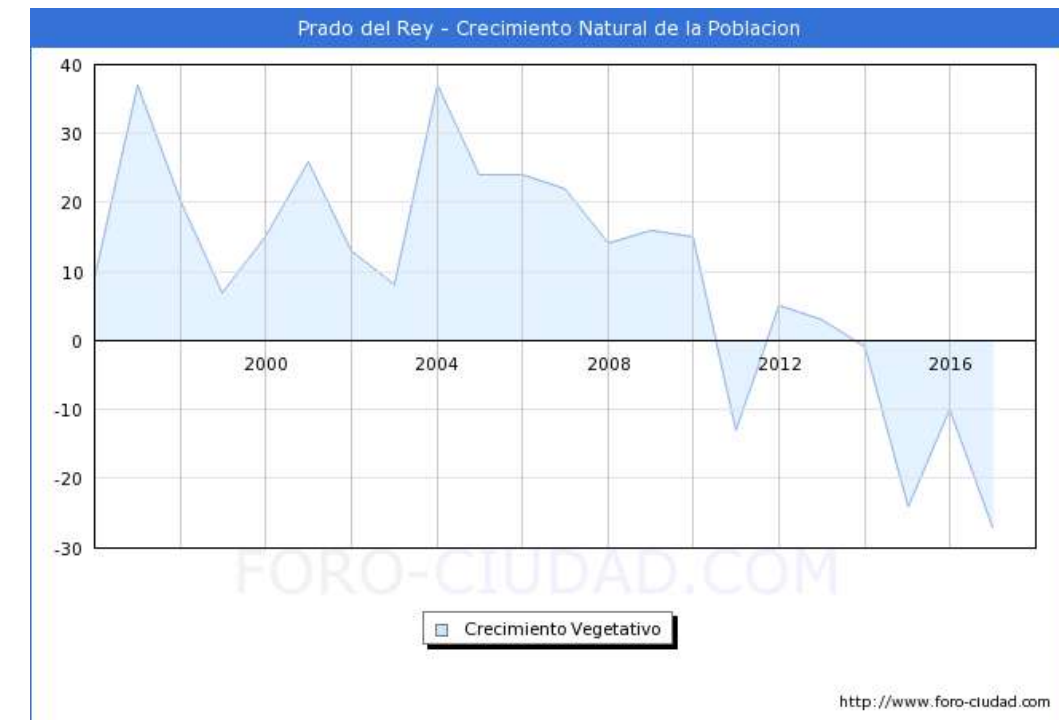
D) Residentes en el extranjero.

Según los datos publicados por el INE en el CERA, Censo Electoral de españoles residentes en el extranjero a 1 de Febrero de 2019 los españoles que residen habitualmente en el extranjero o han trasladado al extranjero su residencia habitual mayores de 18 años, eran 165 personas con municipio de origen en Prado del Rey.



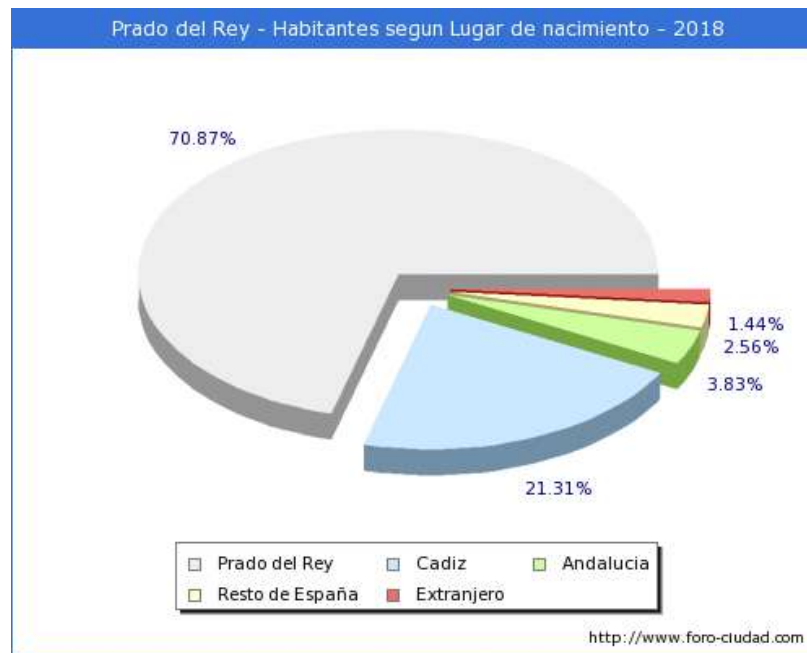
E) Crecimiento natural o vegetativo

El crecimiento natural de la población en el municipio de Prado del Rey, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2017 ha sido Negativo, con 27 defunciones más que nacimientos.



F) Habitantes según lugar de nacimiento

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2018 el 70.87% (3.994) de los habitantes empadronados en el Municipio de Prado del Rey han nacido en dicho municipio, el 27.70% han emigrado a Prado del Rey desde diferentes lugares de España, el 21.31% (1.201) desde otros municipios de la provincia de Cádiz, el 3.83% (216) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 2.56% (144) desde otras comunidades autónomas y el 1.44% (81) han emigrado a Prado del Rey desde otros países.



Según los datos ofrecidos por el INE los habitantes empadronados en Prado del Rey que han nacido en otros países ascienden a 81.

- 37 habitantes, 18 hombres y 19 mujeres nacidos en Europa.
- 22 habitantes, 8 hombres y 14 mujeres nacidos en América.
- 18 habitantes, 7 hombres y 11 mujeres nacidos en África.
- 4 habitantes, 2 hombres y 2 mujeres nacidos en Asia.

Habitantes según País de Nacimiento		
País	2018	Dif (2017)
Francia	8	-1
Italia	1	-1
Portugal	1	0
Reino Unido	4	2
Alemania	18	-4
Rusia	1	0
Argelia	1	1
Marruecos	17	1
Argentina	3	0
Bolivia	4	-1
Brasil	2	-1
Colombia	6	-1
Ecuador	2	0
Venezuela	3	3
China	4	0
Otros	6	-2

G) Padrón municipal.

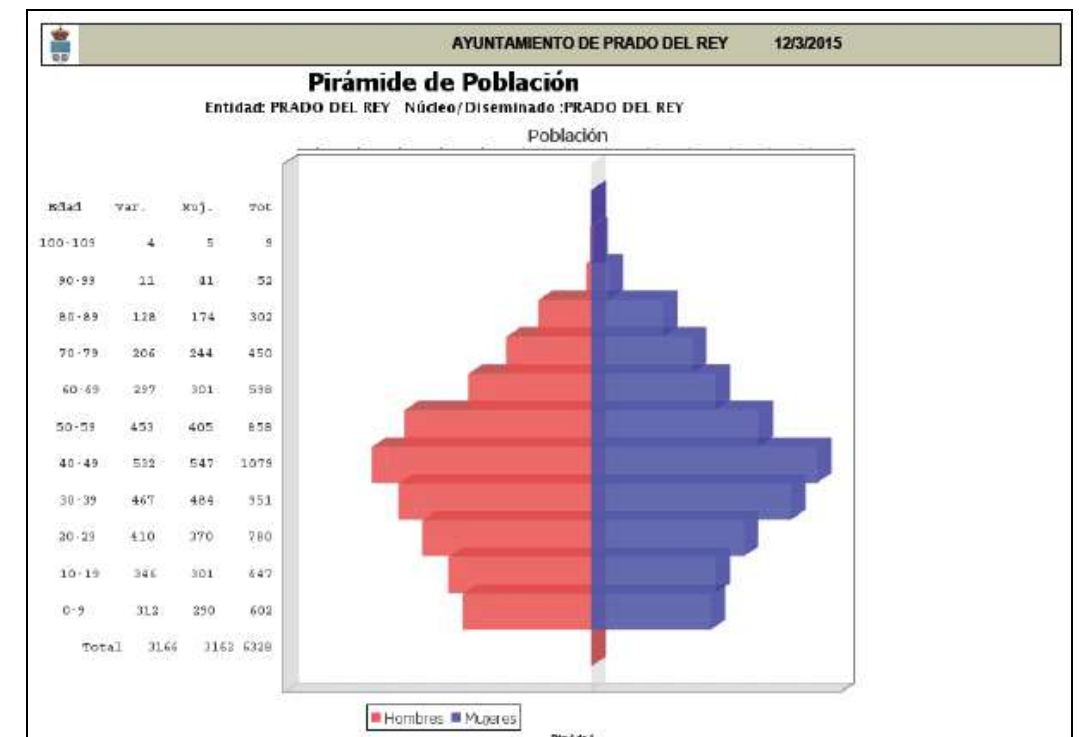
El Padrón Municipal de habitantes es el registro administrativo donde constan los vecinos del municipio. Tiene la utilidad estadística de proporcionar un recuento de la población y sus características: edad, sexo, nacionalidad y lugar de nacimiento.

Su formación, mantenimiento, revisión y custodia corresponde a los respectivos Ayuntamientos, quienes deben remitir al INE las variaciones mensuales que se producen en los datos de sus padrones municipales. El INE, en cumplimiento de sus competencias, realiza las comprobaciones oportunas con el fin de subsanar posibles errores y duplicidades y obtiene para cada municipio la cifra de población. El Presidente del INE, con el informe favorable del Consejo de Empadronamiento, eleva al Gobierno la propuesta de cifras oficiales de población de los municipios españoles referidas a 1 de enero de cada año, para su aprobación mediante Real Decreto, declarando así como oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal y procediendo a su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Hay que indicar el Padrón Municipal al tratarse de datos mensuales no se corresponde con la cifra oficial de población que son anuales. Se da el caso como el siguiente: el PADRON MUNICIPAL a fecha 12/03/2015, como se indica en la pirámide poblacional siguiente, el número de habitantes de Prado del Rey es de **6.328 habitantes**, siendo el porcentaje por sexo aproximadamente el 50%. La variación considerable respecto al censo (443 habitantes lo que representa una variación 7%) es debida a que para confeccionar el censo de población, se eliminan o no reconoce a los habitantes a los cuales le falta algún tipo de documentación como es el DNI, dirección, etc.

Muchas veces el aumento poblacional de un municipio se debe de un año a otro por la actualización de los datos y no por un aumento real de la población.

En todo caso, para los cálculos a realizar en la presente memoria del PGOU tomamos el número poblacional aportados por los datos del INE que son las cifras oficiales de población a fecha 1 de enero de cada año, aprobadas por real decreto y publicadas en BOE



H) Resumen

A continuación señalamos esquemáticamente los datos sobre la población de Prado del Rey indicando los de los años 2013 y 2014 inicio del presente trabajo (documento de avance) y los actuales de 2018.

Población 2013

Población total. 2013	5.668	Número de extranjeros. 2013	50
Población. Hombres. 2013	2.812	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2013	Alemania
Población. Mujeres. 2013	2.856	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2013	28,00
Población en núcleo. 2013	5.565	Emigraciones. 2012	109
Población en diseminado. 2013	103	Inmigraciones. 2012	108
Porcentaje de población menor de 20 años. 2013	19,55	Nacidos vivos por residencia materna. 2012	53
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2013	16,53	Defunciones por lugar de residencia. 2012	48
Incremento relativo de la población. 2013	-3,08	Matrimonios por lugar donde fijan la residencia. 2012	13

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

Población 2014

Población total. 2014	5.885	Número de extranjeros. 2014	68
Población. Hombres. 2014	2.939	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2014	Alemania
Población. Mujeres. 2014	2.946	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2014	20,59
Población en núcleos. 2014	5.777	Emigraciones. 2013	138
Población en diseminados. 2014	108	Inmigraciones. 2013	83
Porcentaje de población menor de 20 años. 2014	20,20	Nacidos vivos por residencia materna. 2013	45
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2014	16,02	Defunciones por lugar de residencia. 2013	42
Incremento relativo de la población en diez años. 2014	0,46	Matrimonios por lugar donde fijan la residencia. 2013	8

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

Población 2018

Población total. 2018	5.636	Número de extranjeros. 2018	41
Población. Hombres. 2018	2.815	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2018	Marruecos
Población. Mujeres. 2018	2.821	Porcentaje que representan respecto total de extranjeros. 2018	19,51
Población en núcleos. 2018	5.521	Emigraciones. 2017	119
Población en diseminados. 2018	115	Inmigraciones. 2017	82
Porcentaje de población menor de 20 años. 2018	18,58	Nacidos vivos por residencia materna. 2017	32
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2018	17,58	Defunciones por lugar de residencia. 2017	59
Incremento relativo de la población en diez años. 2018	-5,99	Matrimonios distintos sexos. 2017	20

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.



2.2.2.3.3.-La actividad productiva: sectores productivos y población activa

A) Economía
B) Mercado de trabajo
C) Hacienda
D) Sociedad

A) Economía

1.- Agricultura

Cultivos herbáceos. Año 2013		Cultivos leñosos. Año 2013	
Superficie	1.196	Superficie	771
Principal cultivo de regadío	Avena	Principal cultivo de regadío	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de regadío: Has	23	Principal cultivo de regadío: Has	20
Principal cultivo de secano	Avena	Principal cultivo de secano	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de secano: Has	346	Principal cultivo de secano: Has	648

Cultivos herbáceos. Año 2012		Cultivos leñosos. Año 2012	
Superficie	1.309 ha	Superficie has	815 ha
Principal cultivo de regadío	Avena	Principal cultivo de regadío	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de regadío: Has	19	Principal cultivo de regadío: Has	64
Principal cultivo de secano	Avena	Principal cultivo de secano	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de secano: Has	390	Principal cultivo de secano: Has	648

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

2.- Actividades económicas:

Establecimientos con actividad económica. Año 2013

Sin empleo conocido	179
Hasta 5 asalariados	159
Entre 6 y 19 asalariados	11
De 20 y más asalariados	5
Total establecimientos	354

Transportes

Vehículos turismos. 2013	2.519
Autorizaciones de transporte: taxis. 2013	1
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2013	36
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2013	2
Vehículos matriculados. 2014	40
Vehículos turismos matriculados. 2014	36

Principales actividades económicas. Año 2013

Sección G: 135 establecimientos	
Sección C: 58 establecimientos	
Sección I: 50 establecimientos	
Sección F: 23 establecimientos	
Sección S: 15 establecimientos	
Otros indicadores	
Inversiones realizadas en nuevas industrias. 2012	0
Oficinas bancarias. 2013	3
Consumo de energía eléctrica (Endesa). 2013	12.209
Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa). 2013	6.679
Líneas telefónicas. 2013	1.560
Líneas ADSL en servicio. 2013	665

Turismo

Restaurantes. 2009	9
Hoteles. 2013	3
Hostales y pensiones. 2013	2
Plazas en hoteles. 2013	115
Plazas en hostales y pensiones. 2013	32

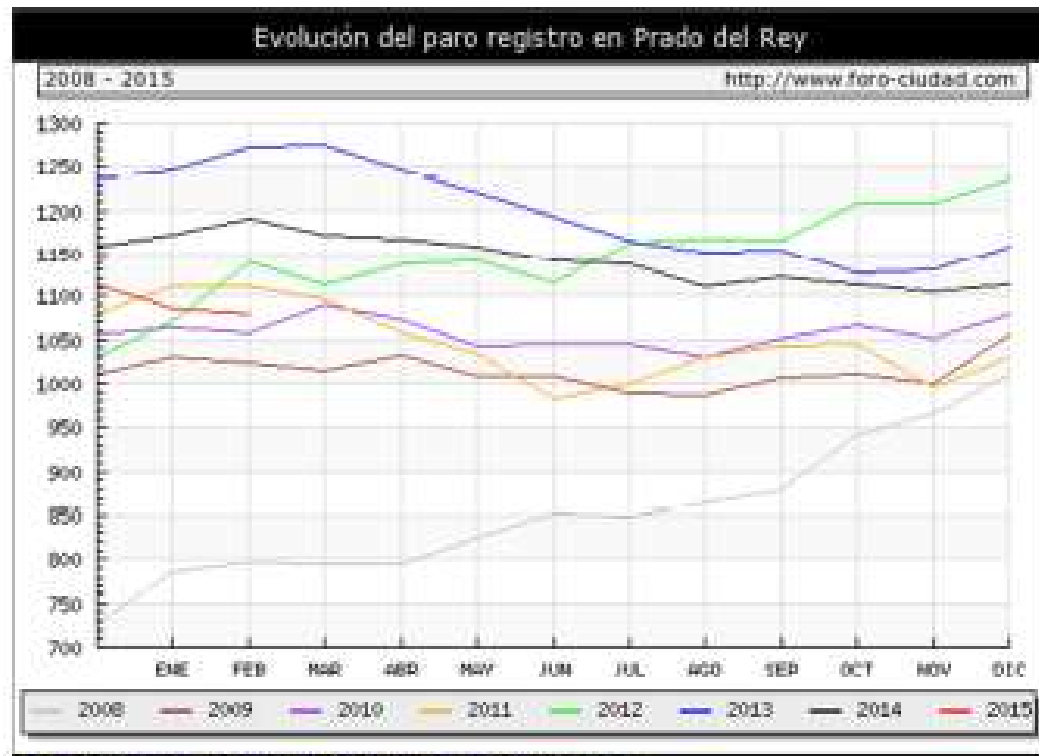
B) Mercado de trabajo

Paro registrado. Mujeres. 2013	629	Contratos registrados. Indefinidos. 2013	20
Paro registrado. Hombres. 2013	566	Contratos registrados. Temporales 2013	1.919
Paro registrado. Extranjeros. 2013	11	Contratos registrados. Extranjeros. 2013	20
Contratos registrados. Mujeres. 2013	854	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados: mujeres. 2013	94
Contratos registrados. Hombres. 2013	1.085	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados: hombres. 2013	48

Datos paro a febrero del 2015

Datos de FEBRERO del 2015 para el Municipio de PRADO DEL REY.

Febrero 2015	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	1079	-6	-0,55 %	-111	-9,33 %
HOMBRES	511	+6	1,19 %	-54	-9,56 %
MUJERES	568	-12	-2,07 %	-57	-9,12 %
MENORES DE 25 AÑOS:	91	-6	-6,19 %	-25	-21,55 %
HOMBRES	60	+3	5,26 %	+10	20,00 %
MUJERES	31	-9	-22,50 %	-35	-53,03 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	484	-2	-0,41 %	-95	-16,41 %
HOMBRES	206	-4	-1,90 %	-60	-22,56 %
MUJERES	278	+2	0,72 %	-35	-11,18 %
MAYORES DE 45 AÑOS	504	-2	-0,40 %	+9	1,82 %
HOMBRES	245	+7	2,94 %	-4	-1,61 %
MUJERES	259	-5	-1,89 %	+13	5,28 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	61	-2	-3,39 %	-8	-11,59 %
INDUSTRIA	215	-2	-0,92 %	-14	-6,11 %
CONSTRUCCIÓN	82	+6	7,89 %	-29	-26,13 %
SERVICIOS	614	+1	0,16 %	-40	-6,12 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	107	-13	-10,83 %	-20	-15,75 %



Ver datos del paro del mes anterior (1/2015) ->

Paro registrado a Febrero de 2019.

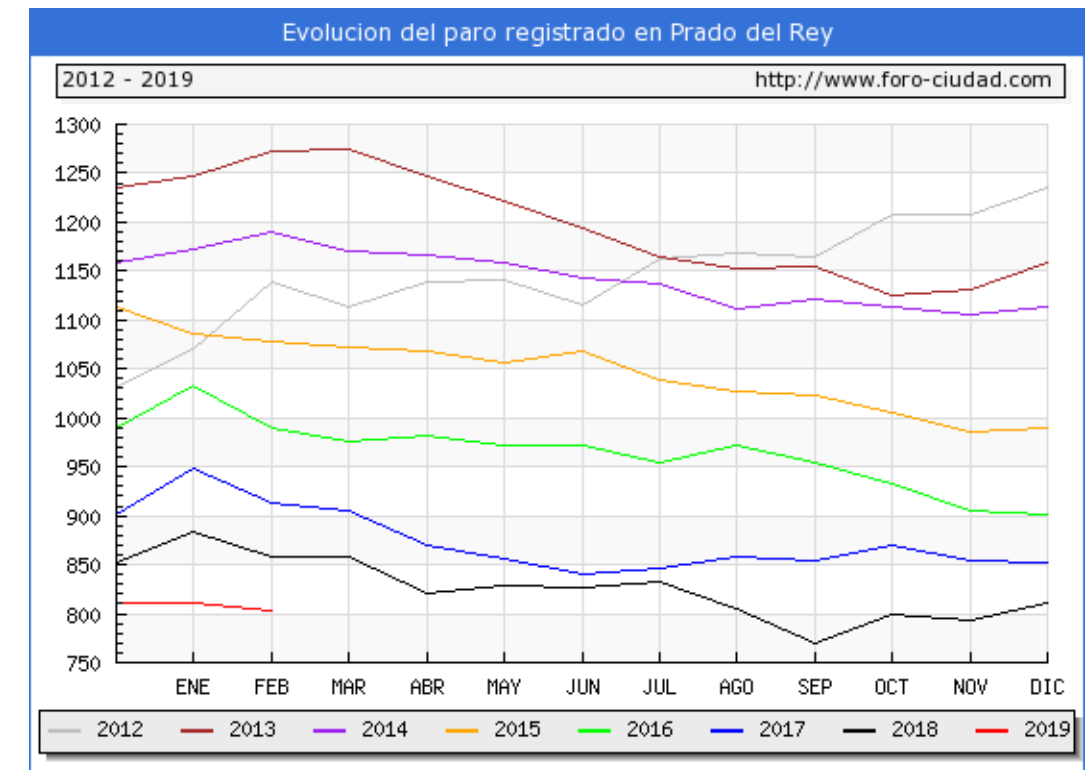
Según los datos publicados por el SEPE en el mes de Febrero **el número total de parados en febrero de 2019, es de 803**, de los cuales 318 son hombres y 485 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 425 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 324 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 54 parados.

Por sectores vemos que **en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio**, con 529 personas, seguido de la industria con 131 parados, las personas sin empleo anterior con 59 parados, la construcción con 46 parados y por último la agricultura con 38 parados.

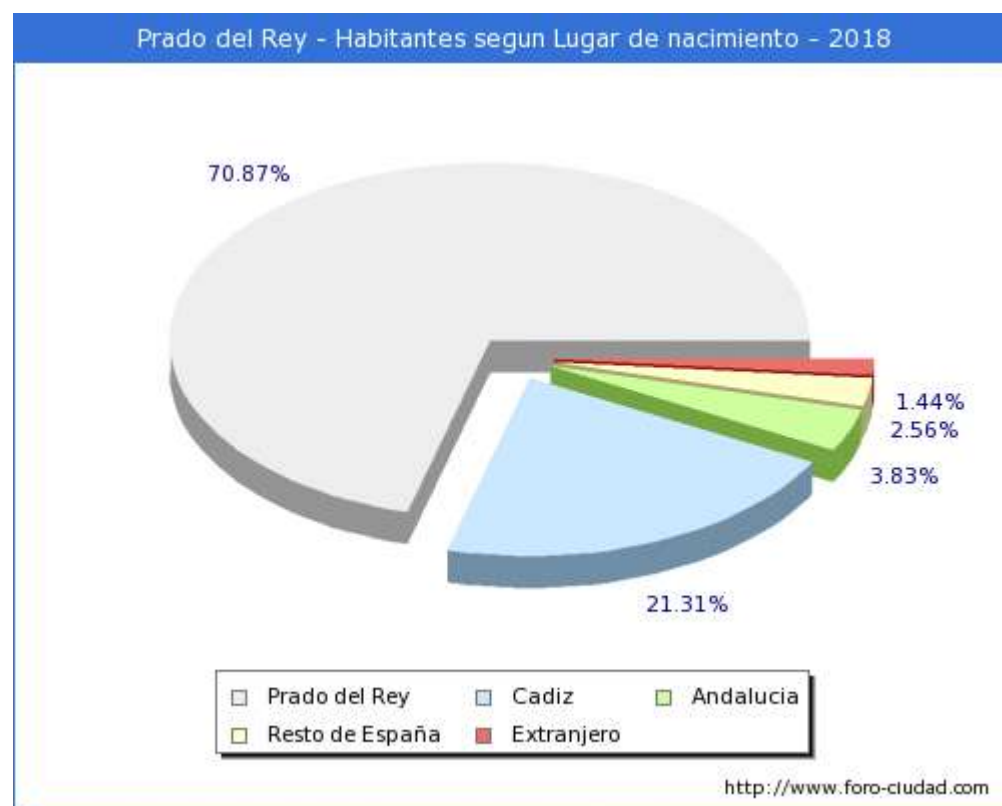
Febrero 2019	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	803	-8	-0.99 %	-56	-6.52 %
HOMBRES	318	-19	-5.64 %	-30	-8.62 %
MUJERES	485	+11	2.32 %	-26	-5.09 %
MENORES DE 25 AÑOS:	54	-3	-5.26 %	-11	-16.92 %
HOMBRES	35	-5	-12.50 %	-3	-7.89 %
MUJERES	19	+2	11.76 %	-8	-29.63 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	324	+5	1.57 %	-46	-12.43 %
HOMBRES	109	-7	-6.03 %	-24	-18.05 %
MUJERES	215	+12	5.91 %	-22	-9.28 %
MAYORES DE 45 AÑOS	425	-10	-2.30 %	+1	0.24 %
HOMBRES	174	-7	-3.87 %	-3	-1.69 %

MUJERES	251	-3	-1.18 %	+4	1.62 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	38	-2	-5.00 %	+1	2.70 %
INDUSTRIA	131	+1	0.77 %	-26	-16.56 %
CONSTRUCCIÓN	46	-1	-2.13 %	+2	4.55 %
SERVICIOS	529	-5	-0.94 %	-31	-5.54 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	59	-1	-1.67 %	-2	-3.28 %



Habitantes según lugar de nacimiento.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2018 el **70.87% (3.994) de los habitantes empadronados en el Municipio de Prado del Rey han nacido en dicho municipio**; el 27.70% han emigrado a Prado del Rey desde diferentes lugares de España, de los cuales el 21.31% (1.201) desde otros municipios de la provincia de Cadiz, el 3.83% (216) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 2.56% (144) desde otras comunidades autónomas; y el 1.44% (81) han emigrado a Prado del Rey desde otros países.



C) Hacienda

Presupuesto de las Corporaciones locales. Año 2013

Presupuesto liquidado de ingresos	4.236.000,00
Presupuesto liquidado de gastos	3.257.553,81
Ingresos por habitante	747,35
Gastos por habitante	2.290,83

Catastro inmobiliario

IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2013	3.811
IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2014	599
Número de parcelas catastrales: solares. 2013	183
Número de parcelas catastrales: parcelas edificadas. 2013	2.166

IRPF. Año 2012

Número de declaraciones	2.050
Rentas del trabajo	15.448.942,07
Rentas netas en estimación directa	1.131.958,57
Rentas netas en estimación objetiva	1.385.187,12
Otro tipo de rentas	756.140,78
Renta neta media declarada	9.132,79

Impuesto de Actividades Económicas. Año 2013

Situaciones de alta en actividades empresariales	489
Situaciones de alta en actividades profesionales	36
Situaciones de alta en actividades artísticas	3

Presupuesto de las Corporaciones locales. Año 2012

Presupuesto liquidado de ingresos	6.790.775,89
Presupuesto liquidado de gastos	3.965.792,48
Ingresos por habitante	1.147,48
Gastos por habitante	670,12

Catastro inmobiliario

IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2012	3.779
IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2012	579
Número de parcelas catastrales: solares. 2012	191
Número de parcelas catastrales: parcelas edificadas. 2012	2.153

IRPF. Año 2011

Número de declaraciones	2.029
Rentas del trabajo	16.502.864,0
Rentas netas en estimación directa	1.374.622,4
Rentas netas en estimación objetiva	1.579.922,5
Otro tipo de rentas	1.670.538,1
Renta neta media declarada	10.413,0

Impuesto de Actividades Económicas. Año 2012

Situaciones de alta en actividades empresariales	506
Situaciones de alta en actividades profesionales	29
Situaciones de alta en actividades artísticas	1

D) Sociedad

Centros de Infantil. 2012	2	Centros de salud. 2012	0
Centros de Primaria. 2012	2	Consultorios. 2012	1
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. 2012	1	Viviendas familiares principales. 2011	2.299
Centros de Bachillerato. 2012	1	Viviendas destinadas a alquiler. 2012	0
Centros C.F. de Grado Medio. 2012	1	Viviendas destinadas para la venta. 2012	0
Centros C.F. de Grado Superior. 2012	0	Viviendas rehabilitadas. 2012	5
Centros de educación de adultos. 2012	1	Transacciones inmobiliarias. 2013	41
Bibliotecas públicas. 2013	1	Número de pantallas de cine. 2014	0



2.2.3.- INFORMACIÓN y ANALISIS DEL MEDIO URBANO

- 2.2.3.1.- El proceso histórico de formación del asentamiento actual.
- 2.2.3.2.- La estructura urbana actual: formas de los asentamientos
 - 2.2.3.2.1.- El núcleo de población principal
 - 2.2.3.2.2.- El caserío rural
 - 2.2.3.2.3.- El área del cruce
- 2.2.3.3.- La estructura urbana actual: Los usos urbanos del suelo urbano.
 - 2.2.3.3.1.- Usos productivos:
 - A) Uso Primario
 - B) Uso secundario
 - C) Uso Terciario
 - 2.2.3.3.2.- El uso Residencial
 - 2.2.3.3.3.- El uso Dotacional General y Local existente
 - A) Redes de comunicación y viarios
 - B) El sistema de espacios libres de uso y dominio público
 - C) El sistema de Equipamientos
 - Docentes
 - Deportivos
 - Sociales
 - Comercial Público
 - D) Servicios urbanos e infraestructuras
- 2.2.3.4.- La morfología urbana.
- 2.2.3.5.- la tipología edificatoria.
- 2.2.3.6.- Estado de la edificación: áreas degradadas.
- 2.2.3.7.- La dinámica, procesos y tendencias del desarrollo urbano actual.
- 2.2.3.8.- El patrimonio municipal de suelo existente
- 2.2.3.9.- Ámbitos, elementos y espacios de interés en el ámbito urbano.
- 2.2.3.10.- La vivienda

2.2.3.1.- El proceso histórico de formación del asentamiento actual.

La fundación del actual núcleo de población de Prado del Rey tiene lugar por Real Provisión de Carlos III, en el año 1768, enmarcada dentro de la política general del monarca en relación con la serie de acciones repobladoras llevadas a cabo en la zona de Sierra Morena.

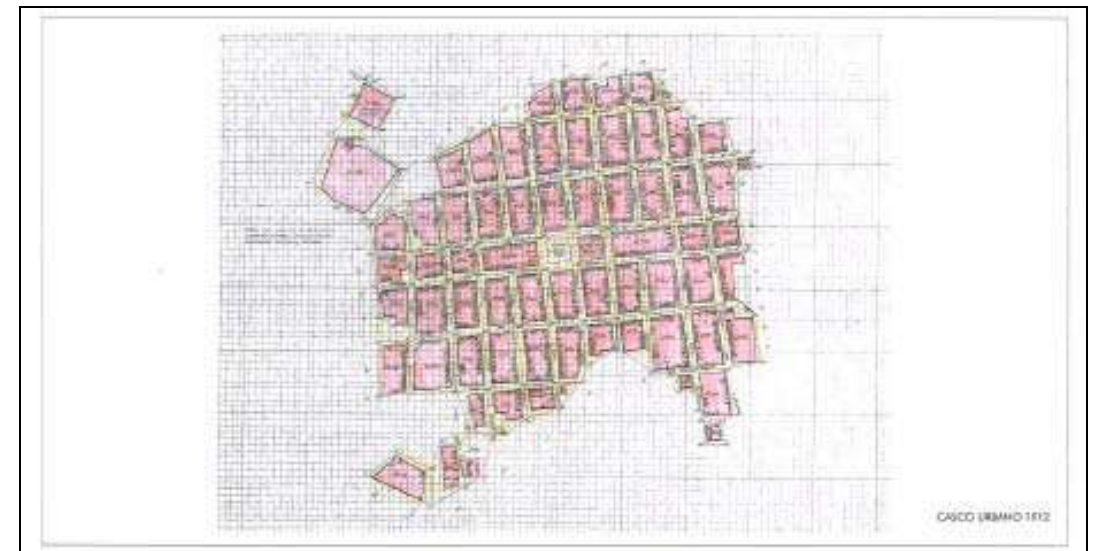
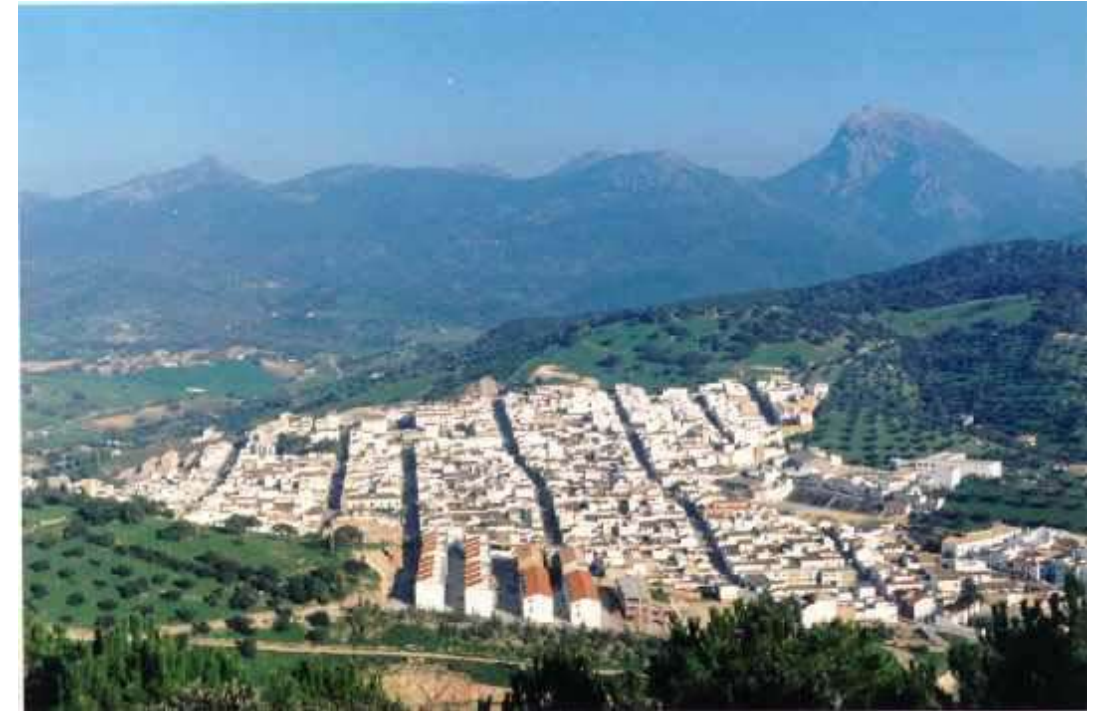
Bajo la iniciativa de Pablo de Olavide se procede al reparto de tierras pertenecientes a las dehesas de Almajar y de Prado del Rey, entre las que se ubicaría la nueva población.

El origen y la posición de este nuevo núcleo estaban pensados para centralizar la ocupación y explotación de la tierra de las dehesas, concedidas con esa expresa condición a los primeros colonos.

Durante los años de vigencia de la Segunda República Española, Prado del Rey pasó a denominarse **Prado Libre**, recuperando su nombre anterior tras el golpe de Estado de 1936.

Tras la guerra civil el municipio fue extendiéndose lentamente de forma orgánica siguiendo la cuadrícula originaria, acelerándose a partir de los años 60 del siglo XX.

Es en la década de los 90 y principios del siglo XXI, tras la aprobación de las NN.SS. de 1991, cuando el desarrollo urbanístico del núcleo principal alcanza su mayor amplitud, produciéndose un estancamiento con la llegada de la fuerte crisis inmobiliaria de 2008 coincidente con la aprobación del PGOU-2008.



2.2.3.2.- La estructura urbana actual: FORMAS DE ASENTAMIENTOS.

El enclave del núcleo de población se sitúa en las estribaciones, ya alejadas y en declive, de la serranía de Ronda, encontrándose flanqueado por dos elevaciones montañosas: **EL CERRO EL VERDUGO (583 m) Y EL CERRO EL CUBIL (593 m) al Oeste y al Este respectivamente.**

Se sitúa en una privilegiada posición intermedia entre las dos dehesas originales, respondiendo a una malla ortogonal similar a la utilizada en todos los procesos colonizadores.

Así el municipio, presenta una estructura general conformada con un solo núcleo de población principal como centro de las actividades y servicios: el núcleo de población de Prado del Rey, claro modelo de comunidad rural de doblamiento fuertemente concentrado, como es común en toda la serranía andaluza.

También se presentan algunos asentamientos rurales en regresión, tratándose principalmente de edificaciones aisladas rurales denominadas como cortijos, ranchos, huertas, haciendas, ventas (cortijos, huertas, casas, etc. diseminadas a lo largo del término municipal, y construcciones nuevas de naves agropecuarias y "casas de campo", estas últimas principalmente en el entorno al núcleo principal en su zona sur.

Destaca una parcelación urbanística en el área denominada El Cruce, confluencia de la CA-7103 con la A-372, desarrollada entorno a un complejo espacio de vertientes fluviales (arroyo Salado) y apoyándose en la Colada de Arcos a Ubrique.

2.2.3.2.1.- El núcleo de población.

El núcleo de población actual debe su origen al proceso de colonización de las zonas despobladas de Andalucía, llevadas a cabo en el reinado de Carlos III y que son trazadas en tramas ortogonales formando una cuadrícula orientada a los cuatro puntos cardinales.

El trazado de las nuevas poblaciones fue muy similar al modelo adoptado en las colonias americanas: perfectamente paralelas unas a otras, las calles están orientadas de norte a sur y de este a oeste, sorteando las pendientes orográficas que caracterizan a un pueblo situado entre pequeñas lomas.

Las calles presentan un ancho aproximado de 10 metros, formando manzanas cuadrículas de **30x60 metros** que giran en torno a los principales edificios públicos civiles y religiosos situados en el centro de la composición: la Plaza con el Ayuntamiento y la Iglesia.

En ancho de las calles permitieron desde un principio la colocación de arbolado en sus acerados de forma lineal: naranjos y limoneros como árboles más comunes. Estas características y la proximidad del campo en sus cuatro lados, ha dado lugar a la casi inexistencia de otros espacios libres públicos.

Si bien, en general, el trazado ortogonal se realizaban en topografías sensiblemente llanas, en el caso de Prado del Rey se ubicó entre dos cerros (verdugo y el cubil o las lomas), dando lugar, cuando se ha ido creciendo por sus cuatro lados, a la ralentización en algunas de sus caras debido a la topografía que se ha ido encontrando y a que veces ha impedido la continuación de su crecimiento en cuadrícula, desviándose y apoyándose entonces en los caminos o vías principales de acceso como:

- En la zona sur en dirección a la carretera A-372, creándose núcleos dispersos entorno a la CA-5231 (hoy CA-7103) que conecta la A-372 y la A-373, como es el área conocida como Cuatro vientos, donde se ubica un polígono industrial y los grandes equipamientos públicos deportivos (polideportivo, campo de deportes, piscina, etc.). Las presiones urbanísticas y de edificación de los últimos años ha tendido a la conexión con el núcleo principal e incluso desplazándose más hacia el sur hasta la zona denominada como el cruce.
- En la zona Norte impedido su crecimiento por la topografía se construye en los márgenes del acceso desde la A-373 y en los últimos años en los del antiguo trazado de la carretera A-373 que hoy ha quedado como travesía tras la circunvalación recientemente realiza.
- La zona Oeste y la zona Este, delimitados por el cerro Verdugo y la Loma respectivamente, han ralentizado con sus fuertes pendientes el crecimiento urbano, aunque con el polígono industrial la Ventilla por el Oeste y el IES Carlos III por el Este se ha mantenido sensiblemente la trama fundacional al menos morfológicamente.

El núcleo principal comprende unas 2.200-2.400 viviendas y mantiene un proceso de renovación y mejora estable en los últimos veinte años.



2.2.3.2.2.- El caserío rural.

El caserío rural se presenta disperso con pequeños núcleos de cortijos y construcciones rurales, proliferando las edificaciones residenciales aisladas en la última década del siglo XX (años 90) y primeros años del siglo XXI, principalmente en el entorno del núcleo principal por su lado Sur. Todos estos focos, unos relacionados con la producción agraria y otros de segunda residencia, se encuentran vinculados al núcleo principal.

Entre ellos destacan los señalados en el apartado 2.2.2.3 que recoge las edificaciones rurales de cierto interés incluidas en el libro "Cortijos, haciendas y lagares" de la provincia de Cádiz sobre arquitectura de las grandes explotaciones agrarias andaluzas editado por la Consejería de obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el año 2002.

2.2.3.2.3.- Área del cruce:

Sí se presenta lo que podríamos llamar una parcelación urbanística de segunda residencia principalmente: área difusa denominada El Cruce que apoyándose en la A-372 Arcos-El Bosque y en la colada Arcos-Ubrique fue apareciendo en los años 80 del siglo pasado y que el planeamiento urbanístico de 1991 y el PGOU de 2008 pretendieron dar una solución mediante su clasificación como suelo residencial a desarrollar urbanísticamente, bien a través de Plan Especial en Suelo Urbano en caso de las NN.SS. de 1991 y como Suelo Urbanizable en el PGOU de 2008.

Se localiza a los pies del pico Cabeza Hortales, y ya en las Normas de 1991 se identificó como una parcelación urbanística irregular y prescribiendo medidas para su posible legalización.

2.2.3.3.- La estructura urbana actual: LOS USOS DEL SUELO URBANO.

Los usos urbanos se desarrollan en una escasa dimensión superficial, pero adquieren un gran peso en la estructura territorial y una cierta diversidad interna.

El núcleo principal se encuentra en el área central del término, en una zona de relevancia topográfica desde la que se dominan ambas vertientes.

El tejido urbano de Prado del Rey está ocupado principalmente por edificios de uso residencial, completado e intercalados con los usos productivos como los industriales y terciarios, así como con los equipamientos. Es de destacar dos enclaves concretos de actividades industriales (La Ventilla y Cuatro Vientos), un enclave de equipamientos deportivos (cuatro vientos) y varios enclaves concretos de terciarios entorno a la carretera CA-7103 y a la A-373R.

2.2.3.3.1.-USOS PRODUCTIVOS.

Los usos productivos urbanos se localizan dispersos por todo el núcleo urbano, salvo dos áreas predominantemente industriales y una serie de usos terciarios turísticos entorno a los principales accesos.

A) Uso PRIMARIO: agropecuarios (agrícolas, ganadero, forestal y complementarios).

Se presenta ausente en el casco urbano siendo el predominante en el suelo no urbanizable. Aun perduran en algunas edificaciones tradicionales el sobrado o "soberao" en planta alta para secado y almacén de los productos del campo.

B) Uso SECUNDARIO: Industrial.

En torno al borde más meridional se localizan los dos desarrollos de tipo industrial: el polígono cuatro vientos y polígono la ventilla, tratándose en ambos casos de enclaves industriales de actividades de baja intensidad y, por tanto, de poca repercusión ambiental.

Polígono Industrial "de la Ventilla":	al Oeste del núcleo urbano.
Polígono "Cuatro Vientos":	al sur del núcleo urbano.

Las características de las construcciones que alberga tales usos industriales son la de edificaciones con uso industrial exclusivos en tipología de naves con cubiertas ligeras a dos aguas y entreplantas interiores para oficinas y almacenes.

Repartidos por el casco urbano se localizan algunas fábricas de embutidos (embutidos y jamones Peñalver en calle Fuente y embutidos y jamones Ana en Avda Rodríguez de la Fuente), bodegas de vino (Calle TVE, calle Gómez Ulla y carretera CA-5231), talleres de automóviles y otras actividades más comerciales que propiamente industriales como concesionarios de coches, venta de muebles, garajes etc. Todos ellos, en general, en edificios compartiendo usos con el residencial en plantas superiores.

C) Uso Terciario.

C.1.- Turístico (alojamiento y restauración)

Se concentran principalmente entorno a las carreteras principales: A-373 y su antiguo trazado (A-373R) travesía de entrada al municipio recientemente construida su variante (hotel del Carmen, hostel Nuevoprado, hotel Huerta Dorotea); en los márgenes de la carretera CA-5231 (Cuatro vientos, Camping La Jaima); y de la A-372 (Puerta del Parque), tratándose de ventas y hotel-restaurante principalmente.

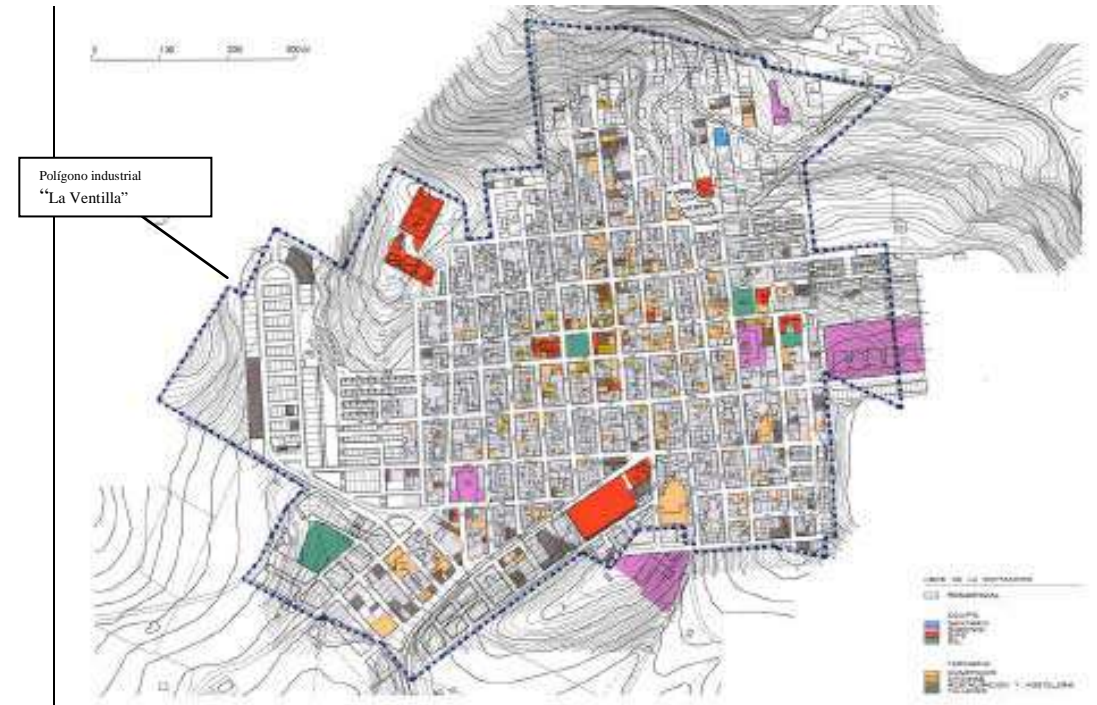
En el propio casco urbano y principalmente en su zona central, se localizan numerosos restaurantes, mesones y bares, y algunos alojamientos turísticos como el hotel Caicos.

Ya en suelo no urbanizable se presentan diversos complejos recreativos como el Cortijo Huerta Dorotea y Hotel Puerta del Parque, así como el antiguo camping "La Jaima" (actualmente cerrado) y diversa ventas apoyadas en las principales vías de comunicaciones. También se presentan diversas construcciones destinadas a alojamiento en el apartado de viviendas rurales particulares: alojamientos en viviendas turísticas de alojamiento rural y viviendas con fines turísticos.

C.2.- Comercial

Las actividades puramente comerciales como la venta de alimentos, electrodomésticos, utensilios domésticos, etc., se ubican repartidas por el casco urbano, habiendo mayor concentración en el área central entorno a la plaza del ayuntamiento.

En los núcleos industriales de "Cuatro vientos" y "La Ventilla", así como en el entorno a las carreteras de accesos al núcleo (CA-5231 y antigua travesía de la A-373 hoy A-373R) podemos encontrar también locales comerciales de apoyo a actividades industriales como la fabricación de muebles, marroquinería, bodegas, etc.



2.2.3.3.2.- USO RESIDENCIAL.

El uso residencial es el predominante como es lógico del suelo urbano.

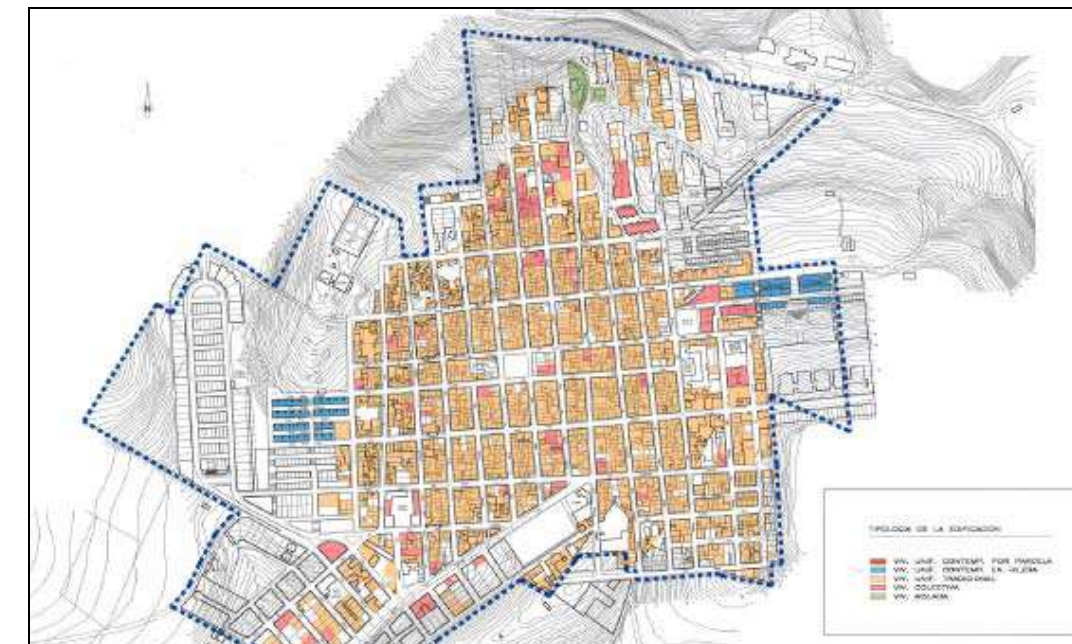
La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras y alineadas al vial público, formando manzanas rectangulares originariamente de 60x30 metros con calles de un ancho aproximado de 10 metros.

En las últimas décadas ha proliferado la vivienda plurifamiliar, tanto en bloque entre medianeras como en hileras en las zonas de crecimiento del entorno urbano como desarrollo de las NN.SS. de 1991.

Así en el denominado sector 4 (al Este) y en los sector 8 y 9 (al Oeste), han proliferado las viviendas plurifamiliares en hileras.

Las plurifamiliares en bloque medianeros en los sectores 3 (al Norte), sector 9 (al Oeste) y los sector 6 y 7 (al sur).

Se presentan un número aproximado de 2.400 viviendas (2.299 en 2011 según Fuente del Instituto de Estadística de Andalucía -IEA-)



2.2.3.3.3.- USO DOTACIONAL:

En este apartado analizaremos los elementos fundamentales del sistema dotacional público existente del municipio, tanto los considerados como sistemas generales como los locales, puesto que en un municipio pequeño como el de Prado del Rey, es difícil esclarecer en algunas dotaciones si tiene carácter general o local. En todo caso haremos su distinción a los efectos de establecer los elementos que forman parte de la ordenación estructural y los que forman parte de la ordenación pormenorizada, incluyéndolos como sistema general en caso de duda.

A) Sistema de comunicaciones y viarios	(SCV)
B) El Sistema de Espacios libres de uso y dominio público	(SEL).
C) El Sistema de Equipamientos	(EQ)
C.1.- Equipamiento DOCENTE	(EDo)
C.2.- Equipamiento DEPORTIVO	(EDe).
C.3.- Equipamiento SOCIAL	(ESo).
C.4.- Equipamiento COMERCIAL PÚBLICO	(ECo)
C.5.- SERVICIOS URBANOS e INFRAESTRUCTURALES	(SUI)

A) Redes de comunicaciones y viarios

SISTEMA DE COMUNICACIONES en SNUble (Analizado en el apartado 2.2.1.1.7.- Vías de comunicaciones)		
o Red BASICA o intercomarcal perteneciente a la red autonómica	LONGITUD	SISTEMA
- A-372: red intercomarcal denominada Carretera de Arcos de la Frontera a Ronda por Grazalema de 65,95 km, teniendo su origen en la A-384 (Arcos de la fra) y su final en la A-374 (El Bosque)	65,95 km (3,782 km en el T.M.)	Sistema General
- A-373: Red intercomarcal denominada Carretera de Villamartín a Algotocín de 69,85 km, teniendo su origen en la intersección con la A-384 (Villamartín) y su final en la A-369 (Algotocín).	69,85 km (4,035 km en el T.M.)	Sistema General
- A-373R: Se trata del tramo del anterior trazado de la A-373 en su paso por las mediaciones del núcleo de población de Prado del Rey, hoy ya ejecutada la circunvalación o variante.	2,847 km (1,704 km en el T.M.)	Sistema General
o Red COMARCAL perteneciente a la red provincial de la diputación	LONGITUD	SISTEMA
- CA-7103 (antes CA-5231): Carretera de acceso a Prado del Rey, uniendo la A-372 con el antiguo tramo de travesía de la antigua A-373 cruzando el casco urbano. Tiene su origen en la intersección de la A-372 p.k. 23,10 y su final en el propio casco urbano de Prado del rey, con una longitud de 3 km. al SU	5,260 km. (2,5 km como travesía y 2,76 en SNUble)	Sistema General
- CA-8102 (antes 5232): Carretera de Prado del Rey a Zahara con 16,99 km., teniendo su origen en la intersección con la A-373 y su final en la intersección con la CA-9104 a los pies de Zahara.	16,99 km. (4,284 Km en el TM)	Sistema General
- CA-6107: carretera de Algar a El Bosque de 16,90 km, teniendo su origen en el casco urbano de Algar y su final en la intersección con la A-372 p.k. 26,10.	16,90 km. 2,112 Km en el TM).	Sistema General

o VIAS PECUARIAS y CAMINOS RURALES:	Ancho legal	
- Red de vías pecuarias (*). Cañada Real de Sevilla a Ubrique: Vereda de Arcos a Zahara: Vereda de Algar a Prado del Rey: Vereda de Algar a El Bosque: Colada de Villamartín a Grazalema: Colada del camino Bajo de el Bosque: Colada del camino Alto de El Bosque: Colada de Prado del Rey a Bornos: Colada de Arcos a Ubrique:	75,22 metros. 20,89 metros. 20,89 metros. 20,89 metros. 12,00 metros. 9,00 metros. 9,00 metros. 10,00 metros. 53,50 metros	Sistema General Sistema General Sistema General Sistema General Sistema General Sistema General Sistema General Sistema General Sistema General
- Red de caminos rurales públicos: en general caminos agrícolas y forestales que si bien fueron vecinales en su origen, hoy tienen carácter local y por ende de propiedad pública municipal. Caminos fundacionales: Restos de caminos fundacionales que aún perduran	Anchos variables	Sistema General
Caminos rurales: - Camino de Villamartín, quedando un pequeño tramo al Noreste del casco urbano hasta su conexión con la antigua A-373. (se propone su inclusión como vial urbano) - Camino a la Dorotea. - Camino de las lomas. - Camino a vía pecuaria camino bajo de el Bosque - Camino de Arcos por la Granja. - Camino el Caracol - Camino de El Verdugo. - Etc.	Anchos variables	Sistema General

(*) Suelos No urbanizables de especial protección por legislación sectorial

RED VIARIA URBANA:		
o Red VIARIA URBANA ESTRUCTURANTE.	LONGITUD	SISTEMA
- La antigua travesía de la A-373 (hoy A-373R)		Sistema General
- La travesía de la CA-7103 (antes CA-2531) de acceso al casco urbano desde la A-373R.		Sistema General
o Red VIARIA URBANA PORMENORIZADA:	LONGITUD	SISTEMA
- Red compartida: la mayor parte del viario urbano		Sistema Local
- Red peatonal exclusiva: queda reducida a tramos de fuerte pendiente solventado mediante escalinatas (zona Oeste y zona Este) y a la peatonización del centro urbano (calle teniente Peñalver y Calle Teniente Trujillo en el frente al Ayuntamiento).		Sistema Local.
- Aparcamientos: en general en la propia red compartida, existiendo algunos puntos concretos para aparcamientos en general en batería a lo largo de la travesía de la CA-7303 (avenida Dos de Mayo, Avenida Rodríguez de la Fuente y entrada a la zona deportiva)		Sistema Local y general los puntos concretos



B) El Sistema de espacios Libres de uso y dominio público (SEL).

B.1) El SEL en las NN.SS de 1991:

Las NN.SS.-1991 planteaban una serie de dotaciones de espacios libres y uso y dominio público, unos existentes en ese momento en el suelo urbano (Casco tradicional y en Zona de crecimiento) y otros nuevos, incluidos en las zonas de desarrollo (Suelo urbano No Consolidado) denominadas como "polígonos".

Establecía como índice medio para Prado del Rey el de **6,41 m²/hab**, no contabilizando los SEL denominados como Parques Forestales (los parques forestales incluidos en el polígono 10 y el de la zona de crecimiento alrededor del cementerio) al considerarlos como periurbanos, aunque fueron incluidos en el suelo urbano. No distinguía entre sistema general y sistema local.

Así: Superficie de parques forestales: 49.835 m²
 Superficie de SEP salvo parques forestales: 34.419 m²
 Superficie total de SEL: 84.254 m²
 IM= 34.419 m²/ 5.362 hab = **6,41 m²/hab**.

Los sistemas de espacios libres contemplados en las NN.SS.-1991 eran los siguientes:

SEL EXISTENTES (contemplados como EXISTENTES por las NN.SS.-1991)			
UBICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
Zona de Crecimiento	Parque forestal-2 entorno al cementerio (*)	22.410 m ² (*)	Si bien es tratado en las NN.SS.-1991 como existente, son los terrenos en el entorno al cementerio y en general de propiedad privada salvo el espacio que sirve de acceso al cementerio, entre éste y los depósitos. Su superficie existente es nula 0,00 m²
Zona de Crecimiento	Plaza pública (Dos de Mayo)	784 m ²	Al Noreste del núcleo de población, hoy denominada "Plaza Dos de mayo" presenta una superficie real de 626,72 m²
Zona de Crecimiento	Plaza de Carlos III	1.025 m ²	Al Este del núcleo de población presenta una superficie real de 1.080,54 m²
Zona de Crecimiento	Zona recreativa	5.280 m ²	Se trata del antiguo campo de deportes en la zona sur del casco urbano con frente a la Avda Félix Rodríguez de la Fuente (travesía de la carretera CA-5231). Actualmente presenta una superficie de 5.167 m ² donde se ubica la estación de autobuses y pista deportiva al aire libre. Como SEL existente es de 0,00 m²
Casco tradicional	Plaza Primo de Rivera	1.400 m ²	Hoy Plaza del Ayuntamiento o de la Constitución, con una superficie real de 1.232,15 m²
Total SEL existentes		8.489 m² Sin contabilizar parque forestal-2 de 22.410 m ²	La superficie de SEL realmente existente es de 2.939,41 m²

(*) No contabilizados a los efectos del cálculo del índice medio IM

SEL NUEVOS (contemplados como NUEVOS por las NN.SS.-1991)			
UBICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
Polígono nº 1	Parque Municipal al norte del núcleo urbano	12.350 m ²	Tratándose de un suelo de fuerte pendiente entre las últimas edificaciones al Norte de la población y el antiguo límite con el término de Villamartín, paralelo a la antigua carretera A-373. Actualmente No se encuentra ejecutado, ni gestionado, por lo que la superficie a contabilizar sería 0,00 m²
Polígono nº 2	---	---	Sin previsión de espacio libre público alguno.
Polígono nº 3	---	---	Sin previsión de espacio libre público alguno, salvo un viario de carácter peatonal entre bloques de viviendas, a considerar como viario.
Polígono nº 4	Campo de feria	6.000 m ²	Recinto ferial encontrándose ejecutado con una superficie real de 4.976,08 m² (Parque ferial)
Polígono nº 5	---	---	Sin previsión de espacio libre público alguno.
Polígono nº 6	---	---	Sin previsión de espacio libre público alguno.
Polígono nº 7	Plaza de Andalucía	1.080 m ²	Se trataba de un espacio libre cortado en dos por la travesía de la carretera CA-7103 (antes CA-5231), habiéndose ejecutado la del margen derecha saliendo del núcleo de población, con una superficie de 796,84 m² (Plaza de Andalucía)
Polígono nº 8	Jardines	4.200 m ²	Hoy ejecutado un parque infantil con 3.636,24 m² (Parque Infantil Alameda en C/ El Veguino s/nº) .
Polígono nº 9	Jardines	2.300 m ²	Presenta un espacio libre entre el polígono industrial la Ventilla y el denominado polígono 9, con 2.137,52 m² sin obras de urbanización (Parque forestal entre polígonos)
Polígono nº 10	Parque forestal-1 del Polígono Industrial "La Ventilla" (*)	27.425 m ² (*)	Zona libre de edificación al Oeste del polígono industrial la Ventilla, actualmente en olivar sin urbanización alguna. Su superficie real es de 11.827,63 m² (Parque forestal polígono la Ventilla)
Polígono nº 11	---	---	Presenta actualmente un pequeño espacio libre en el acceso al polígono desde la travesía, con 434 m² (jardín entrada a polígono Cuatro vientos)
Total NUEVOS SEL		25.930 m² sin contabilizar parque forestal-1 de 27.425 m ²	La superficie realmente ejecutada de los SEL contemplados como nuevos es de 23.808,31 m ² quedando reducida a 11.980,68 m² si no incluimos el parque forestal-1 "Polígono La Ventilla" de 11.827,63 m ²

(*) No contabilizados a los efectos del cálculo del índice medio IM señalado anteriormente



TOTAL SEL		SUPERFICIES	OBSERVACIONES
Total SEL existentes en 1991		8.489 m ² Sin contabilizar el parque forestal-2 de 22.410 m ²	La superficie realmente existente es de 2.939,41 m²
Total NUEVOS SEL con las NN.SS. de 1991		25.930 m ² sin contabilizar el parque forestal-1 de 27.425 m ²	La superficie realmente ejecutada de los SEL contemplados como nuevos es de 23.808,31 m ² quedando reducida a 11.980,68 m² si no incluimos el parque forestal-1 de 11.827,63 m ²
Total SEL NUEVOS + EXISTENTES (contemplados por las NN.SS.-1991)		34.419 m ² sin contabilizar los parques forestales 1 y 2 (de 27.425 m ² y 22.410 m ² respectivamente) Para una población existente en 1991 de 5.362 hab, daba un índice medio de 6,41 m²/hab (Sin distinción de SG y SL)	La superficie realmente ejecutada de los SEL contemplados como nuevos y existentes, sería 14.920,09 m² (1) y si incluimos el parque forestal-1 de 11.827,63 m ² (2), tendríamos un total de 26.747,72 m² (1+2). Para una población existente en 1991 de 5.362 hab, daba un índice medio de 2,78 m²/hab y de 5,0 m²/hab . Incluyendo como SEL espacios como el parque forestal-1 del polígono 10 y el parque sin urbanizar del polígono 9

Así, la superficie contemplada por las NN.SS. de 1991 como integrante del SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES sin distinción de GENERAL o LOCAL, era de 34.419 m² (sin contemplar los parques forestales 1 -zona la ventilla- y 2 -aledaños cementerio- de 27.425 m² y 22.410 m² respectivamente), lo que daba para una población existente en 1991 de 5.362 habitantes, un índice de **6,41 m²/hab**.

Realmente lo existente (2.939,41 m²) y lo ejecutado en desarrollo del plan urbanístico (11.980,68 m²) presentan una superficie de 14.920,09 m², que sumando la superficie real del parque forestal-1 (11.827,63 m²) del polígono La Ventilla, da una superficie de SISTEMA de ESPACIO LIBRE de 26.747,72 m² y un índice medio de **5,0 m²/hab** para una población existente en 1991 de 5.362 habitantes, sin distinción de los sistemas generales y los locales e incluyendo suelos pendientes de urbanización.



SEL existente: Plaza del Ayuntamiento o de la Constitución. Foto R. Calero Gil

B.2) Los SEL actuales.

Además de los SEL indicados en el apartado de observaciones anterior como existentes, con una superficie global de 26.746,31 m², se presentan una serie de espacios libres que no fueron contemplados como tales en las NN.SS. de 1991 con 6.429,79 m² de superficie y que ahora habría que integrarlos en el Sistema local de Espacios libres, resultando una superficie total de 33.177,51 m².

SEL EXISTENTES actualmente y contemplados como SEL en las NN.SS.-1991)		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
Parque ferial	4.976,08 m ²	A considerar como Sistema General.
Plaza de Andalucía	796,84 m ²	De carácter Local
Parque infantil Alameda	3.636,24 m ²	A considerar como Sistema General.
Parque entre polígonos (zona la Ventilla)	2.137,52 m ²	Sin urbanizar, a considerar como Sistema General
Parque forestal del Polígono Industrial la Ventilla	11.827,63 m ²	Sin urbanizar, a considerar como Sistema General
Jardines acceso a polígono cuatro vientos	434 m ²	Sin urbanizar, a considerar como De carácter local
Plaza Dos de Mayo	626,73 m ²	De carácter local
Plaza de Carlos III	1.080,54 m ²	De carácter local
Plaza de la Constitución o del Ayuntamiento.	1.232,15 m ²	Sistema General.
Total SEL existentes y contemplados como tales en las NN.SS.-1991	26.747,72 m²	

SEL EXISTENTES actualmente y NO contemplados como SEL en las NN.SS.-1991)		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
Jardines en Avda Dos de Mayo	1.095,65 m ²	Se tratan de cuatro espacios libres utilizados como plazuelas y jardines en el margen izquierda de la entrada al municipio por la Avenida Dos de Mayo, con unas superficies de 273, 242, 121 y 454 de este a oeste. Su consideración es de Sistema Local
Jardines del depósito de las Lomas (depósito Este)	599,58 m ²	Se trata de unos jardines y mirador en la entrada de los depósitos de abastecimiento de agua del cerro de las lomas. Su consideración sería de Sistema Local.
Jardín-rotonda semicircular en polígono Industrial la Ventilla	520,69 m ²	Jardín en el extremo norte del polígono industrial La ventilla, haciendo las veces de rotonda de circulación con entidad suficiente para su consideración como espacio libre. Su consideración sería de Sistema Local.

Parque infantil trasero al cuartel de la guardia Civil: "Manuel de Falla"	627,05 m ²	Su consideración sería de Sistema Local.
Parque Infantil "Antonio Machado"	858,88 m ²	Su consideración sería de Sistema Local.
Parque suroeste (Parque o Plaza de la Fuentona)	1.986,15 m ²	Su consideración sería de Sistema Local.
Plaza Fuente de Acá	109,97 m ²	Pequeña plazuela sobreelevada sobre antiguos depósitos y fuente. Su consideración sería de Sistema Local.
Plaza Juan Carlos I	181,24 m ²	Plazuela de acceso a edificio de equipamientos de usos varios. Su consideración sería de Sistema Local.
Plazoleta el nacimiento	450,58	Plazoleta recientemente construida adosada al parque infantil A. Machado
Total SEL existentes y NO contemplados como tales en las NN.SS.-1991	6.429,79 m²	

La superficie total del SEL de Prado del Rey es de 26.747,72 m² + 6.429,79 m² = 33.177,51 m²

Para una población según censo en 2014 de 5.885 habitantes (fecha de redacción del documento de Avance), tendríamos un índice medio de 5,64 m²/hab, algo inferior a los 6,41 m²/hab que indica las NN.SS. de 1991 (IM= 34.419 m²/ 5.362 hab = 6,41 m²/hab.)

De acuerdo con el art.10.1.A).c).c1) de la LOUA, el sistema general de espacios libres de uso y dominio público debe ser mayor a 5 m²/hab.

Si contemplamos como Sistemas General únicamente los espacios señalados en el apartado de observaciones anterior, esto es:

- El Parque ferial con	4.976,08 m ²
- Parque Infantil Zona Oeste con	3.636,24 m ²
- El Parque entre polígonos en la ventilla, con	2.137,52 m ²
- El Parque forestal del polígono Industrial la ventilla con	11.827,63 m ²
- Y la Plaza de la Constitución con	1.232,15 m ²
Total:	23.809,62 m²

Tenemos:

Superficie de SG =	23.809,62 m ²
Población según censo 2014 =	5.885 habitantes
Índice SG / hab. =	4,05 m ² /hab. (< 5 m ² /hab.)

Por lo que en 2014 se presentaría un déficit de sistema general de espacio libre de al menos 5.615,38 m² para una población actual, más los metros necesarios para la nueva población a contemplar.

Ahora, en 2018, con una población según el censo INE de 5.636 habitantes, tendríamos: 23.809,62 m²/5.636 hab = 4,22 m²/hab, que sigue siendo menos a 5 m²/hab exigidos por la legislación urbanística



C) Equipamientos actuales:

Las NN.SS.-1991 planteaban los siguientes equipamientos, siendo los enumerados del 1 al 8 como nuevos en suelos urbanos no consolidados (denominados como polígonos) y el resto como existentes en el suelo urbano (Casco tradicional y zona de crecimiento):

NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO de las NN.SS.-1991:

NUEVOS EQUIP.:			
Numeración y ubicación	Denominación	Superficie NN.SS.-1991 (POGU-2008)	Observaciones y superficie real
Polígono nº 1	---	---	---
Polígono nº 2	---	---	---
Polígono nº 3 Nº 01 Nº 02	Centro de salud Almacén municipal	358 m ² (476 m ²) 676 m ² (0,00 m ²)	Se presenta construido una edificación de Centro de Salud en parcela de 321,11 m² y un edificio municipal de usos varios en parcela de 401,26 m² (almacén, centro de adultos y nido de empresas) con una plaza delantera de 181 m² (Plaza Juan Carlos I)
Polígono nº 4: Nº 03 Nº 04	Equip. docente Equip. asistencial	14.620 m ² (11.404 m ²) 1.045 m ² (2.004 m ²)	Se construye un IES en parcela de 9.785,96 m² , teatro-auditorio en parcela de 794,65 m² , centro de día parcela de 1.469,21 m² y CT y almacenes en parcela de 90 m²
Polígono nº 5	----	---	
Polígono nº 6 Nº 05	Equipamiento social	375 m ² (0,00 m ²)	Si bien el ámbito de actuación se encuentra desarrollado y urbanizado, no se presenta parcela de equipamiento
Polígono nº 7	---	---	---
Polígono nº 8	---	---	---
Polígono nº 9 Nº 06 Nº 07	Guardería Equip. municipal	3.000 m ² (0,00 m ²) 723 m ² (0,00 m ²)	La ordenación del suelo entre los polígonos 9 y 10 ha sufrido variación, respecto a la contemplada inicialmente, al parecer mediante un Estudio de detalle. Actualmente se presenta una parcela de 2.137,52 m² libre de edificación para zona verde.
Polígono nº 10	--	--	
Polígono nº 11 Nº 08	Ampliación equipamiento Deportivo existente	2.250 m ² (3.008 m ²)	Se presenta construido un polideportivo cubierto en parcela de 2.760,50 m² .
Total nuevos equipam.		23.047 m² (16.892 m ²)	15.532,69 m² y 2.318,76 m² de espacio libre

Como equipamientos existentes en el suelo urbano, tanto en el casco tradicional como en la zona de crecimiento, las NN.SS.-1991 planteaban los siguientes:

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

EQUIP. EXISTENTES: Educativo/deportivo/SIPS			
Ubicación	Denominación	Superficie NN.SS.-1991/ (POGU-2008)	Observaciones y superficie real
Polígono n 11	Polideportivo existente.	18.700 m ² (18.153 m ²)	Existente aun estando en polígono de actuación. Superficie total del complejo deportivo 18.456,56 m² incluyendo piscina y aparcamientos exteriores.
Zona de crecimiento:	Colegio Alameda	2.500 m ² (--- m ²)	Se tratan de viviendas de maestro y centro escolar hoy sin uso. Superficie real de 2.461,89 m²
Zona de crecimiento:	Guardería municipal "El Pinsapo"	1.344 m ² (1.007 m ²)	Superficie real 1.118,96 m²
Zona de crecimiento	Grupo escolar "Moreno Zulueta"	2.280 m ² (2.250 m ²)	Hoy es el Centro Público Infantil CPI "Azahar" con 2.227,72 m²
Zona de crecimiento	Equipamiento municipal	2.275 m ² (7.500 m ²)	Se trataría del Colegio Público de Primaria "San José" con 6.515,80 m² de superficie real, (9.243 m ² en inventario de bienes)
Casco tradicional	Ayuntamiento	1.200 m ² (1.200 m ²)	El Ayuntamiento presenta una edificación principal con dos plantas de altura más ático ligeramente retranqueado y frente a la Plaza de la Constitución de 223 m ² y un cuerpo perpendicular con frente a calle Fuente ocupando únicamente la planta alta (Planta baja antiguo Pósito de labradores hoy adecuado a bar-restaurante). Su superficie total en planta es de 437,50 m²
Casco tradicional	Iglesia parroquial	581 m ² (581 m ²)	748,99 m² incluyendo las dependencias parroquiales.
Total EQ existentes: educativo/deportivo/SIPS		28.880 m² (30.691 m²)	31.967,42 m²
EQUIP. EXISTENTES: SUrbanos e infraestruct.			
Zona de crecimiento:	Cementerio municipal.	3.698 m ² (2.955 m ²)	Existente con una superficie real de 3.261.42 m²
Zona de crecimiento:	Depósitos Zona Calvario	1.792 m ² (1.792 m ²)	Superficie 1.321,79 m² sobre parcela total de 2.384 m ² .
Zona de crecimiento	Cuartel de la Guardia Civil	1.380 m ² (1.380 m ²)	Superficie real 790,33 m²
En SNU, colindante con Zona de crecimiento?	Matadero municipal	1.064 m ² (1.064 m ²)	Este suelo se ubica colindante con el polígono 7, supuestamente en suelo no urbanizable. Presenta una superficie real de 990 m²
Total EQ existentes: SUrbanos e infraest.		7.934 m² (7.191 m²)	6.363,54 m²
Total equipamientos Nuevos+existentes		59.861 m² (54.774 m²)	53.863,65 m²

Como índice medio de equipamientos para el municipio de Prado del Rey presentaba 11,16 m²/ hab.
IM-equi = 59.861 m²/ 5362 hab = 11,16 m²/hab.

Tras analizar el suelo urbano consolidado, se desprende que actualmente se presentan otros equipamientos no contemplados en las NN.SS-1991 en su mayor parte realizados durante su vigencia. Estos nuevos equipamientos existentes son:

EQUIP. EXISTENTES: Educativo/deportivo/SIPS			
Ubicación	Denominación	NN.SS-1991	Observaciones y superficie real
Polígono nº 10	Pabellón de servicios y usos múltiples.	No contemplado	Se trata de edificio formado por dos partes cada una de 307 m ² de suelo, por lo que la superficie total es de 618,17 m² siendo utilizado para: policía local, protección civil, aulas de formación, etc. El PGOU-2008 le adjudicaba una superficie de 844 m ²
Polígono nº 04	Auditorio municipal y Centro de interpretación	Incluido en el polígono 4	Teatro-auditorio y centro de interpretación de la etnografía de la Sierra de Cádiz, en parcela de 794,65 m² ,
Junto al polígono nº 05	Colegio Pablo de Olavide	No contemplado	5.680,73 m² , ocupando suelo no urbanizable.
En la antigua travesía de la A-373	Centro de Iniciativas Turísticas	No contemplado	772,24 m² ocupando suelo no urbanizable y del termino de Villamartín (hoy en el de Prado del Rey)
En el casco tradicional	Casa de la cultura o biblioteca	No contemplado	Parcela de 182,74 m² construida en dos plantas en Calle Fuente
En el casco tradicional	Oficina de Empleo, Seguridad Social, etc (INEM/INSS/	No contemplado	No se presentan
En el casco tradicional	Servicios Sociales Comunitarios.	No contemplado	Parcela de 79,01 m² en Suelo Urbano construida en dos plantas C/ Camacho Troya 18
En zona de crecimiento	Ermida cementerio	Incluida en espacio libre	Con 21 m² construidos en una sola planta.
En zona de crecimiento	Capilla cementerio	Incluida en espacio libre	Con 52 m²
EQUIP. EXISTENTES: SUrbanos e infraestruct.			
Ubicación	Denominación	NN.SS-1991	Observaciones y superficie real
Junto polígono 11 (cuatro vientos)	Punto limpio	No contemplado	Con 3.688 m² según el PGOU-2008. Es ocupado actualmente por una parcela de 2.503,42 m² estando el resto en la zona de huerto de ocio.
Junto polígono 11 (cuatro vientos)	Denominado por el PGOU-2008 como Parque de bomberos y hoy utilizado como huerto de ocio.	No contemplado	Con 5.693 m² según el PGOU-2008, hoy utilizado como huerto de ocio.
Junto polígono 11 (cuatro vientos)	Huerto de ocio	No contemplado	Con 2.914 m² según el PGOU-2008.

vientos)			Ocupa actualmente una superficie de 9.806,32 m² , ocupando también la parcela anterior.
Junto polígono 04 (zona de crecimiento al Este del núcleo)	Depósitos Las Lomas	No contemplado	Con 2.741,25 m² encontrándose en suelo clasificado como no urbanizable por las NN.SS.-1991
Junto polígono 11 (cuatro vientos)	Depuradora EDAR	No contemplado	6.537,54 m² en suelo no urbanizable
En suelo no urbanizable	Camping La Jaima		Se trataría de una actividad turística privada y no de un equipamiento, actualmente sin actividad.
En el casco tradicional	Oficinas de correos		79 m² , si bien se trata de un servicio público, al tratarse de una actividad hoy privada y lucrativa, no computamos su superficie ni calificamos la parcela como equipamiento.
En el casco tradicional	Mercado de abastos municipal	No contemplado	315,1 m²
En zona de crecimiento	Estación de autobuses	Incluida en espacio libre	Parcela de 841,71 m²

D) Los servicios urbanos e infraestructuras urbanas.

D.1.- Los equipamientos a considerar como SERVICIOS URBANOS han sido considerados en el apartado anterior, como podrían ser:

Zona de crecimiento:	Cementerio municipal.	3.698 m ²	Existente con una superficie real de 3.261,42 m²
Zona de crecimiento:	Depósitos Calvario	1.792 m ²	Superficie 1.321,79 m² sobre parcela total de 2.384 m ² .
Zona de crecimiento	Cuartel de la Guardia Civil	1.380 m ²	Superficie real 790,33 m²
Junto polígono 11 (cuatro vientos)	Punto limpio	No contemplado	Con 3.688 m² según el PGOU-2008. Es ocupado actualmente por una parcela de 2.503,42 m² estando el resto en la zona de huerto de ocio.
Junto polígono 04 (zona de crecimiento al Este del núcleo)	Depósitos Las Lomas	No contemplado	Con 2.741,25 m² encontrándose en suelo clasificado como no urbanizable por las NN.SS.-1991
Junto polígono 11 (cuatro vientos)	Depuradora EDAR	No contemplado	6.537,54 m² en suelo no urbanizable
En el casco tradicional	Oficinas de correos		79 m² , si bien se trata de un servicio público, al tratarse de una actividad hoy privada y lucrativa, no computamos su superficie ni calificamos la parcela como equipamiento.
En SNU, colindante con Zona de crecimiento?	Matadero municipal	1.064 m ²	Este suelo se ubica colindante con el polígono 7, supuestamente en suelo no urbanizable. Presenta una superficie real de 990 m²
En zona de crecimiento	Estación de autobuses	Incluida en espacio libre	Parcela de 841,71 m²

D.2.- En relación con las INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS urbanas:

D.2.1) Saneamiento de las aguas residuales urbanas.

Ya la Directiva 91/271 CEE impuso que todas las poblaciones dispusiesen de un tratamiento adecuado de las aguas residuales antes del 31 de diciembre de 2005.

En un principio, la disposición del núcleo de población y sus vertidos (ubicado en una loma con vertientes en dos de sus lados, norte y sur) obligaba a contemplar dos plantas depuradoras:

- Una al norte en las proximidades a la A-373R desaguando en el **arroyo Alberite**;
- Y otra al sur vertiendo las aguas depuradas a uno de los brazos iniciales del **arroyo Castillejo**. Así fue contemplado por el Plan Sectorial de Saneamiento de vertidos urbanos del río Guadalete de 1993, recogiendo la primera el 40% de los vertidos y la segunda el 60%.

El Plan de Saneamiento de Vertidos Urbanos de la cuenca del Guadalete, dentro del programa Coordinado de Recuperación y Mejora del río Guadalete, establecía en 1993 la solución de las dos depuradoras, redactándose incluso los proyectos para su ejecución:

- Construcción de dos EDAR, una correspondiente al vertido Norte (arroyo Alberite) y otra el vertido Sur (arroyo Castillejo), propuesta que no se puso en marcha hasta diez años después.

Habiendo transcurrido este intervalo de tiempo tan elevado, la propia evolución del municipio hizo replantearse la solución propuesta en un principio, optándose a la hora de ejecución por la siguiente solución:

- Ejecutar una única EDAR en la vertiente sur junto al arroyo Castillejo e impulsar el vertido norte hasta aquella, siguiendo la conducción un trazado por el casco urbano.

Así, la depuración de los vertidos urbanos de Prado del Rey no fue efectiva hasta fecha reciente (año 2010), que es cuando es recepcionada en julio de 2010 la actual estación depuradora de aguas residuales (EDAR) localizada en la vertiente sur del núcleo urbano, en parcela de suelo no urbanizable de 6.537 m² vertiendo las aguas depuradas a uno de los brazos del arroyo Castillejo. Se trata de una depuradora con un tratamiento secundario con las siguientes fases: un pretratamiento, un reactor biológico y dos decantadores secundarios; y no con el sistema de lecho de turba (zona de pretratamiento, lagunas anaerobias y lecho de turba) contemplada en el documento de Avance.

Las características de este sistema son las siguientes:

- Agrupación de vertidos de la cuenca norte hasta punto de impulsión a través de una estación de bombeo ejecutada en el 2013.**
 - Estación de bombeo con dos bombas en cámara seca (una principal y otra de reserva) en parcela en las mediaciones de la estación de bombeo de agua potable en la travesía de la A-373R, con 267,3 m²: pozo de bombeo con caseta sobre éste y vial perimetral para las labores de mantenimiento y explotación. La instalación consta de dos bombas en cámara seca para un caudal máximo de impulsión es de 46,77 m³/h de agua residual urbana a una altura manométrica deducida de 98 m.c.a.
 - También existe una pequeña estación de bombeo para elevar las aguas residuales de unas edificaciones que no pueden verter directamente a la estación de bombeo, por encontrarse más bajas que ésta. Esta instalación consta de dos bombas centrifugas sumergidas capaces de elevar, cada una, un caudal de 5 l/s a 21 m.c.a. instaladas en un pozo prefabricado. La conducción de impulsión desde el pozo a la estación principal de bombeo es de tubería de polietileno de alta densidad PE 100 de 63 mm de diámetro y unos 128 metros de longitud.
- Conducción desde el punto de impulsión al sur, hasta la red de saneamiento por gravedad existente en la cuenca sur.**
 - La conducción de impulsión consiste en una tubería de fundición dúctil de 100 mm. de diámetro y 618,4 metros de longitud, que parte de la estación de bombeo, discurre por la parcela anexa al Colegio Público San José, hasta alcanzar la Calle Sargento Gaspar previo cruce de la Avda. Dos de Mayo, por la que discurre hasta alcanzar la Calle Ramón Pérez por la que continúa subiendo hasta la Calle Calvo Sotelo. Calle donde se ubica el punto alto de la cuenca sur, conectando con la red de saneamiento existente en la citada calle mediante un pozo de rotura de carga. Tubería por la que discurre las aguas por gravedad y que también fue sustituida para aumentar su sección a 315 mm de diámetro de PVC.
- EDAR en parcela municipal al sur de la población vertiendo las aguas depuradas al arroyo Castillejo.**
- Red de saneamiento soterrada por las vías públicas del suelo urbano en conducción por gravedad,**

originalmente en atajea cerámica y hormigón en masa y ahora, en las nuevas obras de urbanización y de re-urbanización, de PVC o de PE (polietileno) corrugado de doble pared de distintos diámetros.

D.2.2) Abastecimiento de agua

1.- En relación con la captación de agua para suministro del municipio.

De acuerdo con el informe del servicio de medio ambiente de la mancomunidad de municipios de la sierra de Cádiz en relación con la situación de las captaciones en manantiales de abastecimiento a Prado del Rey emitido con fecha 20/09/2005, el suministro de abastecimiento de agua para la población de Prado del rey, tiene las siguientes características:

- o La localidad se abastece de agua potable a través de 4 captaciones en manantiales situados en los nacimientos de diversos arroyos:

1.- **El Duende**, solidario del "arroyo El Chorreadero", en el T.M. de Zahara:

nº GME 1444-1-0015
nº CHG 1050-1-0012
Coordenadas UTM: X: 280.030
Y: 4078.260
Z: 643

2.- **Beguino o el Moro**, solidario del "arroyo El Espino", en el T.M. de Grazalema:

nº IGME 1444-1-0004
nº CHG 1050-1-0014
Coordenadas UTM: X: 279.080
Y: 4074.660
Z: 638

3.- **Las Cuevas**, solidario del "arroyo El Espino", en el T.M. de Grazalema:

nº IGME 1444-1-0005
Nº CHG 1050-1-0013
Coordenadas UTMX: 278.860
Y: 4075.150
Z: 626

4.- **Manantial El Lavadero** en el paraje conocido como "el Coscorrón", localizada en las proximidades del suelo urbano, aportando un caudal constante y continuo aforado en 3 l/s.

Los tres primeros se ubicarían fuera del término municipal de Prado del Rey, concretamente en el término de Zahara el primero y en el de Grazalema los dos siguientes. El cuarto si se encuentra en Prado del Rey, en las proximidades del núcleo de población como ya se ha indicado.

- o Los 3 primeros manantiales son afloramientos naturales de la subunidad Zafalgar-Labradillo de la unidad hidrológica 0564 Sierra de Grazalema, situados en su sector occidental en las laderas de las Sierras Margarita y Labradillo, siendo un acuífero de tipo confinado con un espesor medio de 500-700 m con una litología formada por dolomías y calizas del Jurásico.

La recarga de esta unidad tiene lugar exclusivamente a partir de infiltración por agua de lluvia, siendo nula o despreciable la recarga por infiltración de aguas superficiales. Al tratarse de un sistema cerrado, que no recibe aportes subterráneos de otras subunidades, las entradas son iguales a las salidas.

- o Según datos de la dirección general de obras hidráulicas, la subunidad Zafalgar-Labradillo presenta unos recursos hídricos subterráneos medios de 12-13 Hm³/año, susceptibles de ser aprovechados para abastecimiento urbano. Como el volumen máximo de explotación no debe superar el 50% de los recursos renovables anualmente, la subunidad Zafalgar-Labradillo no debe superar un máximo entorno a 5 Hm³/año.

El caudal descargado de los manantiales que suministran a Prado del Rey es entorno a los 1,6 Hm³/anuales incluido el del lavadero. Datos que corresponderían a años con una pluviometría caracterizada como media-alta.

- o El consumo del año 2004 de Prado del Rey fue de 0,3 Hm³ para una población de 6.406, lo que da un consumo medio de 132 l/hab/día.

Para el año 2024 se prevé una población de 6.670 habitantes, que para una dotación media de 275 l/hab/día (consumo por habitante de un país desarrollado), daría una necesidad de dotación anual de agua próxima a 0,7 Hm³/año, muy por debajo de los 1,6 Hm³/anuales descargado por los 4 manantiales y de los 5 Hm³/año que presenta el recurso hídrico subterráneo de la subunidad Zafalgar-Labradillo.

Si bien la descarga de los manantiales para el abastecimiento de Prado del Rey asciende a 1,6

Hm3/anuales, lo que incluso aprovechando solo el 50% de las descargas de estos manantiales cubriría la demanda prevista para el año 2024 de 0,7 Hm3/año, al ser una subunidad que se abastece casi íntegramente del agua de lluvia, hay que tener en cuenta los años de pluviometría escasa.

Así en los periodos de sequía extremas, los caudales de los afloramientos captados marcan unos mínimos que no ofrecen garantías de abastecimiento incluso a la población actual, siendo necesario imponer restricciones.

Para atender las necesidades del servicio en estas situaciones coyunturales de sequía, sería necesario **ampliar las infraestructuras de captación con la realización de sondeo profundo de explotación en el acuífero de la subunidad Zafalgar-Labradillo**, próximo a estos manantiales. Sería un régimen de explotación como complemento a los actuales manantiales, usándose cuando la dotación aportada por éstos no fuera suficiente para abastecer a la población del núcleo urbano de Prado del Rey. No se trataría de un aumento de las captaciones, sino una modificación del sistema de captación (de manantial a sondeo) para ofrecer mayores garantías de abastecimiento en las situaciones de sequía, no suponiendo modificación sustancial y/o alteración de la morfología, suelos, red de drenaje hidrológico y vegetación natural de los terrenos de acuerdo con el Plan de Uso y Protección del Parque Natural de la Sierra de Grazalema (PORN y PRUG), dado que la situación de sequía estos se verán afectados de un modo natural por dicha situación y no por el uso de este sondeo. La única posible afección sería el aumento del tiempo de recarga del acuífero para contrarrestar el volumen extraído por el sondeo, dado que la recarga de esta unidad tiene lugar exclusivamente a partir de la infiltración del agua de lluvia, siendo despreciable la recarga por filtración de aguas superficiales. En el momento en el que la pluviometría esté en torno a la media de la zona, la recarga se produciría totalmente y con holgura.

2.- En relación con el almacenamiento de las aguas para suministro del municipio.

Las aguas de los diversos manantiales son conducidas por gravedad (salvo la del manantial el Lavadero que necesita presión) mediante tubería de fundición dúctil a los depósitos localizados en el entorno del suelo urbano para su almacenamiento y control, presentándose los siguientes depósitos.

- o Tres depósitos en la zona Poniente a los pies del cerro o pico El Verdugo, junto al cementerio municipal, presentándose dos con 500 m³ y uno con 1.000 m³ de capacidad, lo que da un total de 2.000 m³.
- o Un depósito en la zona de Levante, a los pies del pico El Cubil de Las Lomas, con 2.000 m³ de capacidad.

Estos depósitos abastecen al núcleo por gravedad a través de una red de tuberías de distribución de fundición dúctil y de polietileno de alta densidad sustituyendo a las antiguas de fibrocemento.

D.2.3) Electricidad

El suministro eléctrico para el núcleo de población de Prado del Rey procede de las subestaciones eléctricas de Villamartín y de El Bosque, mediante una línea aérea en media tensión de 20 Kva.

De ésta parten distintos centros transformadores repartidos por el núcleo de población y por el suelo no urbanizable para su transformación en baja tensión.

En el suelo urbano encontramos los siguientes CT:

Al norte:	CT Lavadero y CT. Escuela
Al Este:	CT. Central y CT Feria
Al Sur:	CT Lomas2, CT Chica, CT fábrica de sillas, CT Sta Bárbara
Al Oeste:	CT Carmen, CT polígono la ventilla.
En la carretera a Cuatro Vientos:	CT Cooperativa y CT 4 Vientos.
En el cerro el verdugo:	CT Canal Sur y CT Telefónica. (En Suelo No Urbanizable)

La red en baja tensión en general se encuentra aérea y grapeada por las fachadas.

D.2.4) Residuos municipales

La Mancomunidad de Municipios de la Sierra, desde febrero de 2013, realiza los servicios de gestión y tratamiento de los residuos municipales domésticos, como son:

- o La recogida domiciliar de la fracción de orgánica y resto (contenedor gris), que son trasladados a la planta de transferencia ubicada en el término municipal de Bornos y en ésta son compactados para su traslado y depósito en la planta de Miramundo de Medina Sidonia, propiedad de Biorreciclaje.
- o La recogida selectiva de cartón, plástico, papel y vidrio, que es realizada a través de la empresa pública vinculada a la entidad, denominada Básica, SAU.

Las instalaciones, propiedad de la Mancomunidad de la Sierra de Cádiz, se localizan:

- En el término municipal de Bornos, donde se concentran los residuos de Bornos, Espera, Puerto Serrano y Prado del Rey;

- Y en Olvera, que da servicio a esta localidad, Setenil, Zahara de la Sierra, El Gastor, Algodonales y Alcalá de Valle.

En relación con los escombros, situación en junio de 2014 por informe de la CMA:

- Hay autorizadas cuatro escombreras en la comarca de la sierra:

- o Bornos: Sierra de Bornos
- o Olvera: La Muela
- o Setenil de las Bodegas: Cantera Trejo
- o El Gastor: Cantera Las Herrizas

- También hay cinco instalaciones en procedimiento de sellado:

- o Arcos de la Frontera: Cantera Sierra Valleja
- o Grazalema: Grupo del Pinar - Los Areneros ambas con proyecto de sellado aprobado
- o Grazalema: Campo de las Encinas y Los Laureles con proyecto en trámite
- o Villaluenga del Rosario: Puerto Pedro Ruiz. Pendiente de la presentación del proyecto de clausura y sellado.
- o Puerto Serrano: Cantera La Sombrerera. Pendiente de la presentación del proyecto de clausura y sellado y con un expediente sancionador iniciado.

Así, teóricamente los escombros se llevan a estas instalaciones, no presentándose ninguna en el término de Prado del Rey, al menos con autorización.

D.2.5) Alumbrado público

La mayor parte de la red de alumbrado discurre por las vías públicas grapeadas por fachada, siendo el farol con brazo tipo villa o imperial el imperante

También se presenta en algunas calles el farol sobre báculos con la red enterrada.

D.2.6) Telecomunicaciones

Una serie de antenas ubicadas en el Cerro Verdugo y junto a los depósitos de abastecimiento, tanto por la zona Oeste como por la zona este.

En la calle Teniente Peñalver se ubica en un solar la central de teléfonos.



2.2.3.4.- La morfología urbana.

En una vista aérea del núcleo de población de Prado del Rey destaca la clara separación entre la zona edificada y el entorno rural, claro ejemplo del área geográfica con una concentración compacta del poblamiento. No obstante se detecta numerosas edificaciones diseminadas principalmente entorno a la carretera CA-7103 (antes CA-5231), zona SUR del núcleo de población, en un claro desarrollo lineal que se expande en la zona denominada como "Cuatro Vientos" (donde se ubica el polígono industrial de ese mismo nombre y un gran espacio de dotaciones municipales para equipamientos deportivos principalmente) y culmina más hacia el sur, en la zona denominada "el cruce" donde se presenta un diseminado considerable.



La forma general del plano se asimila a un cuadrado o forma polígono semirregular octogonal con una prolongación hacia los caminos y carreteras que llegan al municipio, destacando el desarrollo hacia el sur entorno a la carretera CA-7103.

En este esquema destacan:

- El desarrollo originario en damero o malla rectangular del núcleo principal, con manzanas de 30x30 y 30x60 orientadas siguiendo casi con exactitud los cuatro ejes cardinales y disponiéndose en el conjunto siguiendo una estricta modulación.
- El trazado del viario de la travesía de la CA-7103 que conecta la A-373R con la A-372, con un

primer tramo sinuoso (Avda. dos de mayo) hasta alcanzar la el desarrollo ortogonal del municipio siguiendo una de sus calles principales (la Calle Sta. Teresa) y tras un giro a 90º grados continúa, ya fuera del casco tradicional, por la Avda. Feliz Rodríguez de la Fuente.

- La casi colmatación del desarrollo edificatorio en sus lados Este y Oeste siguiendo la modulación originaria.
- El desarrollo lineal entorno a la CA-7103 tras su paso por el núcleo edificatorio principal.
- La existencia de la carretera A-373 que ha dificultado el crecimiento en dirección Norte

En los últimos años el núcleo ha ido creciendo por los cuatro lados, en sus lados norte, este y sur hasta que las condiciones topográficas y afecciones sectoriales como la carretera A-373, han impedido o dificultado su expansión, quedando el lado sur más accesible a la expansión edificatoria.

2.2.3.5 La tipología edificatoria.

La tipología edificatoria del núcleo urbano de Prado del Rey, a igual que la mayor parte de los pequeños municipios andaluces y concretamente de la sierra de Cádiz, es la de edificaciones residenciales unifamiliares entre medianeras, alineadas a vial y conformando manzanas cerradas.

Son predominante las edificaciones para viviendas de carácter doméstico, organizadas en varias crujías paralelas a fachada (en general dos y tras ésta un patio central o lateral, volviendo una cuarta crujía tras éste), de una y dos plantas de alturas. El acceso perpendicular a las crujías hace que dichas crujías queden cruzadas por dicho eje hasta el patio-corral del fondo, quedando habitaciones a ambos lados. En parcelas estrechas el esquema se reduce a la mitad quedando el eje a un lado.

En planta alta en las viviendas más tradicionales aparece el soberado, en un principio para secado y almacén de los productos del campo.

El sistema constructivo en general ha sido el tradicional: gruesos muros de mampuestos o de ladrillo y barro, enjalbegados a la cal, hoy sustituidos por el ladrillo perforado de un pie de espesor y/o pilares de hormigón armado. Los forjados fueron de madera, escuadrada o en rollizos de encina y quejigo, hoy sustituidos por forjados unidireccionales de viguetas de hormigón y bovedillas cerámicas. Las cubiertas en general inclinadas de rollizos, alfajías y entarimado de madera, con vigas madres apoyadas en pilastras o pies derechos, y sobre ella la teja árabe.

Ya en el siglo XX los materiales tradicionales han sido sustituidos por los muros de ladrillo perforados y por estructuras de hormigón armado. Si bien en general se ha mantenido el uso característico residencial en tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas de altura, ha ido apareciendo la vivienda plurifamiliar entre medianeras en dos y tres plantas y locales comerciales o garajes en planta baja. En los nuevos desarrollos han aparecido las viviendas plurifamiliares en hileras (con o sin jardín delantero) así como bloques o manzanas completamente de viviendas plurifamiliares.

En los extrarradios también aparecen algunas viviendas aisladas y edificaciones de otros usos no residenciales así como equipamientos públicos.

Se presentan actualmente dos zonas industriales, el polígono industrial La ventilla al oeste de la población y el polígono cuatro vientos, al sur. Sus edificaciones son en general de tipología de naves industriales con cubierta a dos aguas de chapa metálicas.

Repartidos a lo largo del casco urbano y principalmente en los alrededores al casco tradicional, se presentan los equipamientos públicos de colegios, sanitarios, sociales, servicios urbanos, etc. Es destacar la zona deportiva junto al polígono de Cuatro Vientos.



2.2.3.6.- Estado de la edificación existente: áreas degradadas.

Actualmente la edificación del municipio presenta un estado general aceptable, no siendo numerosas las fincas que pudieran considerarse en ruina.

El casco tradicional se presenta en un buen estado de conservación y no se presenta una alteración significativa en altura ni en tipología residencial tradicional, perdurando aún un buen número de edificios antiguos o con escasas transformaciones y que en general se presentan en buen estado.

En relación con la zona de crecimiento inmediato al casco tradicional, ésta se mantiene en un estado bueno de conservación al tratarse de edificaciones más nuevas que todavía no han sufrido su sustitución o renovación como ha podido ocurrir en el casco tradicional.

Los llamados polígonos por las NN.SS. de 1991 en el entorno de la zona de crecimiento, gran parte de ellos se han desarrollado pero aún se presentan fragmentos inacabados, principalmente:

- Al Norte de la población donde la fuerte pendiente entre las últimas edificaciones y la carretera A-373R ha impedido su consolidación.
- Al Oeste en la zona de los alrededores del cementerio, donde éste, la topografía y en general la fuerte subdivisión de las propiedades han impedido su desarrollo a lo que se le añade la dificultad de su gestión a través de un Plan Especial.
- Al Este, quedando inacabada el entorno de los nuevos equipamientos como el Instituto y los depósitos de abastecimiento de "las Lomas".

Es la zona Oeste, el entorno al cementerio, la que se encuentra más desgradada debido a su falta de urbanización y ordenación.

2.2.3.7.- La dinámica, procesos y tendencias.

Más que un crecimiento demográfico importante en las últimas décadas, que aunque pequeño también existe, debido principalmente a la no necesidad de emigrar gracias a las políticas de ayudas del país, lo que sí ha existido es un crecimiento económico y como consecuencia de ello el crecimiento urbano, que en los últimos lustros ha ido ocupado el entorno del casco tradicional y de la vía de comunicación más importante que atraviesa la localidad: la CA-7103.

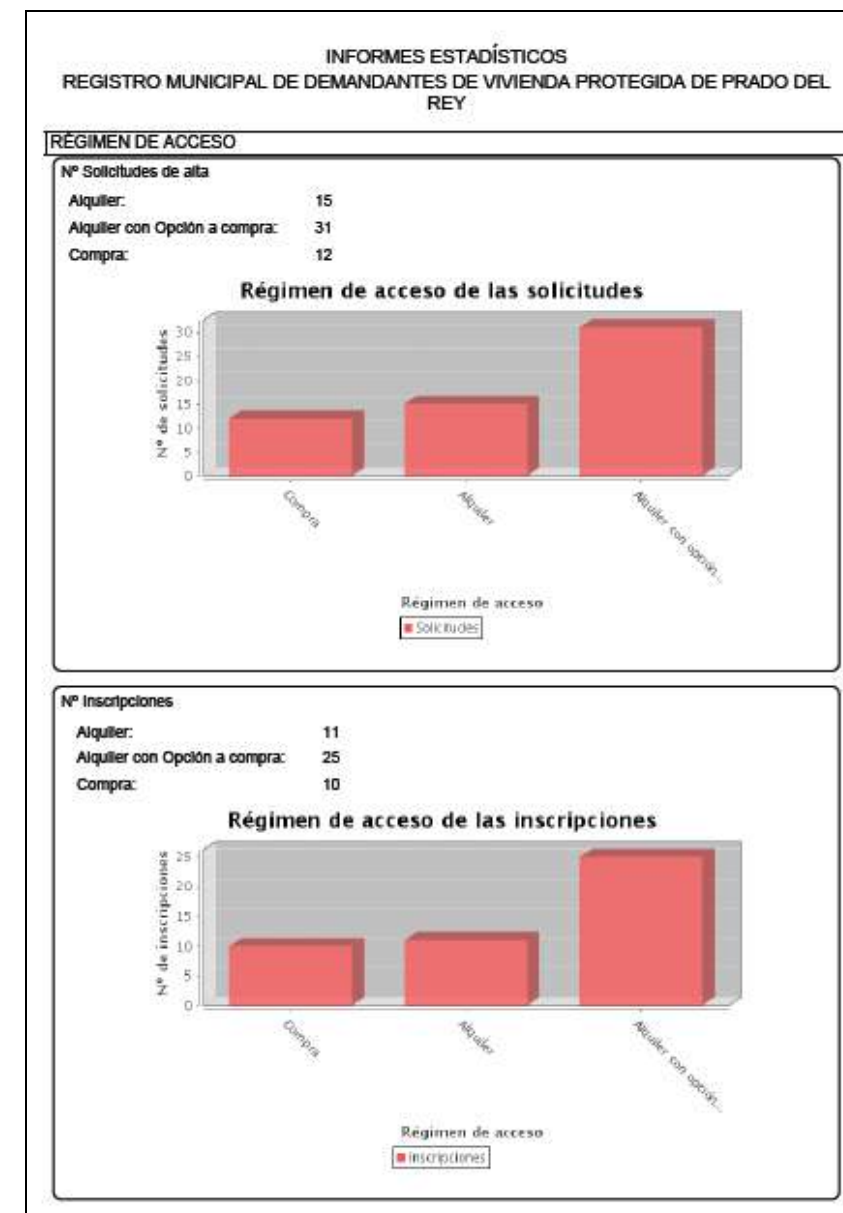
La tendencia progresiva de crecimiento urbano de los años finales del siglo XX y principios de éste se ha ralentizado, todo ello debido a la fuerte crisis económica que viene produciéndose en todo el país. No obstante el planeamiento urbanístico si bien se contempla para un periodo a medio plazo de 8 años, su aplicación es indefinida hasta tanto no se proceda a su revisión.

Así, si bien la construcción de viviendas se han ralentizado, éstas sí son necesarias, existiendo aún necesidades, y si bien la demanda se ha paralizado por la pérdida de trabajo y del nivel adquisitivo, es conveniente su planificación, en un número suficiente para un periodo a medio y largo plazo en aras a un estado económico mejor.

Para determinar las previsiones de crecimiento urbano de un pueblo no solo se puede considerar el crecimiento demográfico, sino que hay que considerar parámetros tan importante como el hacinamiento (viviendas en las que viven más de una familia), el número de miembros de una unidad familiar actual y la cantidad de jóvenes entre 15 y 25 años que existen con posibilidad de que formen familia en los próximos años.

Así mismo esta previsión no puede quedar en una cifra igualada entre la posible oferta y demanda, hay que considerar también las dificultades de gestión para poner en la práctica los suelos previstos y, sobre todo, evitar la especulación, por lo que es conveniente apostar por un suelo superior que disminuya la especulación y apostar por diversos puntos de expansión y que sea la demanda, con una política municipal de control, la que determine el crecimiento efectivo por una zona más que por otras, a semejanza del crecimiento orgánico que ha caracterizado la mayor parte de nuestros pequeños municipios.

La existencia de un alto número de personas jóvenes (en el orden de 1450 entre 15 a 35 años a 2014) que representa el 25 % de la población total, nos hace considerar que pudiera existir una fuerte demanda de vivienda en el municipio actualmente. Pero la fuerte crisis económica y social de estos últimos años ha paralizado la demanda, hasta tanto que en el registro municipal de demandantes de viviendas protegidas de Prado del Rey, a fecha de marzo de 2015, solo se presenten 46 inscripciones, la mayor parte en régimen de alquiler con opción de compra. No obstante no podemos considerar que ese número de inscripciones sea la necesidad real debido a la crisis y a que no existe ninguna promoción en marcha a corto plazo, la gente es reacia a la entrega de documentación cuando no hay una promoción a la vista. Hubo una pretensión real hace unos años y el número de demandantes fue mucho mayor.



La topografía del municipio dificulta el aprovechamiento para la edificación en la mayor parte de su contorno: Tras una colmatación de sus bordes Norte, Este y Oeste, solo quedaría la zona Sur como único punto cardinal por donde se podría expandir el suelo urbano. Zona sur que siempre ha tenido una fuerte tensión de desarrollo urbano, como así lo atestigua el núcleo industrial y de equipamientos de "Cuatro Vientos" y las numerosas edificaciones en las márgenes de la carretera CA-7103, ello debido a ser la entrada principal al municipio desde la carretera A-372 Arcos-El Bosque.

2.2.3.8.- El patrimonio municipal de suelo existente.

Se define el patrimonio municipal de suelo como aquél instrumento válido y eficaz para los Entes municipales para intervenir en el mercado del suelo de su término.

Los bienes del mismo, constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo. Lo conforman los bienes patrimoniales que resultaran clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto. También se incorporarán los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Estos bienes una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el caso de Prado del Rey se puede afirmar que dicho Patrimonio Municipal de Suelo es escaso.

El Organismo Municipal ostenta la propiedad de:

- o Los inmuebles destinados a equipamientos.
- o Inmuebles edificables ya cedidos a otras administraciones y organismos públicos para la construcción de viviendas sociales.

Hay que destacar la posibilidad actual de adquisición por parte municipal, vía convenio, de terrenos lindantes con el suelo urbano actual y que serán propuestos para ser clasificados como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

En todo caso el Ayuntamiento dispone de las siguientes propiedades que pudieran o estar incorporadas al patrimonio municipal:

- o El suelo ocupado por los terrenos del antiguo colegio Alameda, hoy en desuso, y donde se ubicaban los bloques de viviendas para maestros. Actualmente sin uso alguno, presenta una superficie de 2.461 m2.
- o Naves en la ventilla
 - Nave-24 con 62 m2 (Calle la Ventilla 24)
 - Nave-48 con 225 m2
 - Nave-49 con 225 m2
- o Solares en Calle Villamartín:
 - Solar-1 de 150 m2
 - Solar-2 con 280 m2

Y en todo caso, se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo el 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponderían al Ayuntamiento en el desarrollo urbanístico de los nuevos suelos lucrativos contemplados (suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanizables), así como el porcentaje monetario correspondiente a las Actuaciones de Interés Públicos que se pudieran desarrollar en el Suelo No Urbanizable.

Otros suelos rústicos municipales incluidos en el inventario de suelo municipal son:

- o Las parcelas rústicas del paraje Becerra con:
 - 15.335 m2 (polígono 11, parcela 54)
 - y 1.803 m2 (polígono 11, parcela 53)
- o Repetidor TV en cerro verdugo (Pol 16, parcela 13) con 17 m2
- o Paraje cerro Verdugo (pol 16, parcela 5) con 19.875 m2
 - . Paraje la pililla (pol 8, parcela 60) con 8.911 m2
 - . Paraje la pililla (pol 7, parcela 62) con 3.114 m2



2.2.3.9.- Ámbitos, elementos y espacios de interés en el ámbito urbano.

En el municipio de Prado del Rey y concretamente en su zona urbana, es de destacar:

A) El área central y más antiguo de la población exponente de la cuadrícula fundacional de 1768:

El ámbito originario del asentamiento actual de Prado del Rey presenta una forma pentagonal con centro en la plaza del Ayuntamiento, donde se localiza éste, la Iglesia y la zona comercial que poco a poco se desplaza a otros ámbitos.

La información urbanística y el diagnóstico atestiguan el buen estado de conservación de la cuadrícula fundacional tanto en lo que respecta al caserío como a los estándares urbanísticos y en particular el grado de acabado de la urbanización, no habiéndose producido alteraciones significativas en altura ni en tipología residencial.

El objetivo de planeamiento es reconocer el valor de la traza urbana y la hábil adaptación del caserío a las acusadas pendientes derivadas de la topografía. A ello se une la existencia de buen número de edificios originales o con escasas transformaciones. En consecuencia se propone solicitar de la Administración de Cultura la incoación de un expediente para declarar Conjunto Histórico el ámbito reconocido como trama fundacional y que recoge el plano de 1909.

B) Edificaciones de interés:

En relación con las edificaciones de cierto interés arquitectónico y cultural se presenta:

- ¹_{SU}- La Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. del Carmen en la Plaza de la Constitución o del Ayuntamiento.

Se trata de un edificio de traza neoclásico del siglo XIX.

Alberga la imagen de la patrona y alcaldesa perpetua de la localidad.

Destaca el retablo mayor procedente de la Iglesia de la Encarnación de Arcos de la Frontera y donde se ubica la imagen de la patrona.



- ²_{SU}- Edificio Pósito de labradores en calle Fuente.

Se trata de uno de los edificios más antiguos de la población (siglo XVIII) que sirvió en su día para almacén de los cereales tras la cosecha.

Actualmente se ubica el casino cultural.

- Como edificios integrantes en la arquitectura popular y doméstica del municipio destacan:

3 _{SU} - Vivienda en C/ Fuente 4	1946313TF7714F0001UA
4 _{SU} - Vivienda en C/ Fuente 6	1946312TF14F0001
5 _{SU} - Vivienda en Plaza de la Constitución 7	1945301TF14F0001DA
6 _{SU} - Vivienda en C/ Calvo Sotelo 18	2145702TF7724E0001
7 _{SU} - Vivienda en C/González de Quevedo 8	2046105TF7724E0001HY
8 _{SU} - Vivienda en C/ Moreno de Mora 4	1945005TF7714E0001FA
9 _{SU} - Vivienda en C/ Fuente 8	2046403TF7724E0001PY
10 _{SU} - Vivienda en C/ Fuente 10	2046404TF7724E0001LY
11 _{SU} - Vivienda en C/ Fuente 14	2046406TF7724E0001FY
12 _{SU} - Vivienda en C/ Fuente 16	2046407TF7724E0001MY
13 _{SU} - Vivienda en C/ Teniente Trujillo 1	1946309TF7714F0001ZA
14 _{SU} - Vivienda en C/ Teniente Trujillo 4	2046714TF7724E0001WY
15 _{SU} - Vivienda en C/ Doctor Martín Aguilar 5	2046701TF7724E0001RY
16 _{SU} - Vivienda en C/ Vega Ardila 4	1945304TF7714F0001JA

Otras edificaciones que si bien se encontraban inventariadas en el PGOU-2008, o han sufrido fuerte transformación o un deterioro que hacen reconsiderar su inclusión en el catálogo urbanístico municipal:

- Vivienda en calle Calvo Sotelo 14	(ficha catastral 20453/06)
- Vivienda en calle Calvo Sotelo 16	(ficha catastral 21457/01)
- Vivienda en calle Calvo Sotelo 22	(ficha catastral 21450/01)
- Vivienda en calle Capitán Cortés 4	(ficha catastral 20441/02)
- Vivienda en C/Dr González de Quevedo 1	(ficha catastral 20470/13)
-. Vivienda en C/Dr Glez de Quevedo 10	(ficha catastral 21468/01)
--. Vivienda en calle Moreno de Mora 6	(ficha catastral 19450/05)
- Vivienda en calle Teniente Trujillo 6	(ficha catastral 20467/6)
- Vivienda en calle Teniente Trujillo 8	(ficha catastral 20467/16)
- Vivienda en calle Teniente Trujillo 10	(ficha catastral 20467/17)
- Vivienda en calle Sargento Mena 4	(ficha catastral 19463/14)
- Vivienda en calle Vega Ardila 6	(ficha catastral 19453/05)

En general se tratan de edificaciones dispersas por el casco antiguo, generalmente de dos plantas de altura y cubierta inclinada de teja curva, con tres huecos en fachada por plantas: puerta central con zaguán y cierros laterales en Planta Baja y tres balcones en planta alta a ejes de los huecos inferiores.

C) Inventario de Arquitectura Popular del IAAPH

- A.- Molino harinero eléctrico: En Calle TVE 12
- B.- Horno de San Antonio: En Calle Moreno de Mora 3.
- C.- Bodegas Rivero: En carretera Prado del Rey a Arcos km. 1
- D.- Horno de Mulero: En carretera de Prado del Rey a Zahara
- E.- Lagar de Tamayo o Mulero: En carretera de Prado del Rey a Zahara
- . Salina Salinillas: En venta de los Molinos (incluido como elemento hidrológico).
- . Salinas de Raimundo (o Iptucci): En Cabeza Hortales (incluido como elemento hidrológico).
- . Yacimiento de Iptucci: En Cabeza de Hortales (incluido como yacimiento arqueológico)

Otros elementos del inventario no se presentan de interés o han desaparecido como: Horno de A. Gómez Sarmiento; Panadería Ramírez (en Calle cura Penacho); Fragua Manuel; y Bodega Holgado.



C) Otros elementos a considerar de interés.

Nos encontramos con diversas fuentes y manantiales tanto en el interior del núcleo principal como en su entorno, como son:

- I.- Fuente de Allá
- II.- Fuente de Acá
- III.- Fuente del Pilar.
- IV.- Fuente del camino de Villamartín
- V.- Manantial el Lavadero en el coscorrón y antiguos lavaderos municipales.

2.2.3.10.- La vivienda

Ya ha sido indicado en apartados anteriores las características de la vivienda en el municipio de Prado del Rey: núcleo urbano principalmente residencial que tiene sus orígenes en las iniciativas de Pablo de Olavides en el año 1768 para la creación de las Nuevas Poblaciones consistente en el repoblamiento y la reforma agraria de los espacios vacíos de la península, principalmente en la zona de Sierra Morena.

De trazado ortogonal conformando manzanas de 30x60 y calles entorno a los 10 metros orientadas de Norte a Sur y de Este a Oeste, ha ido creciendo de forma orgánica por sus cuatros lados hasta encontrarse con las dificultades topográficas y elementos estructurales como los viarios de accesos, lo que ha impedido la continuación de su crecimiento en cuadrícula, desviándose y apoyándose entonces en los caminos o vías de accesos principales.

Así, en núcleo urbano de Prado del Rey se presenta actualmente un número entorno a las 2.400 viviendas, principalmente en las siguientes tipologías:

- En el núcleo tradicional en tipología de vivienda unifamiliar en dos plantas entre medianera alineada a vial conformando manzanas cerradas, proliferando en las últimas décadas la vivienda en planta baja y la ampliación de una segunda en planta alta, o local comercial en planta baja y la vivienda principal en la planta alta. Las parcelas mantienen en su mayor parte las dimensiones originales entorno a 10x15 metro.
- En la zona de crecimiento inmediato al núcleo principal se ha ido dando parecidas tipologías a éste, insertadas entre manzanas de equipamientos, presentándose un mayor número de edificaciones plurifamiliares (bifamiliares principalmente).
- En las zonas más extremas han proliferado las viviendas plurifamiliares en promociones unitarias:
 - . En hileras al Este, suroeste y al Oeste del suelo urbano, unas promociones alineadas a vial y otras retranqueadas dejando un espacio libre a fachada.
 - . En bloque medianero al noroeste y al sur con frente a la vía principal que atraviesa el núcleo: travesía CA-7103.

Más aleadas a esta vía también se da la unifamiliar aislada o pareada como en la zona noroeste y suroeste.

En general el estado de la edificación es aceptable, existiendo una renovación continua en el casco tradicional.

No existe un número alto de viviendas vacías, ni promociones en construcción que con la crisis se hayan paralizado.

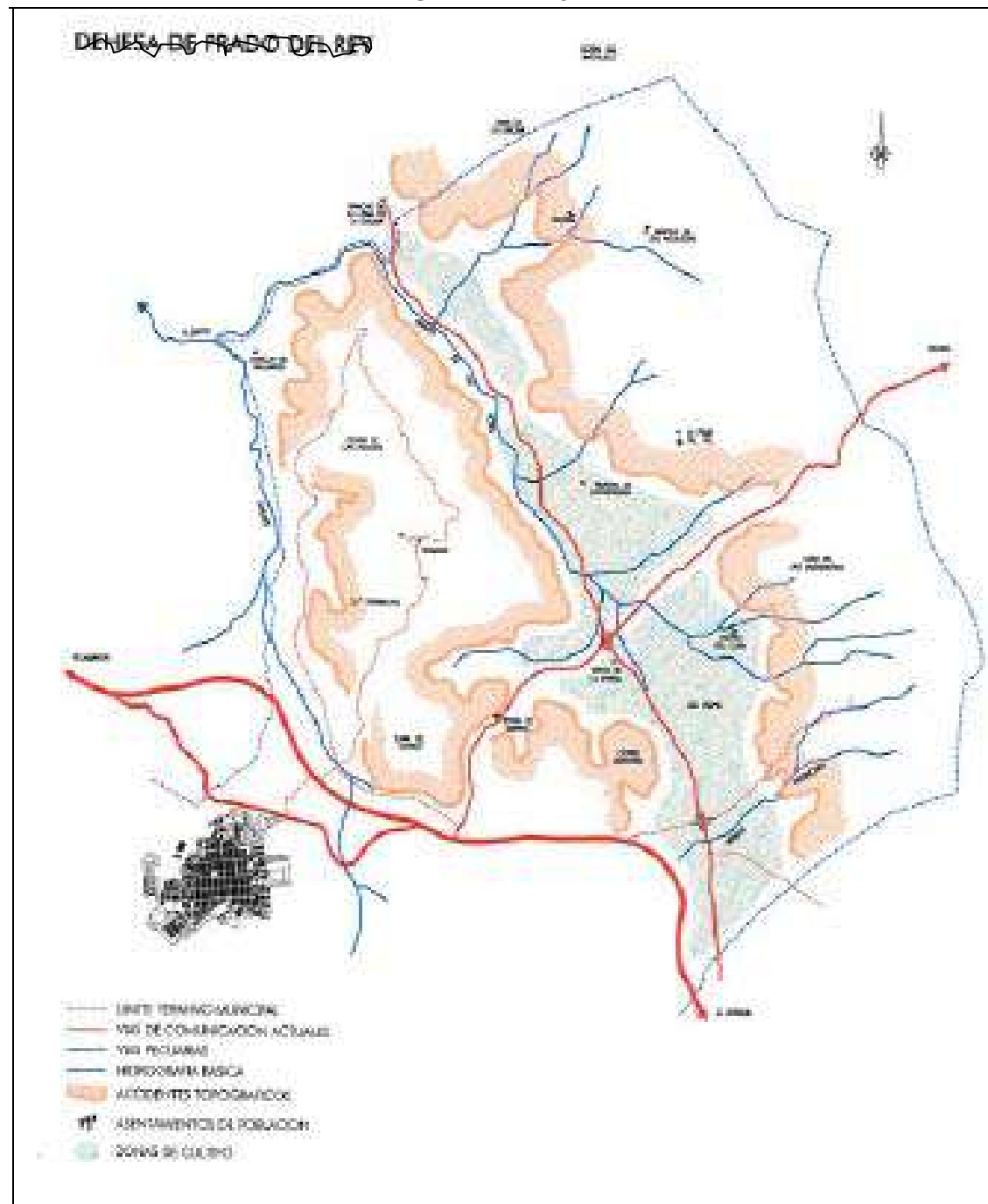
En relación con la demanda, ésta es aún baja en la situación de crisis económica y laboral en la que aún nos encontramos, pero el potencial turístico que ofrece el municipio y la alta población entre 15 y 30 años, nos hace considerar un fuerte aumento de la demanda cuando la situación laboral mejore.



2.3- VALORACIÓN y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA.

- 2.3.1.- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL
 - 2.3.1.1.- Dehesa de Almajar
 - 2.3.1.2.- Dehesa de Prado del Rey
 - 2.3.1.3.- Parcelación El Cruce
 - 2.3.1.4.- Yacimiento arqueológico de Iptucci
- 2.3.2.- DIAGNOSTICO URBANO
 - 2.3.2.1.- El casco tradicional
 - 2.3.2.2.- Zona de crecimiento
 - 2.3.2.3.- Los "Polígonos" según denominación de las NNSS. de 1991
 - 2.3.2.4.- Las nuevas alternativas de crecimiento
- 2.3.3.- CONCLUSIONES.
 - 2.3.3.1.- De orden territorial
 - 2.3.3.2.- De orden urbano

DEHESA DE ALMAJAR



2.3.1.- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL.

- 2.3.1.1.- Dehesa de Prado del Rey
- 2.3.1.2.- Dehesa de Almajar
- 2.3.1.3.- Parcelación El Cruce
- 2.3.1.4.- Yacimiento arqueológico de Iptucci

A continuación se señalan los aspectos a contemplar para su valoración y diagnóstico de la totalidad del ámbito territorial del término de Prado del Rey que se desprende de la información y análisis anterior, subdividiéndola en las dos zonas características y originarias del término municipal:

- Y la dehesa de Almajar al Norte.
- La dehesa de Prado del Rey al Sur.

Asimismo se indican aspectos concretos a considerar como es la parcelación urbanística "El cruce" y anunciar el Plan especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Iptucci.

2.3.1.1.- DEHESA de ALMAJAR.

La estructura de este espacio municipal ubicado en la parte norte del término, está limitada:

- o Al Sur por la carretera A-373, Villamartín-El Bosque, cuyo trazado ha sido renovado en las inmediaciones de la población a lo largo de 1998.
- o El flanco Este y el Norte están cerrados por los Cerros de las Garabiteras y de Las Palmas;
- o Al Oeste por el Cerro de las Águilas o Taramilla.

En dirección Noreste/Suroeste este espacio es atravesado por la CA-8102 (antes CA-5232) carretera de Prado del Rey-Zahara, que discurre por el trazado de la Vereda Arcos-Zahara de 21 metros de ancho legal que atraviesa el núcleo de población de Prado del Rey de Oeste a Este por su zona Norte.

En dirección Noreste/sureste es atravesado esta dehesa por el arroyo de las Vegas que a su vez desemboca en el Arroyo Alberite, el cual recorre el término municipal de Villamartín hasta su encuentro con el río Guadalete. Paralelo al arroyo de las vegas discurre la colada de Villamartín a Grazales de 12 metros de ancho legal.

El límite Suroeste está recientemente cambiado por la modificación del término con Villamartín y lo constituyen estribaciones serranas que conducen hacia la Loma de la Encina y hacia el Nordeste la denominada Boca del Madroño que es una garganta formada por el Arroyo de las Vegas a través de la cual discurría la desaparecida Cañada Villamartín-Ubrique.

El flanco Oeste del Cerro de las Águilas constituye una de las vertientes (la otra es el Cerro del Pajarete) de la garganta del Río Alberite contribuyente del Guadalete.

Tres unidades ambientales están presentes en este espacio de una gran diversidad: Las planicies de cereal de invierno se acompañan de olivar, como unidad dominante de la dehesa, con mezcla de quejigo y encina.

La Rosa del Sol es una de las explotaciones dominantes de Las Vegas actualmente dentro del ámbito del Parque Natural de Grazales y la Venta la Parra es un enclave singular (era lugar previsto para uno de los dos asentamientos establecidos en los planos fundacionales) situado en el cruce de la Vereda Villamartín-El Bosque con la carretera de Zahara de la Sierra.

El espacio de Las Vegas y su paisaje amable y delimitado contrasta con las laderas del Cerro de las Águilas que constituyen un espacio agreste, estanco y formado por una dehesa rala y empobrecida. Es en estas laderas donde se detecta una sobreexplotación ganadera (Taramilla), resultado de una acumulación de propiedades y cuyo caserío principal (caserío de Romero) sólo es utilizado para aperos.

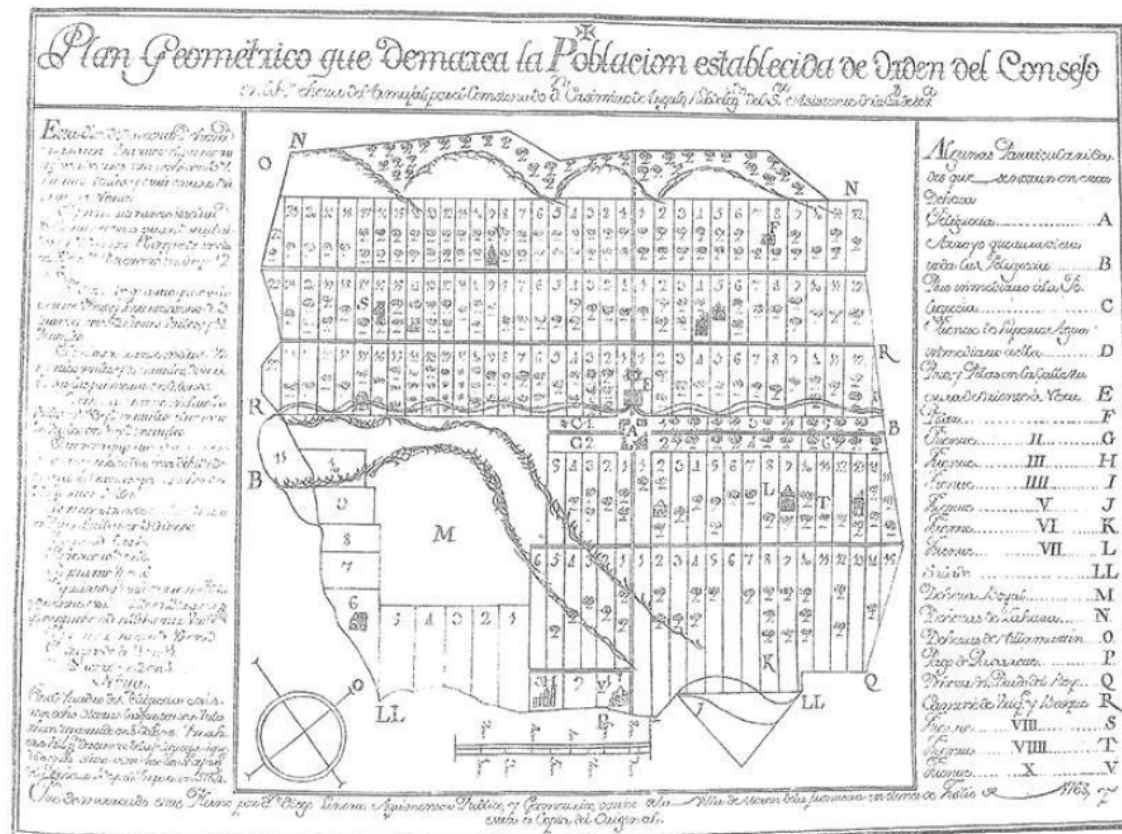
El tramo de camino rural que discurre en dirección Norte-Sur junto al arroyo Alberite, la carretera CA-5232 (que sigue el trazado de la Vereda Arcos-Zahara) y la Colada Villamartín- Grazales son las únicas vías son las únicas vías de acceso a las escasas fincas que en la actualidad permanecen ocupadas.

En la zona inmediata a la A-373 (Loma del Clavijo) hay una instalación para turismo rural, Huerta Dorotea, consolidada y legal.

La Dehesa de Prado del Rey está en buena parte sujeta a la gestión del Parque Natural de Grazales, presenta valores ambientales indudables y paisajes muy característicos de la parcelación fundacional, no ofreciendo riesgos significativos la preservación de dichos valores.

Sería necesario profundizar en los siguientes aspectos:

- a) Estructura de propiedad actual del conjunto Cerro de las Aguilas, en concreto la correspondiente a Taramilla que con una sobreexplotación ganadera ha perdido parte del monte bajo, lo cual junto a las acusadas pendientes está produciendo una erosión acelerada de las laderas.
- b) Medidas concretas para la cantera abandonada en el cruce de la CA-8102 con la Colada de Villamartín-Grazalema.
- c) Estudio de vegetación del bosque en galería del Arroyo de Las Vegas y delimitación expresa del sistema lineal que forma junto a la Colada de Villamartín-Grazalema.
- d) Declaración de lugar de interés etnográfico para el área de La Venta de la Parra y catalogación patrimonial de las edificaciones originales que aún se conservan, principalmente en la zona Norte de Las Vegas.
- e) Inventario y protección de los cortijos tradicionales aún en pie:
 - Rancho de Aguilera;
 - Cortijo Llano de Espino;
 - Rancho de la Garabitera;
 - Huerta del Cura;
 - Venta de la Parra,
 - Cortijo Fuente Tío;
 - Rancho de Contreras;
 - Cortijo de Mariné;
 - Cortijo de Taramillas;
 - Romero,
 - La Rosa del Sol;
- f) Estudio pormenorizado de la estructura de propiedad y los usos del Suelo en la franja del nuevo trazado de la A-373 encaminados a su preservación y a la aplicación de medidas que reordenen el paisaje alterado por las obras de la carretera.



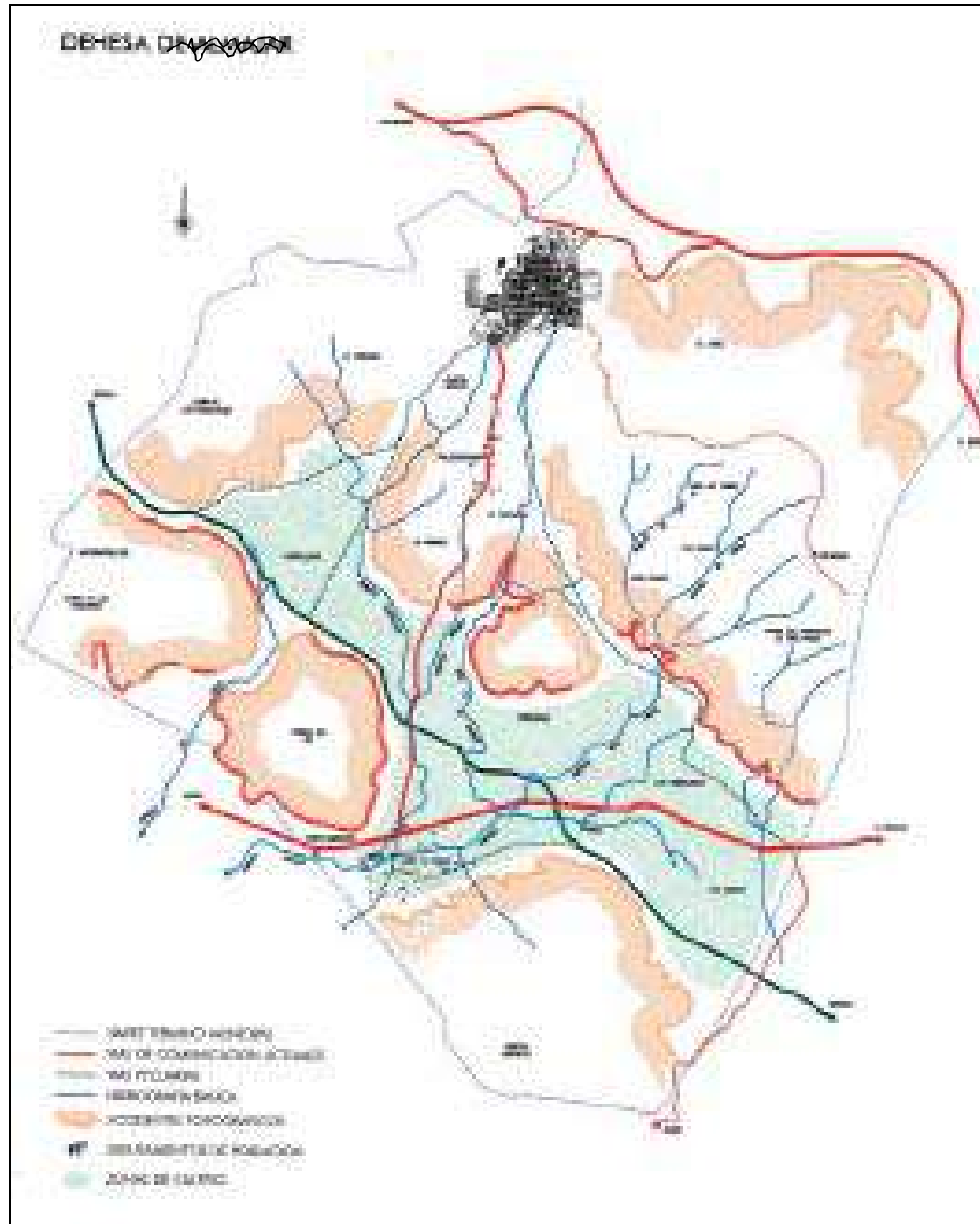
"Plan geométrico que demarca la Población establecida de orden del Consejo en la Dehesa de Almajal... por Diego Cisneros...", 1768

2.3.1.2.- Dehesa de PRADO DEL REY.

La estructura de este espacio municipal es diferente:

- En primer lugar porque el accidente topográfico dominante, el Cerro de El Verdugo, sirve de "apoyo" a la estructura urbana y desde ahí se "domina" hacia el sur toda la dehesa.
- En segundo lugar porque es una estructura más heterogénea y compleja que la anterior. Así mismo, el flujo territorial Arcos-El Bosque es de mayor intensidad que el de Villamartín-El Bosque.
- En tercer lugar, sólo el extremo Sur, dominado por la Cabeza de Hortales, forma parte del Parque Natural de los Alcornocales y en cuya delimitación se encuentra el enclave arqueológico de Iptucci delimitado el año 2000 (Resolución de 23/02/2000 de la dirección general de bienes culturales de la Consejería de Cultura).

DEHESA DE PRADO DEL REY



El espacio de esta dehesa tiene dos accidentes topográficos dominantes, Las Lomas y Los Castillejos, ambos delimitan al Norte este espacio y encuadran un área de topografía más suave conocida como Los Llanos.

La Cañada Real de 90 varas Sevilla-Ubrique (75 m de ancho legal) atraviesa esta dehesa de noroeste a sureste, apoyándose en el Cerro de los Regueros, Cabeza del Rey y el propio Cabeza de Hortales.

La actual A-372 recorre este espacio dominado por la imagen de la Sierra del Pinar y ofrece una mayor capacidad de asentamiento de población como de hecho ha ocurrido, si bien de forma irregular (zona denominada como el cruce).

Cultivos, usos semi-residenciales, actividades productivas y en general una clara vocación de desarrollo de Prado del Rey hacia la A-372 hacen especialmente sensible el espacio de ésta dehesa en relación con la ordenación de los usos y de las incipientes modificaciones ambientales.

Las Lomas es un macizo bien definido, con masas de encinas, quejigos y monte mediterráneo característico y en buen estado. El límite Suroeste de las Lomas es la Colada "Del Camino Bajo de El Bosque" con 9 metros de ancho legal, constituyendo un itinerario de carácter rural que marca claramente el límite con las zonas bajas como Los Granujales.

Al igual que ocurre con Las Vegas es un espacio estabilizado. Sólo en la zona de encuentro con la población, la garganta del Arroyo de la Teja está deteriorada ambientalmente.

Al extremo opuesto de la dehesa, la doble colina de Los Castillejos, da lugar a una estructura territorial singular: el acceso desde la vega del Guadalete a través de la Cañada Real Sevilla-Ubrique y su encuentro con el trazado de las vías y los límites de la parcelación ilustrada.

El territorio es recorrido con una fina y ordenada red de caminos que aún conservan su carácter rural, el sistema constructivo de los límites y la vegetación de borde.

Es la zona orgánica de expansión urbanística de Prado de Rey, puesto que sus otros límites se encuentran condicionados con la topografía y el sistema de comunicaciones: el cerro El Verdugo al Oeste, el Cubil-las lomas al Este, y la A-373 al Norte. Vocación de desarrollo que es potenciada por la A-372 de mayor tráfico que la A-373.

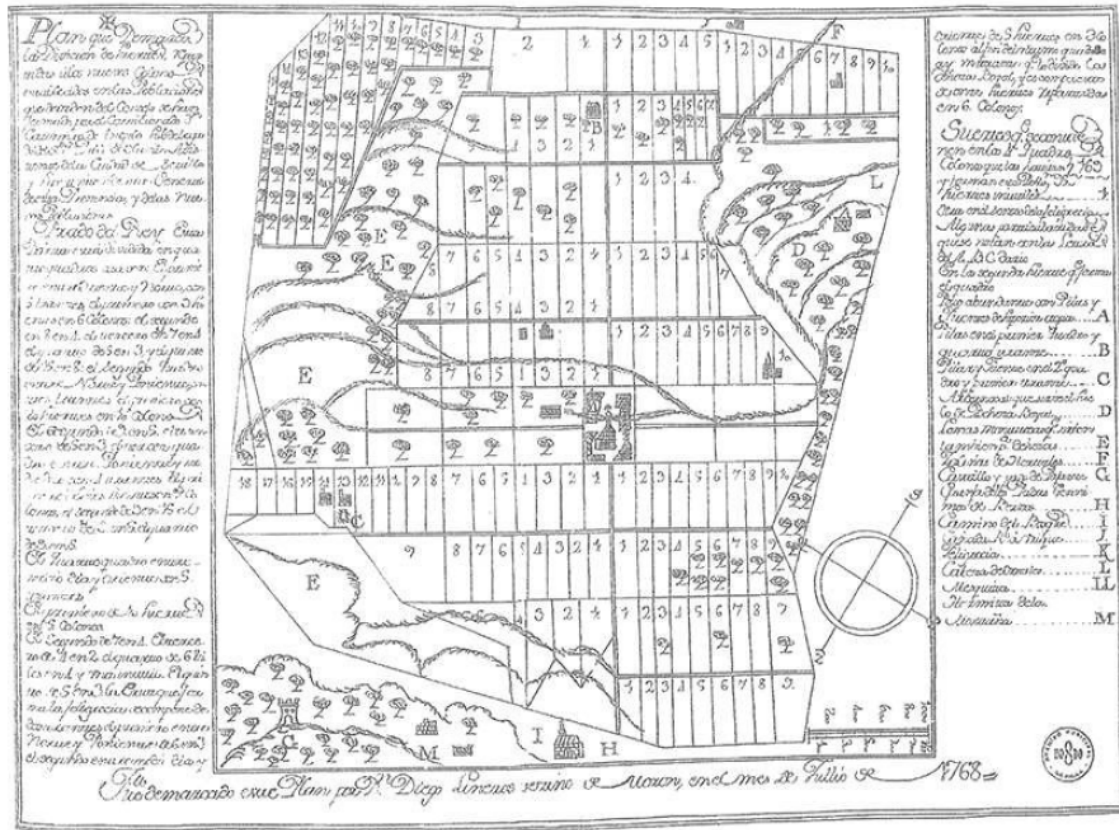
En esta cara del término se concentra el suelo urbanizable propuesto, tanto para el residencial en media densidad como el de baja densidad, así como los usos productivos terciarios e industriales, uniendo con ello el núcleo principal con la zona urbana de Cuatro Vientos.

También se contempla la delimitación de una zona como Suelo Urbanizable No sectorizado de uso global industrial apoyado en la A-372 y en la CA-7103.

Los estudios complementarios que se proponen a partir de la aprobación del presente plan urbanístico en relación con la fragilidad ambiental de determinados espacios son los siguientes:

- En relación con la Trama fundacional: Levantamiento a escala 1/5000 de la trama fundacional con expresión de las actuales dimensiones y condiciones de uso.
- En relación con los Cauces públicos: Análisis detallado y deslinde de los cauces de los arroyos de Castillejos, Armada, de La Teja, tres Picos, Salado, etc. en relación con la delimitación del dominio público a recuperar, la vegetación de ribera a proteger, vertidos incontrolados a controlar, a evitar edificaciones en las zonas inundables, etc.
- En relación con las Vías pecuarias: Deslinde y recuperación de las vías pecuarias y especialmente estudio monográfico de la Cañada Real Sevilla-Ubrique en el marco de la Ley de Protección de Vías Pecuarias.
- En relación con las edificaciones de "el cruce": proceder a su estudio como asentamiento urbanístico e instar la disciplina urbanística que le sea de aplicación.
- En relación con el yacimiento de Iptuci instar la redacción de Plan especial de protección pertinente.
- Inventario y protección de los cortijos tradicionales aún en pie:
 - Rancho de los Regueros en el cerro de los regueros;
 - Rancho de las Herrizas, entre el cerro de los Regueros y cabeza del rey, junto al arroyo del Hoto;
 - Hacienda Cabeza del Rey junto al cerro de su mismo nombre;
 - Casa Quemada a los pies de Cabeza de Hortales;
 - Casa Las Lomas en el cerro las lomas;

- g) En general proceder a la ejecución de las medidas correctoras del impacto ambiental especialmente de las construcción en el suelo no urbanizable como la fábrica de prefabricados y las edificaciones legales del cruce.



"Plan geométrico que demarca la Población establecida de orden del Consejo en la Dehesa de PRADO DEL REY... por Diego Cisneros...", 1768

2.3.1.3.- Parcelación y edificaciones de El Cruce

El ámbito al que se refiere el epígrafe está constituido por terrenos inmediatos a la carretera A-352 Arcos-El Bosque y las estribaciones de la Cabeza de Hortales.

Ya estaba identificado en las Normas Subsidiarias de 1991 como una parcelación urbanística irregular y se prescribieron medidas para su legalización, no habiéndose desarrollado las determinaciones previstas para la reordenación de este espacio, esto es: **clasificación en un principio como Suelo No Urbanizable debiendo incoarse expediente sancionador a las parcelaciones e edificaciones realizadas sin licencia urbanística y posteriormente proceder a una modificación de las NN.SS para su posible legalización.** Así, para las infracciones irreversibles se proponía un proceso de legalización a través de una serie de trámite (constitución de comunidad de propietarios, delimitación del suelo afectado, dictamen de la oficina técnica municipal para establecer posible figura de planeamiento para su desarrollo, régimen urbanístico transitorio, ordenanzas de aplicación, condiciones y plazos para las infraestructuras e inventario de edificaciones sin licencia, y tras ello proceder a una innovación del las NN.SS. para la inclusión de las nuevas determinaciones.

Las especiales condiciones hidrológicas del área, la existencia de diversos tramos de la red de vías pecuarias así como de caminos fundacionales, la inclusión de este territorio en el Parque Natural de los Alcornocales, los notables déficits de infraestructuras y urbanización, la dificultad de constitución de asociación y acuerdos entre los interesados y su inactividad, la proliferación de nuevas construcciones, etc... hacen necesaria una actuación urgente que ponga en marcha las medidas correctoras necesarias.

En relación con las condiciones hidrológicas:

- En el ámbito ocupado confluyen todos los cauces de la Dehesa de Prado del Rey para formar el Arroyo Salado contribuyente del Guadalete: Arroyo Castillejo, arroyo La Teja y arroyo Tres Picos. Confluencia de cauces que provoca la existencia de zonas inundables, hoy ocupadas por parcelas particulares y algunas que otras edificaciones.
- La red hidrográfica se encuentra sin mantenimiento por lo que ha desaparecido buena parte del bosque en galería y la vegetación de márgenes.
- El cauce del emisario principal, el arroyo el salado, afectado en la zona de parcelación urbanística por vertidos de todo tipo, líquidos y sólidos, así como ocupación de sus márgenes.
- La red hidrográfica requiere una fuerte inversión para su limpieza, deslinde, regularización de márgenes y recuperación de la vegetación que le es propia, evitando los vertidos incontrolados y dotándola de la capacidad de evacuación ajustada a las cuencas de vertido que recoge.

En relación con las vías pecuarias y caminos públicos:

- En este ámbito se cruzan la Vereda de Algar a Prado del Rey con 21 m de ancho legal con la Colada de Arcos a Ubrique de 54 metros y ya fuera de este ámbito, con la Cañada Real de Sevilla a Ubrique de 75 m de ancho y la Colada Camino bajo de El Bosque con 9 metros. Estos anchos, a igual que en otros tramos del territorio municipal, no son respetados, vías que son espacios de dominio público imprescriptibles
- A las citadas vías pecuarias hay que añadir fragmentos de los caminos fundacionales para acceso a las suertes de labor de entonces y el camino de Iptuci.
- Así la red de vías pecuarias, y especialmente las afectadas en este ámbito, requiere el efectivo deslinde de sus anchuras legales, deslinde que debe venir acompañado del adecuado tratamiento en cuanto a firme, cunetas, vegetación de márgenes y señalización, amén de la regulación de accesos y régimen de uso.
- El camino que enlaza el tramo fundacional, parcialmente perdido, entre la Cañada Real y la A-372 tiene su continuidad hasta cruzar el arroyo Salado, alcanzar la colada Arcos-El Bosque y continuar hasta Iptucci. Debe recuperarse esta vía de comunicación con las características naturalistas acordes con su valor ambiental y cultural.

El área se caracteriza además por la inmediata presencia del Cabeza de Hortales, en cuya coronación existen estructuras arqueológicas cuya importancia cuenta con una delimitación como Bien de Interés Cultural.

Asimismo en sus inmediaciones se ubica el espacio de ocio municipal donde se celebra la romería.



2.3.1.4.- Yacimiento Arqueológico de Iptucci.

Contiguo al espacio anterior, el entorno del Cabeza de Hortales está actualmente declarado y delimitado como Yacimiento Arqueológico.

Los criterios de uso y gestión del espacio protegido deben formar el contenido del Plan Especial de Protección, pero sus determinaciones deben coordinarse con las del entorno regulado por la presente norma.



2.3.2.- DIAGNÓSTICO URBANO.

- 2.3.2.1.- El casco tradicional
- 2.3.2.2.- Zona de crecimiento
- 2.3.2.3.- Los "Polígonos" según denominación de las NNSS. de 1991
- 2.3.2.4.- Las nuevas alternativas de crecimiento

Las Normas Subsidiarias de 1991 dividían el área urbana en Casco Tradicional o Área Central, Zona de Crecimiento, y 12 Polígonos siguiendo la nomenclatura de la ley del suelo de 1956 y de 1976.

Seguidamente se hace un sucinto balance de la situación actual.

2.3.2.1.- El Casco Tradicional.

El casco tradicional lo conforma el área central del núcleo de población y ha seguido un proceso de renovación muy limitado pues al tener establecidas las alineaciones, los usos y la volumetría como parámetros inalterables sólo ha sido objeto de nuevas construcciones en aquellos casos en los que la ruina legal de los inmuebles lo hacía inevitable.

En general, la normativa relativa al lenguaje arquitectónico de los edificios así como la correspondiente a publicidad y tratamiento de los usos comerciales, han permitido que la imagen urbana de la cuadrícula fundacional no se deteriore.

La información urbanística atestigua el buen estado de conservación de la cuadrícula fundacional tanto en lo que respecta al caserío como a los estándares urbanísticos y en particular el grado de acabado de la urbanización, no habiéndose producido alteraciones significativas en altura ni en tipología residencial.

En cuanto al viario público del casco tradicional las notables mejoras de urbanización han revalorizado el área central de la población: peatonalización de algunas calles, eliminación de barreras arquitectónicas, etc. es de destacar el ancho originario, tanto de calzada como de acerados, éstos con un ancho entre 1,8 metros y 2 metros que han permitido la colocación de arbolados lineales (naranjos y limoneros)

Es objetivo del presente planeamiento reconocer el valor de la traza urbana y la hábil adaptación del caserío a las acusadas pendientes derivadas de la topografía, cada vez más dificultoso a medida que nos alejamos del centro geográfico.

Se presentan un buen número de edificaciones antiguas o con escasas transformaciones.

Ya en el PGOU-2008 se proponía solicitar de la Administración de Cultura, la incoación de un expediente para declarar Conjunto Histórico el ámbito reconocido como trama fundacional y que recoge el plano de 1912.

2.3.2.2.- Zona de crecimiento.

La zona de crecimiento urbana apenas ha sufrido variación alguna al tratarse de suelos urbanos consolidados con edificaciones más nuevas por lo que no han sufrido su sustitución o renovación como ha podido ocurrir en el casco tradicional.

No obstante en sus bordes, las sucesivas ampliaciones del tejido urbano y especialmente a lo largo de las últimas décadas, han dado lugar a fragmentos de morfología inacabada. Así ocurre al Oeste en el entorno al cementerio, al Norte en la travesía de la antigua A-373 (hoy la A-373R) y al este en el entorno al nuevo instituto.

Al Oeste de esta Zona de Crecimiento, las NN.SS. de 1991 ubica un gran parque forestal de 22,24 hectáreas que bordeaba al cementerio y a los depósitos municipales de abastecimiento de agua, actuación que no se ha llevado a cabo.

2.3.2.3.- Los "Polígonos" según denominación de las NNSS. de 1991

- A) Los Polígonos nº 1, nº 2 y nº 3 apenas han incorporado nuevas piezas unifamiliares ya recogidas en el trazado de las Normas Subsidiarias de 1991. Especialmente significativo es:
- La puesta en servicio del Centro de Salud en el Polígono nº 3 (ubicado en la manzana colindante a la señalada en las NN.SS. supuestamente por error gráfico);
 - Y el equipamiento denominado como "Almacén municipal" en el mismo polígono nº3 siendo actualmente utilizado como almacén municipal la planta Baja, como Centro de Educación de Adultos la primera planta y como nido de empresas la planta alta.
- B) El Polígono nº 4 es uno de los más afectados por la gestión de estos años. Además de construirse las

previsiones de vivienda en hilera del sector entorno a c/ R.T.V.E., se hubo de concretar un nuevo convenio para la parcela del Instituto pues la administración educativa reclamaba una mayor superficie. En este polígono se localizan:

- El Nuevo Instituto de bachiller "Carlos III" (ampliando la superficie propuesta en un principio);
- Un Centro de día (ubicado en parcela distinta a la contemplada en las NN.SS.) en la ampliación del polígono por su lado este;
- El recinto ferial y teatro municipal en el centro del polígono;
- Una zona de parque infantil en el extremo norte del polígono donde se contemplaba el equipamiento asistencial.
- Ampliación del polígono en su cara sur donde se ubica los Depósitos de abastecimiento municipal de agua y pequeño parque mirador.

- C) El Polígono nº 5 ha sido colmatado las escasas parcelas disponibles completando el frente Este a la C/ Manuel de Falla y la urbanización completa de la C/ Olivar, quedando algunas parcelas sin edificar en la zona suroeste, si bien se encuentra totalmente urbanizada.

En la prolongación de la C/ Gutiérrez Piñeres se presenta un aumento del suelo urbano de esta área al incorporarse los terrenos del colegio Pablo de Olavide (¿vía convenio?), ya construido.

- D) El Polígono nº 6 ha completado su urbanización y algunas de las viviendas unifamiliares aún pendientes.
- E) El Polígono nº 7: El Polígono nº 7 ha supuesto una intensa labor de urbanización y edificación a la que se ha unido la de los terrenos procedentes de la consolidación de la Plaza de Andalucía tras las lluvias de 1997.
- F) El Polígono nº 8 ha completado sus previsiones de viviendas unifamiliares y adosadas con la zona de equipamiento construida como Parque Infantil.
- G) El Polígono nº 9 formado por los terrenos de la ladera Sur del Camino del Caracol han sido objeto de la acción urbanizadora más intensa junto con los del Polígono nº 10. Uso Industrial.

El primero destinado a uso residencial, ha cumplido sus expectativas pues se han desarrollado promociones de vivienda pública y privada con arreglo a una traza en bancales siguiendo la trama original. Así, a partir de la c/ Ventilla se han construido viviendas para niveles adquisitivos diversificados y con tipologías contemporáneas de vivienda en hilera y carácter cerrado.

El proceso de urbanización avanza paralelo al de edificación y una vez alcance la cota más baja en el acceso al Polígono Industrial La Ventilla, se habrá cerrado un fragmento significativo de la trama urbana propuesta en las Normas Subsidiarias de 1991.

- H) El Polígono nº 10, destinado a uso industrial ha alcanzado la completa urbanización si bien el asentamiento de actividades están aún pendiente de completarse.

Las previsiones de traslado de la industria ligada a la marroquinería, los llamados boliches, se han cumplido sólo en parte. Sin embargo, otras actividades como las carpinterías, los talleres de chapa o el almacenaje han ocupado su lugar.

Recientes medidas en el modo de gestión y en el trazado de parcelas han permitido enajenar la totalidad del suelo y se ha reactivado el proceso de edificación privada. No obstante es necesaria una reurbanización del conjunto y la revisión de las normas particulares con arreglo al ajuste producido por la demanda real.

El desarrollo urbano hacia la carretera de Arcos-El Bosque constituyendo el final de un eje de consolidación urbana incipiente en las Normas Subsidiarias de 1991. Durante el periodo de vigencia de éstas se han realizado importantes obras de urbanización hasta alcanzar el área de equipamiento municipal de Cuatro Vientos. No obstante, las condiciones topográficas y la heterogeneidad de los usos establecidos han hecho que ese suelo urbano no alcance el desarrollo deseado.

Es necesaria, en consecuencia, una revisión de la ordenación a partir de estudios complementarios acerca de la estructura de la propiedad y de protección ambiental en las dos vertientes de los arroyos Armada a La Teja, que delimitan la estrecha franja de terreno por la que discurre la CA-7103 (antes CA-5231) entre la Plaza de Andalucía y Cuatro Vientos.

- I) El Polígono nº 11 destinado a usos industriales y de almacenaje ha alcanzado su desarrollo en fechas recientes. Realizado sobre un significativo terraplenado aún están pendientes las medidas de protección paisajística que se determinaban en las Normas Subsidiarias de 1991, lo que unido a su situación actual de colmatación parcial dan como resultado un importante impacto ambiental negativo. Se hace urgente la adopción de medidas correctoras pues por su posición determina la imagen del acceso Suroeste a la población y condiciona la recuperación paisajística de la Dehesa de Almajar.

- J) **Polígono nº 12: Correspondería a los terrenos denominados como parcelación "El Cruce",** situados en la margen de la carretera A-372 (Arcos a El Bosque), a la altura del cruce con el ramal que sube hacia Prado del Rey (CA-7103), en los terrenos formados por una suave vaguada al pie de Cabeza de Hortales, por donde discurre el Arroyo Salado y la vía pecuaria Colada de Arcos a Ubrique de 54 metros de ancho legal.

Las NN.SS. de 1991 proponía su legalización, si bien en un principio se clasificaría el suelo como Suelo No Urbanizable, debiéndose proceder a la incoación de los expedientes sancionadores pertinentes. Establecía un proceso a seguir consistiendo en:

- a) Constitución de una comunidad de propietarios.
- b) Delimitación del suelo afectado estableciendo los datos relativos a la parcelación, estructura de la propiedad e infraestructuras.
- c) Establecer por parte de la oficina técnica y acuerdo de la comisión de gobierno municipal las determinaciones urbanísticas a aplicar incluyendo la figura de planeamiento a desarrollar.
- d) Proceder a la modificación de las NN.SS. para la inclusión de las nuevas determinaciones.

Si bien ha habido intentos de su gestión por parte de las distintas corporaciones municipales habidas desde entonces, se han encontrado con las dificultades de poner de acuerdo a los afectados, no habiéndose realizado el estudio previsto y ni la incoación de los expedientes sancionadores ha llegado a su término.

La situación se ha ido agravando desde entonces, con nuevas construcciones y con el "handicap" de que estamos en un suelo especialmente protegido al estar incluido en la delimitación del parque Natural de los Alcornocales y desde la Ley del suelo de 1990, las actuaciones en estos suelos son imprescritibles en cuanto al establecimiento de la legalidad vulnerada.

2.3.2.4- Las nuevas alternativas de crecimiento.

A) El área Norte:

- . Área urbana denominada El Coscorrón está constituida por el tramo de carretera que sirve de acceso a la población desde la A-373 (hoy denominada A-373R). Al igual que el tramo lineal hacia Cuatro Vientos citado anteriormente, ha sido objeto de significativas obras de urbanización.

La entrada en servicio de la nueva variante y la nueva delimitación del término municipal son aspectos que reclaman una revisión en profundidad de los usos y el tratamiento paisajístico de este acceso a la población para elaborar una imagen urbana acorde con el nuevo papel urbano de la zona.

- . El área no urbanizable de la nueva variante: El terreno en ladera no urbanizable que ha delimitado el trazado de la nueva variante se caracteriza como un espacio de claro interés urbanístico tanto por su posición respecto a las vías de comunicación, su orientación y su morfología. La trascendencia para el paisaje urbano de Prado del Rey no es menos determinante. En consecuencia, el tratamiento final que el documento de ordenación proponga para este espacio surgido de una obra de infraestructura, pudiera ser una importante decisión para el futuro urbanístico del municipio. El análisis de los suelos y sus condiciones ambientales y de estructura de la propiedad se consideran imprescindibles para cualquier juicio acerca de las posibles alternativas.

No obstante la protección de la nueva variante, la dificultad del vertido de las aguas sucias a la depuradora existente y la orientación del crecimiento urbanístico hacia el sur, hacen que la propuesta de desarrollo urbanístico de esta zona se centre en la colmatación y cierre o inicio de ciudad, ordenando los márgenes de la travesía de la antigua A-373 (hoy A-373R) y manteniendo como terrenos agrícolas y no urbanizable la amplia bolsa de suelo que ha generado el trazado de la nueva variante.

Tanto este tramo de vía como la A-372 en la cercanía al cruce con la CA-7103 que accede al núcleo de población por el Sur, son terrenos con potenciales perspectivas para un desarrollo de actividades económicas benefactoras para la producción de empleo de la población pradense, a tener en cuenta si se diesen las circunstancias reales para su desarrollo. Se opta por los terrenos situados en este último lugar proponiéndose en el cruce de carreteras un suelo urbanizable no sectorizado, quedando los primeros a posible innovación del PGOU en su caso.

B) El área sur:

La presencia del Cerro el Verdugo y el cerro el Cubil, limitan el crecimiento urbano del municipio de Prado del Rey por sus lados Oeste y este respectivamente. El lado Norte está acotado por la carretera A-373, sólo queda el lado sur.

Así en el marco de las posibles alternativas para el crecimiento urbano, es la opción sur, hacia la A-372, la de mayor potenciación sino es la única alternativa. Es por esta cara por donde se han dado

el mayor número de edificaciones en el suelo no urbanizable, siendo la CA-7103 (antes CA-5231) la que ha servido de eje lineal hasta su cruce con la A-372, y donde tras ella se ha dado la parcelación urbanística ilegal de el Cruce.

También en este eje se presentan iniciativas consolidadas como es el núcleo urbano de Cuatro Vientos, la clasificación como urbano de la margen derecha en 1986 y la urbanización completa del vial CA-5231 desde la Plaza de Andalucía hasta el complejo deportivo situado en Cuatro vientos.

En definitiva el crecimiento de la población se constata y se orienta hacia el Sur y en este sentido se inclina las opciones municipales, tanto de la corporación anterior a 2011 como la actual.



2.3.3.- CONCLUSIONES.

2.3.3.1.- De orden territorial 2.3.3.2.- De orden urbano

La información urbanística recabada, los estudios preliminares que se han realizado y lo acaecido en los últimos años en relación con la situación de crisis económica y la anulación del PGOU-2008, permiten obtener una imagen del territorio y la población de Prado del Rey suficiente para iniciar el debate y el establecimiento de objetivos de planeamiento.

2.3.3.1.- De orden territorial:

a) El término municipal de Prado del Rey, que apenas alcanza las 5.000 Has constituye una singularidad en el contexto de la Sierra de Cádiz. Las razones que avalan esa condición derivan de su origen pues supone un ejemplo vivo de la política agraria y territorial de la Ilustración.

La superposición de un trazado regulador a un complejo y variado espacio físico como el de las dos dehesas originales ha dado como resultado una peculiar distribución de itinerarios y localizaciones de las que aún se conservan suficientes vestigios que necesitan protección.

El valor como patrimonio territorial en el más amplio sentido del término hace necesaria una especial atención a las medidas de protección de una huella cultural sin precedentes en la provincia de Cádiz.

b) El sistema hídrico y geológico constituyen un soporte óptimo para una biodiversidad de recursos naturales y valores ambientales que con independencia de los ámbitos incluidos en los dos parques naturales, reclaman una especial protección. En los diagramas territoriales, planos 11 y 12, se identifican los ámbitos y elementos que conforman un medio físico necesitado de identificación adecuada y puesta en valor.

c) Los puntos críticos que a nivel territorial se consideran prioritarios son:

1. El inventario y reconstrucción de la información sobre los trazados y caminos de la parcelación original en la dehesa de Almajar y en la dehesa de Prado del Rey.
2. Recuperación de la red de vías pecuarias del municipio, en especial de la Cañada Real Sevilla a Ubrique.
3. Las medidas correctoras de los impactos ambientales existentes como el Polígono Cuatro Vientos, la erosión acelerada en Taramilla o la urbanización El Cruce.
4. - En relación con la parcelación urbanística de "El Cruce" en suelo no urbanizable, proceder a la regularización de las edificaciones existentes y a la actuación disciplinaria urbanística pertinente, desestimándose su inclusión como asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012 por presentar una densidad edificatoria inferior a 5 viviendas por hectáreas, por ocupar algunas edificaciones el dominio público imprescriptible así como suelo afectado por inundabilidad, y por presentarse en suelo especialmente protegido por legislación sectorial (incluido en el Parque Natural de los Alcornocales), no habiendo prescrito las actuaciones ejecutadas en contra de la planificación urbanística al menos las no terminadas o terminadas posteriormente a partir de 1986, anteriormente al cual supuestamente prescribiría la actuación disciplinaria por parte del ayuntamiento del restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada de acuerdo con la Ley del Suelo de 1990.
5. Deslinde y recuperación del suelo y de la vegetación de todo el sistema hídrico.
6. La ordenación paisajística del área del Coscorrón y el eje urbano hasta Cuatro Vientos y de los nuevos suelos urbanizables previstos.

2.3.3.2.- De orden urbano:

a) Equipamientos: El área consolidada de la población no presenta déficits de equipamiento ni alteraciones morfológicas sustantivas. En todo caso carencia de un espacio de ocio mayor al existente al este del núcleo urbano para su utilización como recinto ferial.

b) Espacios libres: En relación con los espacios libres de uso y dominio públicos, sí se detecta un déficit en el suelo Urbano, no cumpliéndose con el estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitantes establecido en el art. 10 de la LOUA si los desglosamos en sistema general y loca.

c) Las zonas de desarrollo de unidades de ejecución previstas en las Normas Subsidiarias de 1991 sí requieren tratamientos de integración paisajista:

- El entorno del Parque Blas Infante y el nuevo instituto Carlos III.
- La zona limítrofe de las UE 1, 2 y 3.
- El límite inferior del Polígono nº 9.
- El conjunto del Polígono Industrial La Ventilla.
- Las zonas de borde del Polígono nº 7.

d) Los bordes Norte, Este y Oeste se presentan inacabados, con espacios desordenados y faltos de urbanización como la zona del entorno al cementerio (Oeste) y con vacíos urbanos como la zona Norte y junto al nuevo instituto (Este).

e) En todo caso se presenta una vocación de crecimiento hacia el Sur donde las barreras orográficas son más fáciles de solventar: por el denominado Camino del Pilar y por los alrededores a la carretera CA-7103 para usos residenciales de baja densidad y de usos terciarios e industriales entono a esta carretera.

f) Se necesitan medidas correctoras de carácter ambiental en los orígenes de los cauces del Arroyo Armada y del Arroyo de La Teja.



3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANISTICAS:



3.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANISTICAS:

3.1.- El Planeamiento Territorial y Urbanístico supramunicipal.

- 3.1.1.- El Plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA)
- 3.1.2.- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia
- 3.1.3.- Las NN.SS y CC. en el SNUble de la provincia de Cádiz

3.2.- Afecciones territoriales y urbanísticas desde la planificación y legislación sectorial.

- 3.2.1.- Parques Naturales
- 3.2.2.- Materia forestal, montes e incendios
- 3.2.3.- Vías pecuarias
- 3.2.4.- Cauces públicos
- 3.2.5.- Infraestructuras
- 3.2.6.- Medio Ambiente
- 3.2.7.- Protección Patrimonio Histórico.
- 3.2.8.- Sector turístico y establecimientos públicos
- 3.2.9.- Sector agrario.
- 3.2.10.- Materia eliminación de barreras arquitectónicas
- 3.2.11.- Planes sectoriales y locales

3.3.- El planeamiento municipal

- 3.3.1.- Las NN.SS vigentes.
 - 3.3.1.1.- El Suelo Urbano.
 - 3.3.1.2.- El Suelo No Urbanizable.
- 3.3.2.- El PGOU de 2008
 - 3.3.2.1.- El Suelo Urbano
 - 3.3.2.2.- El Suelo Urbanizable
 - 3.3.2.3.- El Suelo No Urbanizable
 - 3.3.2.4.- Resumen de parámetros urbanísticos del PGOU-2008



3.1.- El Planeamiento territorial y urbanístico supramunicipal

- 3.1.1.- El Plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA)
- 3.1.2.- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia
- 3.1.3.- NN.SS.y CC. en el Suelo No Urbanizable de la Provincia de Cádiz.

En relación con la planificación territorial y urbanismo de carácter supramunicipal que pudiera afectar al término de Prado del Rey, nos encontramos con:

3.1.1.- El Plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA)

- o El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por decreto 129/2006, de 27 de junio, y especialmente el art. 165 del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre por el que se adapta el POTA, que obliga a los instrumentos de planeamiento general justificar de forma expresa la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio. Justificación que se incluirá en la Memoria Justificativa del PGOU, comprendiendo al menos:
 - a) Una síntesis de las determinaciones que guarden relación con la incidencia territorial y su coherencia con el POTA y demás planes territoriales que le sean de aplicación
 - b) Justificación de los criterios utilizados para dimensionar los crecimientos urbanísticos propuestos conforme a lo dispuesto en la Norma 45 del POTA y su adecuación o no a dicha norma.

Su justificación es analizada en el punto 6 de la presente memoria.

3.1.2.- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia Cádiz

- o El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la provincia de Cádiz (PEPMFyC-Cádiz), aprobado definitivamente el 7 de julio de 1986 e incluidos sus espacios catalogados en la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA 201 de 23 de agosto de 1989) declarando de aplicación supletoria los PEPMF de las distintas provincias andaluzas.

En Prado del Rey son recogidos los suelos incluidos en el Parque Natural de los Alcornocales (regulado actualmente por el decreto 87/2004 por el que se aprueban el PORN y PRUG, hoy en revisión) y en el Parque natural de la Sierra de Grazalema (regulado por el Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el PORN y el PRUG del PN Sierra de Grazalema).

De acuerdo con dicho Plan especial, en el término de Prado del Rey se presentan las siguientes unidades ambientales:

I.- **Olivares Serranos**, comprendiendo las grandes extensiones de cultivo de olivar ubicadas en el sector nororiental de la sierra gaditana y en las campiñas que orlan su piedemonte.

Los aprovechamientos de esta unidad están marcados por la explotación de dicho cultivo y las herbáceas que suelen acompañarles, así como las actividades de pastoreo, carboneo y caza menor.

En el término de Prado del Rey, la unidad de olivares serranos se da principalmente a lo largo de su cara occidental.

II.- **Bosques de quejigos**: se extienden por la Sierra del pinar y Endrinal sobre los términos de Grazalema, Zahara, El Bosque y Prado del Rey. En éste se da principalmente en la zona Norte y Noreste, correspondiéndose con la parte incluida en el Parque natural de la sierra de Grazalema.

El bosque de quejigo ha ido paulatinamente degradándose hacia dehesa de pastizal como consecuencia de la presión de la cabaña, poniendo en peligro su interés naturalístico.

Los principales aprovechamientos de esta unidad lo constituyen la ganadería de caprino y vacuno especialmente y también el porcino y el carboneo.

III.- **Encinares serranos**: se distribuyen en diversos lotes geográficos por las áreas serranas de la provincia, ocupando preferentemente complejos calcáreos en media montaña. En Prado del Rey esta unidad se da en su cara Este y Sur.

El aprovechamiento de la unidad está ligado a las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, con fuerte presión urbanística para la edificación de viviendas para segunda residencia.

3.1.3.- Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Cádiz.

- o Las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas definitivamente en junio de 1985 serían de aplicación subsidiariamente en el Suelo No Urbanizable de Prado del Rey: de acuerdo con la Disposición Transitoria segunda apartado tres de la LOUA, tal planeamiento urbanístico de ámbito provincial, mantendría su vigencia, conforme al régimen legal que les sea de aplicación, hasta tanto que, todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación, tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en la LOUA.

3.2.- Afecciones territoriales y urbanísticas desde la planificación y legislación sectorial

- 3.2.1.- Parques Naturales
- 3.2.2.- Materia forestal, montes e incendios forestales
- 3.2.3.- Vías pecuarias
- 3.2.4.- Cauces públicos:
 - Aguas general
 - Dominio Público Hidráulico y <planificación Hidrológica
 - Inundabilidad
- 3.2.5.- Infraestructuras
 - Carreteras
 - Telecomunicaciones
 - Sector eléctrico
 - Abastecimiento de aguas
 - Residuos y suelos contaminados
 - Aguas residuales urbanas
- 3.2.6.- Medio Ambiente:
 - Prevención ambiental
 - Calidad del aire: contaminación atmosférica, acústica y lumínica
 - Medio ambiente urbano. Cambio climático y movilidad sostenible
 - Sostenibilidad energética
- 3.2.7.- Protección Patrimonio Histórico.
- 3.2.8.- Sector turístico y establecimientos públicos
- 3.2.9.- Sector agrario.
- 3.2.10.- Materia eliminación de barreras arquitectónicas
- 3.2.11.- Planes Sectoriales y locales

3.2.1.- Parques naturales.

- o Parque Natural de los Alcornocales, regulado por:
 - Declaración de Parque Natural en 1989 por la Ley 2/1989, de 18 de julio, de inventario de Espacios Naturales Protegidos en Andalucía.
 - Decreto 150/2017, de 19 de septiembre por el que se aprueba el PORN del ámbito de “Los Alcornocales”, se amplía el ámbito territorial del PN Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el PRUG del PN Los Alcornocales. Deroga al Decreto 87/2004 que a su vez sustituyó al D. 417/1994 y al D.73/2000
 - Este espacio natural de los Alcornocales también cuenta con las siguientes figuras de protección:
 - o Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo (RBIM)
 - o El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Los Alcornocales” es declarado como Zona de Especial Conservación (ZEC ES0000049) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 493/2012 de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la red ecológica natura 2.000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía
 - o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA ES00000349) por el decreto 150/2017

Se mantiene la totalidad de la zona incluida en el término de Prado del Rey en los límites del Parque Natural y ZEC Los Alcornocales como Suelo No Urbanizable de especial protección, incluida la zona “El Cruce”

Los límites del PN Los Alcornocales son los establecidos en el decreto 150/2017 indicado anteriormente, en caso de discrepancia entre los límites señalados por el PGOU y los indicados en el PORN, prevalecerán estos últimos.

- o Parque Natural de la sierra de Grazalema, regulado por:
 - Declaración de Parque Natural por decreto 316/1984, de 18 de diciembre, de declaración del PN Sierra de Grazalema.
 - Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el PORN y el PRUG del PN Sierra de Grazalema, sustituyendo al Plan de Uso y Protección aprobado por decreto 340/1988.
 - Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el PORN, el PRUG y la Descripción Literaria de los límites del PN de Grazalema aprobados por el Decreto 90/2006.
 - Este espacio natural de la Sierra de Grazalema también cuenta con las siguientes figuras de protección:

- o Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo, RBIM
- o Zona de especial Conservación (ZEC ES0000031)
- o y Zona de especial Protección para las Aves (ZEPA ES0000031)

Se mantiene la totalidad de la zona incluida en el término de Prado del Rey en los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Sus límites son los establecidos en el Decreto 90/2006 y Decreto 72/2015 indicados anteriormente, en caso de discrepancia entre los límites señalados por el PGOU y los indicados en el PORN, prevalecerán estos últimos.

Comunes a ambos parques naturales se presentan:

- o Legislación europea y estatal:
 - Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna Silvestre. (Directiva Hábitat).
 - Directiva 2009/147(CE del parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves)
 - Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad que deroga a la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre
- o Normativa autonómica:
 - Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA 201 de 23 de agosto de 1989, modificada por la Ley 1/2008.
 - Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres en Andalucía.
 - Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su registro.
 - Ley 1/2008, 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía y agilización de procedimientos administrativos, la cual añade un art 15.bis a la Ley 2/1989 en cumplimiento de “la directiva de servicios de 2006” y “la ley paraguas de 2009”
 - Ley 15/2011, de 1 de febrero por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.

3.2.2.- Materia forestal, montes e incendios forestales.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de MONTES y sus modificaciones posteriores.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre (algunas disposiciones)
- Ley 2/1992, de 15 de julio, Forestal de Andalucía. (BOJA nº57 de 23 de junio)
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento Forestal de Andalucía.
- Acuerdo de 7 de febrero de 1989, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el plan Forestal de Andalucía, y sus posteriores adecuaciones.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.
- Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001, de 13 de noviembre.
- Plan INFOCA
- Nomas Reguladoras de Actividades en los terrenos Forestales
- Decreto 470/1994, Normas para la prevención y extinción de Incendios Forestales.
- Orden de 26 de enero de 2004, por la que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de Montes de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los Montes Públicos incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía, de acuerdo con el art. 27 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, tendrán la consideración a efectos urbanísticos, de suelo No Urbanizable de Especial protección.

3.2.3.- Vías pecuarias.

- o Legislación Estatal:
 - Ley estatal de Vías Pecuarias: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
 - Orden ministerial 03/11/1958 (BOE 15/12/1958) de Clasificación de las Vías pecuarias del

término municipal de prado del rey, ampliadas en 1960 mediante proyecto de modificación de la clasificación de las vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 22/08/1960

- o Legislación Autonómica:
 - Reglamento de Vías Pecuarias autonómico: Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Acuerdo de 27 de marzo de 2001 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía, de gran repercusión para el término de Prado del Rey en base a la abundancia y significación de los itinerarios que lo atraviesan.

3.2.4.- Cauces públicos:

- o Agua: General.
 - Directiva 2000/60/CE del Parlamento europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas (Directiva marco de Aguas)
 - Directiva 2006/118/CE del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
 - Ley estatal: RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - Ley 6272003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social que incluye, en su art. 129, la modificación del TR de la ley de aguas.
 - Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.
 - Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, el cual modifica la Ley de agua de Andalucía-
 - Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las leyes 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas de Andalucía (...)
 - Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de GICA, Aguas, tributaria y de Sanidad Animal.
- o Agua: Dominio Público Hidráulico y planificación hidrológica:
 - RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores: RD 1315/1992 de 30 de octubre; RD 419/1993 de 26 de marzo; RD 606/2003 de 23 de mayo;
 - RD 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, y sus modificaciones posteriores.
 - RD 1664/1988, de 24 de julio, aprueba los Planes hidrográficos de cuenca: son vinculantes y sus previsiones ha de respetar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
 - Ley 10/2001, de 5 de julio, del plan Hidrológico Nacional.
 - Ley 11/2005 de 22 de junio por el que se modifica la Ley 10/2001 anterior
 - RD 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el reglamento de la Planificación Hidrológica
 - Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción de planificación Hidrológica, y su modificación por la Orden ARM/1195/2011 de 11 de mayo
 - RD 1161/2010, de 17 de septiembre, por el que se modifica el RD 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
 - Orden de 11 de marzo de 2015, por la que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica para las demarcaciones Hidrológicas Intracomunitarias de Andalucía (transposición de la DMA)-
 - RD 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras.
- o Agua: Inundabilidad:
 - Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2007 relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
 - RD 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión del riesgo de inundación.
 - Decreto 54/1998, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos.
 - Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
 - RD 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del tinto, Odiel y

Piedras; Guadalete y Barbate; y cuencas mediterráneas Andaluzas.

3.2.5.- Infraestructuras.

- o Carreteras:
 - Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras (deroga la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras)
 - Reglamento estatal: R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado: por el RD 1911/1997, de 19 de diciembre; por el RD 597/1999 de 16 de abril; por el RD 114/2001 de 9 de febrero.
 - Ley autonómica de carreteras: Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
 - Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- o Telecomunicaciones:
 - Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de telecomunicaciones (deroga la Ley 11/1989, de 24 de abril, General de telecomunicaciones).
- o Sector eléctrico
 - Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Sustituye a la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico y sus modificaciones: Ley 17/2007, de 4 de julio.
 - RD 1110/2007, de 24 de agosto, por el que se aprueba el reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico.
 - RD 2019/1997, de 26 de diciembre, por el que se organiza y regula el mercado de producción de la energía eléctrica.
 - RD 2819/1998, de 23 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte y distribución de energía eléctrica.
 - RDL 6/1999, de 16 de abril, de medidas urgentes de liberalización de incremento de la competencia.
 - RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
 - RD 1164/2001, de 26 de noviembre, por el que se establecen las tarifas de acceso a las redes de transporte y distribución de energía.
 - RD 1432/20002, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para la aprobación o modificación de la tarifa media o de referencia
 - RD 1634/2006, de 29 de diciembre, por el que se establece la tarifa eléctrica a partir de 1 de enero de 2007.
 - Orden ITC/3860/2007, de 28 de diciembre, por la que se revisan las tarifas eléctricas a partir del 1 de enero de 2009.
 - RD 485/2009, de 3 de abril, por el que se regula la puesta en marcha del suministro de último recurso en el sector eléctrico a partir del 1 de julio de 2009.
 - Orden ITC/1659/2009, de 22 de junio, por el que se establece el mecanismo de traspaso de clientes del mercado a tarifa al suministro de último recurso de energía eléctrica y el procedimiento de cálculo y estructura de las tarifas de último recurso de energía eléctrica.
 - RDL 13/2012, de 30 de marzo, por el que se transponen directivas en materia de mercados interiores de electricidad y gas y en materia de comunicaciones eléctricas, y por el que se adoptan medidas para la corrección de las desviaciones por desajustes entre los costes e ingresos de los sectores eléctrico y gasista.
 - RD 1718/2012, de 28 de diciembre, por el que se determina el procedimiento para realizar la lectura y facturación de los suministros de energía en baja tensión con potencia contratada no superior a 15 kw.
- o Abastecimiento de aguas:
 - RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. (deroga al RD 1423/1982, de 18 de junio, sobre reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público).
- o Residuos y suelos contaminados:

De acuerdo con en el art. 12.5 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, se consideran residuos de competencia municipal los generados por las entidades locales, quedando incluidos por tanto los residuos domésticos generados en los hogares, comercios y servicios y, cuando la entidad local lo haya establecido en sus ordenanzas, los residuos comerciales



no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias.

Residuos Urbanos y otras normativas genéricas:

- Directiva 2008/98/CE del parlamento Europeo y del Congreso, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos.
- Directiva 2004/12/CE del Parlamento Europeo y del Congreso, de 11 de febrero de 2004, por la que se modifica la Directiva 94/62/CE relativa a los envases y residuos de envases.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación IPPC
- Programa Estatal de prevención de residuos 2014-2020
- Plan Estatal marco de gestión de residuos (PEMAR) 2016-2022
- Plan Nacional Integral de residuos de España (PNIR)
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)
- Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director territorial de gestión de Residuos no Peligrosos de Andalucía 2010-2019
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el plan de Prevención y gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020
- Plan Director Provincial de Residuos Sólidos Urbanos de Cádiz (pendiente de renovación).
- RD 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, en lo que respecta a la incineración/coincineración de residuos y al desarrollo de las disposiciones sobre IPPC cuando sean de aplicación.
- RD 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- RD 180/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del estado.
- Estudio de viabilidad para determinar el sistema de tratamiento y/o eliminación de Residuos Sólidos Urbanos de los municipios de la Sierra de Cádiz, elaborado por el Consorcio Bahía de Cádiz.

Residuos de construcción y demolición (RCDs):

- RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEEs)

- RD 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos

Residuos de pilas y acumuladores

- RD 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos, y posteriores modificaciones.

Suelos contaminados:

- RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)
- Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

o Aguas residuales urbanas:

- Directiva 91/271/CEE, del Consejo de 21 de mayo de 1991, relativa al tratamiento de Aguas Residuales.
- Directiva 98/15/CE de la Comisión de febrero de 27 de 1998, por la que se modifica la Directiva 91/271/CEE del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I.
- RD 60/2011, de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
- RD 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril, y el RD 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995 de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.
- Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales en Andalucía, y se establece el ámbito territorial de

gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades locales, a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.

- Decreto 204/2005, de 27 de septiembre, por el que se declaran las zonas sensibles y normales en las aguas litorales y de las cuencas hidrográficas intracomunitarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-terrestre de Andalucía.

3.2.6.- Medio Ambiente:

o Prevención Ambiental: Evaluación Ambiental:

- Legislación Europea:
 - Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
 - Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
 - Directiva 2014/52/UE, del Parlamento Europeo y Consejo, de 16 de abril de 2014, por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE
- Legislación Estatal:
 - RDL 1/2009, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación de impacto Ambiental en Proyectos refundiendo el RDL 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificaciones posteriores y el RD 1131/1986, reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Legislación Autonómica:
 - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental que sustituye a la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía,
 - Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la C.A. de Andalucía, y sus modificaciones posteriores como el Decreto 94/2003 de 8 de abril (derogado por la disposición derogatoria única de la Ley 7/2007)
 - Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
 - Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (AAU).
 - Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la Autorización Ambiental Integrada (AAI) y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada (AAU).
 - Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, GICA, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía [...].
 - Decreto-Ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
 - Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.
 - Decreto 1/2016, de 12 de enero, por el que se establece un conjunto de medidas para la aplicación de la declaración responsable para determinadas actividades económicas reguladas en la Ley 37/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (calificación ambiental mediante declaración responsable)
- o Calidad del aire: contaminación atmosférica.
 - Directiva 2008/50/CE del parlamento Europeo y del Consejo de 21 de mayo de 2008 relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa (Directiva café)
 - Directiva 2004/107/CE del parlamento europeo y del Consejo de 15 de diciembre de 2004 relativa al arsénico, el cadmio, el mercurio, el níquel y los hidrocarburos aromáticos policíclicos en el aire ambiente.
 - Directiva 2010/75/CE del parlamento Europeo y del Congreso de 24 de noviembre, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrado de la contaminación IPPC)
 - Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación (IPCC).
 - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
 - Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de



prevención y control integrados de la contaminación (IPCC) [...]

- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

- RD 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

- RD 678/2014, de 1 de agosto, por el que se modifica el RD 102/2011

- RD 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (IPCC).

- Decreto 503/2004, de 13 de octubre, por el que se regulan determinados aspectos para la aplicación de los Impuestos sobre emisión de gases a la atmósfera y sobre vertidos a las aguas litorales.

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía (modifica el decreto anterior).

o **Calidad del aire: contaminación Acústica.**

• Legislación estatal:

- Directiva europea 2002/49/CE

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 276 de 18/11/2003). Establece los parámetros para la Evaluación y Gestión del ruido ambiental.

- RD 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. (BOE 301 de 17/12/2005).

- RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (BOE 254 de 23/10/2007). (Mapas acústicos), modificado por el RD 1038/2012, de 6 de julio.

- RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE.

• Legislación autonómica:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)

- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la calidad del cielo nocturno.

Sustituye al Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (BOJA 243 de 18/12/2003)

o **Calidad del aire: contaminación Lumínica.**

• RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

• Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)

• Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (anulado por sentencia judicial)

• Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto. (derogado).

• Decreto 75/2014, de 11 de marzo, por el que se modifica el decreto 357/2010, de 3 de agosto. (derogado)

• Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, en la que se declaran las zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

o **Medio ambiente urbano, cambio climático y movilidad sostenible.**

• Comunicación de la Comisión de 11 de enero de 2006, sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano.

• Estrategia Europea sobre vehículos limpios y energéticamente eficientes, COM (2010) 186 final.

• Programa de acción europeo de seguridad vial, COM (2003) 311 final.

• Comunicación de la Comisión al parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones: estrategia de adaptación al cambio Climático de la UE, COM (2013) 0216 final.

• Comunicación de la Comisión al Consejo y al parlamento Europeo: Marco estratégico en materia de clima y energía para el periodo 2010-2013, COM (2014) 15 final

• Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia 2007-2010

• Estrategia Española de Movilidad Sostenible, aprobada en abril de 2009 por consejo de ministros

• Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EDS)

• Estrategia Española de Medio Ambiente urbano (EMAU).

• Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL)

• Plan Nacional de adaptación al cambio Climático.

• Plan Estratégico de Seguridad vial.

• Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

• Estrategia Andaluza ante el cambio Climático_ ley de cambio climático y ley de Movilidad sostenible en Andalucía.

• Plan Andaluz de Movilidad Sostenible (Decreto 119/2014)

• Plan Andaluz de la bicicleta

o **Sostenibilidad energética.**

• Directiva 2009/28/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovable.

• Directiva 2010/31/UE el Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

• Directiva 2012/27/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética.

• Comunicación de la Comisión al parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones: Hoja de Ruta de la energía para 2050, COM (2011) 885 final.

• Plan Nacional de acción de eficiencia energética 2014-2020

• Plan de energías Renovables 1011-2020

• RD 1027/2007, por el que se aprueba el reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE).

• RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

• RD 5672016, de 15 de enero, por el que se traspone la Directiva 2012/27/UE del parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

• Estrategia energética de Andalucía 2020

• Plan de acción 2016-2017 de la estrategia Energética de Andalucía 2020

• Ley 2/2007 de Fomento de las Energías renovables, el ahorro y la eficiencia energética en Andalucía.

• Decreto 2/2013, de 15 de enero, por el que se modifica el decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el ahorro y la eficiencia energética en Andalucía.

3.2.7.- Patrimonio histórico:

o Legislación Estatal:

• Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

• RD 111/1986, de 10 de enero, desarrollo parcial de la Ley 16/1985, y sus modificaciones posteriores: RD 64/1994 de 21 de enero;

o Legislación Autonómica:

• Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio Histórico de Andalucía que deroga a la Ley 1/1991.

• Reglamentos:

- Decreto 19/1995, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del PHA

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

- Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el D 4%1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Organización Administrativa del patrimonio Histórico de Andalucía, y el D. 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas.

3.2.8.- Sector turístico y establecimientos públicos:

o Sector turístico:

ALOJAMIENTO TURISTICO:

• Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del turismo de Andalucía (deroga a la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del TURISMO en Andalucía).



- Hotelero: Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros de Andalucía, y sus modificaciones posteriores (D. 402/2008).
- Apartamentos turísticos: Decreto 194/2010, de 20 de febrero, y sus modificaciones posteriores (D. 28/2016)
- Campamentos de turismo: Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de los campamentos de turismo, que deroga el D. 164/2003, de 17 de junio.
- Vivienda con fines turísticos: Decreto 28/2016, de 2 de febrero.
- Orden de 16 de diciembre de 2013 que modifica varios anexos del D. 47/2004 y del D. 194/2010
- Decreto 340/2003, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Turismo de Andalucía.
- Plan General de Turismo Sostenible 2014-2020
- Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

TURISMO RURAL y TURISMO ACTIVO:

- Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- Orden de 19 de septiembre de 2003 por la que se aprueban los distintivos de los alojamientos turísticos en el medio rural y de los mesones rurales.
- Orden de 20 de marzo de 2003, conjunta de las Consejerías de Turismo y Deporte y de medio Ambiente, por la que se establecen obligaciones y condiciones medioambientales para la práctica de las actividades integrantes del turismo activo.
- Plan Integral de Fomento del turismo de Interior Sostenible 2014-2020

CAMPOS DE GOLF

- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de de golf en Andalucía.
- Decreto 309/2010, de 15 de febrero, por el que se modifica el Decreto 43/2008.
- Orden de 13 de marzo de 2012, por el que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de campos de golf de Interés Turístico en Andalucía.

o Establecimientos Públicos

- Ley 10/2002, de 21 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía. que modifica la Ley 13/1999, de 15 de diciembre,
- Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueban el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

3.2.9.- Sector agrario:

- o Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias.
- o Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3.2.10.- Materia eliminación barreras arquitectónicas:

- o Legislación Estatal:
 - Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
 - RD 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones.
 - Orden VIV/561, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de os espacios públicos urbanizados.
 - RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE (RD 214/2006) y el RD 505/2007, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB-SUA9)
- o Legislación Autonómica:
 - Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
 - Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamneto que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
 - Orden 09/01/2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del D. 293/2009.

3.2.11.- Planes sectoriales y locales:

- o En relación con otros planes en materia sectorial que pudieran afectar al municipio de Prado del Rey, no se tienen constancia salvo algunos **planes infraestructurales** como:
 - Plan de Gestión de **Residuos Sólidos Urbanos** de la Provincia de Cádiz, redactado en base al Decreto 283/1995 que aprobaba el Reglamento de Residuos en desarrollo de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía. Esta planificación ya ha llegado a su fin, pero mientras no se elabore un nuevo documento de planificación, éste sigue siendo el instrumento de referencia.
 - Plan de gestión y Aprovechamiento de **Escombros** de la provincia de Cádiz.
 - Plan Provincial de Cooperación a las obras y servicios de competencia municipal y de carreteras, de la Diputación Provincial de Cádiz, de carácter anual
 - Programa para la mejora de los equipamientos de desarrollo Sostenible en la provincia de Cádiz, de carácter anual.
 - Programa de Fomento de Empleo Agrario -P.F.E.A.- en sus distintas secciones de Garantía de renta, Empleo Estable, Interés Provincial, etc , de carácter anual, elaborado por convenio entre el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), la Junta de Andalucía y la Excm. Diputación Provincial de Cádiz
 - Distintos planes de obras como el Plan INVIERTE, de carácter anual.
 - Plan de optimización y ahorro energético provincial (POAP).
 - Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía para los años 1999-2008 (PDTGRU), aprobado por Decreto 218/1999, de 26 de octubre, en cumplimiento del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Con dicho plan se pretende dotar a la sociedad andaluza de la herramienta necesaria para conseguir que la gestión de los residuos urbanos sea lo más correcta posible. Con este fin, en el documento se recogen datos sobre producción, técnicas de gestión, distribución de la generación, así como características y destino de los residuos sólidos urbanos.
 - Plan Director Territorial de Gestión de Residuos no Peligrosos de Andalucía 2010-2019: Transcurrido el periodo de vigencia, del plan 1999-2008 se plantea la necesidad de incorporar los nuevos condicionantes de carácter normativo que han ido surgiendo con posterioridad y adaptar estos condicionantes a las peculiaridades de la comunidad andaluza.



Dicho plan contempla en la provincia la construcción de 20 nuevas estaciones de transferencias, siendo una de ellas en Prado del Rey.

- El Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía (PPGRPA) 2004-2010, que

afecta a aquellos residuos que figuran en la lista de residuos peligrosos, publicada por la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, así como los recipientes y envases que los hayan contenido, y los que hayan sido clasificados como peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en los convenios internacionales de los que España sea parte. En el ámbito de dicho PPGRPA, por tanto, se incluyen los residuos peligrosos de origen domiciliario.

- o En relación con los **planes sectoriales locales** que presenta el municipio de Prado del Rey con incidencia en la ordenación urbanística, tenemos:

- Plan Local de instalaciones deportivas (PLID)

En junio de 2011 es redactado el plan Local de instalaciones deportivas aprobado por el pleno municipal de Prado del Rey el 23/01/2012.

Se trata de un instrumento de planificación deportiva formulado de conformidad con la Ley 6/98, de 14 de diciembre, del Deporte de Andalucía y el decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de instalaciones Deportivas y el Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía (acuerdo del consejo de gobierno de la Junta de Andalucía de 8 de mayo de 2007).

Dicho plan contempla:

<p>Como instalaciones deportivas convencionales existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antiguo campo de fútbol, perteneciente a la red básica con 2.120 m^2. Se trata de parte del suelo contemplado por las NN.SS-1991 como espacio libre de uso y dominio público denominada "zona recreativa" con 5.280 m^2 en la zona sur del municipio, con frente a la Avda. Rodríguez de la Fuente. En parte de su superficie se ha ubicado la estación de autobuses ocupando una superficie de 841 m^2. El PGOU-2008 lo contemplaba como equipamiento deportivo y estación de autobuses. La superficie real es de 4.326 m^2 siendo contemplada en el presente documento de PGOU como equipamiento deportivo (EDe-3) - Complejo Deportivo de "Cuatro Vientos", perteneciente a la red básica con 7.747 m^2. Complejo deportivo ubicado en el polígono "Cuatro Vientos" donde se presenta: campo de fútbol, pistas de tenis, pistas de pádel, piscina municipal al aire libre, polideportivo cubierto, sala de gimnasia, et. El presente documento de PGOU lo contempla como: <ul style="list-style-type: none"> - Complejo polideportivo (EDe-1) con una superficie de 18.323 m^2; - Pabellón cubierto (EDe-2) con una superficie de 3.008 m^2 - Instalaciones deportivas en los centros escolares: CEP "Pablo de Olavide", CEP "San José" y IES "Carlos III" 																		
<p>Como Áreas de Actividad existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zonas urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - Parque Saludable: tratándose del parque infantil denominado por el presente PGOU como SEL-Pq.G3, ubicado en el antiguo polígono 8 con una superficie de 3.636 m^2. - En zonas periurbanas: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- Camino del Pilar</td> <td>Vía pecuaria</td> </tr> <tr> <td>- Camino de la Romería</td> <td>Parte vía pecuaria y parte camino</td> </tr> <tr> <td>- Camino los Castillejos (Sendero la Granja)</td> <td>Camino rural.</td> </tr> <tr> <td>- Sendero Cerro Verdugo.</td> <td>Camino rural.</td> </tr> <tr> <td>- Sendero Las Lomas.</td> <td>Camino rural.</td> </tr> <tr> <td>- Camino Alto a El Bosque.</td> <td>Vía pecuaria</td> </tr> <tr> <td>- Coto Almajar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Coto Pajarete</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Coto Puerto de los Cardos.</td> <td></td> </tr> </table> <p>Los seis primeros son caminos rurales y vías pecuarias que parten o llegan al núcleo urbano, contemplados como tales en el presente documento de PGOU. Los tres últimos son cotos de caza en suelo privado.</p>	- Camino del Pilar	Vía pecuaria	- Camino de la Romería	Parte vía pecuaria y parte camino	- Camino los Castillejos (Sendero la Granja)	Camino rural.	- Sendero Cerro Verdugo.	Camino rural.	- Sendero Las Lomas.	Camino rural.	- Camino Alto a El Bosque.	Vía pecuaria	- Coto Almajar		- Coto Pajarete		- Coto Puerto de los Cardos.	
- Camino del Pilar	Vía pecuaria																	
- Camino de la Romería	Parte vía pecuaria y parte camino																	
- Camino los Castillejos (Sendero la Granja)	Camino rural.																	
- Sendero Cerro Verdugo.	Camino rural.																	
- Sendero Las Lomas.	Camino rural.																	
- Camino Alto a El Bosque.	Vía pecuaria																	
- Coto Almajar																		
- Coto Pajarete																		
- Coto Puerto de los Cardos.																		
<p>Como suelo disponible:</p> <p>Señala los distintos equipamientos sin especificar si se tratan de sistema docente, deportivo o SIPS, de los distintos sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado que contemplaba el PGOU-2008.</p>																		

El PLID programa las siguientes actuaciones para cubrir las necesidades de cara a la programación:

1. Actuaciones en las instalaciones deportivas convencionales:
 - Renovación de las instalaciones deportivas existentes: modernización.
 - Construcción de instalaciones deportivas. Se tratarían de instalaciones elementales de barrios o distritos, bien en parcelas de equipamiento deportivo o en espacios libres, como son: **pista polideportiva no reglamentaria, zona de parque y juegos infantiles, zonas de tiro de baloncesto, foso para petanca, circuito perimetral de bicicleta y patines.**
 - Mejora de la accesibilidad general en las instalaciones deportivas existentes.
 2. Actuaciones en las instalaciones deportivas singulares:
 - Construcción de **senderos urbanos, carril bici, rocódromo.**
 3. Actuaciones en las áreas de actividad.
 - Dotación de las áreas de actividad.
 - Programación de áreas de actividad.
 4. Actuaciones para el fomento de la práctica deportiva.
 - Fomento del deporte salud.
 - Campaña de difusión sobre situación de las instalaciones deportivas del municipio.
 - Estudios de mercado y de satisfacción de usuarios.
- **Plan de viviendas: registro municipal de vivienda protegida.**

Se presenta un registro municipal de demandantes de vivienda protegida señalado en el apartado 2.2.3.7 de la presente memoria general, indicándose que a fecha de marzo de 2015, solo se presenten 46 inscripciones, la mayor parte en régimen de alquiler con opción de compra. No obstante no podemos considerar que ese número de inscripciones sea la necesidad real debido a la crisis y a que no existe ninguna promoción en marcha a corto plazo, la gente es reacia a la entrega de documentación cuando no hay una promoción a la vista. Hubo una pretensión real hace unos años y el número de demandantes fue mucho mayor.

El 10/07/2018 fue aprobado Inicialmente por el pleno municipal el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. En fecha 05/12/2018 fue emitido informe por la Delegación territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda consistente en la emisión de una serie de observaciones al documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Prado del Rey en aras de conseguir un mejor documento, indicando entre otras observaciones que no se presenta un programa temporal de las actuaciones a realizar a lo largo de su vigencia. El PMVS no se encuentra aprobado definitivamente aún.

Dicho plan concluye con un programa de actuaciones, pero no establece claramente la cuantía a corto y medio plazo de viviendas protegidas, ni programa de las necesidades que sirvan para establecer una programación y cuantía clara para el presente PGOU.

Desde este PGOU se opta por contemplar como suelo para viviendas protegidas el establecido legalmente del 30% de la edificabilidad de las nuevas áreas de reforma interior y de los nuevos sectores de ordenación residenciales, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano no consolidado, sin distinción de si se tratan de vivienda de protección oficial (VPO) acogidas a los programas de viviendas estatales o autonómicos, o a viviendas de protección de carácter municipal. Se premia con un aumento de viviendas concretas a la empresa privada o pública que pretenda construir por encima de ese 30% mínimo establecido legalmente.

El Plan Municipal de Viviendas y Suelo indica lo siguiente:

- 1.- Medidas en materia de acceso a la vivienda.
 - 1.1.- Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción pública

En relación con el suelo municipal disponible para Viviendas de protección, el plan señala los futuros suelos municipales (10% del AM) en desarrollo de los nuevos suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidado del nuevo PGOU.

Además señala como actuaciones que no se han llevado a cabo por la anulación del PGOU-2008, la promoción de 14 viviendas pretendidas en la parcela junto a los depósitos de la loma y a posible actuación pública en la parcela de los antiguos colegios.

- 1.2.- Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción privada

La fuerte crisis de 2008, como en la mayor parte de los municipios, ha generado una burbuja inmobiliaria que en los pequeños municipios aún persiste: viviendas existentes



sin salida en el mercado, depreciación del precio y aparición de bolsas vacantes.

Si bien en Prado del Rey no se presentan zonas con promociones sin acabar, sí se presentan edificaciones dispersas, principalmente de carácter unifamiliar, en venta o en propiedad de las entidades bancarias por impagos.

El plan de viviendas plantea la necesidad de que, desde el Ayuntamiento, se realice una labor de interlocución que facilite la venta de viviendas (a precios y financiación adecuados) y el alquiler social o con opción de compra.

2.- Medidas referente a la rehabilitación.

Proseguir con las políticas de incentivos a la rehabilitación y mejora de la habitabilidad: canalizar los fondos, tanto del plan estatal como del plan Andaluz, para contribuir a la rehabilitación, completándolos con incentivos municipales y acciones que continúen mejorando los espacios públicos.

En concreto solicitar el acceso al Programa de Rehabilitación Autonómica de Viviendas (solicitar la declaración como municipio de rehabilitación autonómica en la oportuna convocatoria que realice la consejería competente) y al programa de adecuación Funcional Básica de Viviendas.

3.- Dotación económica del PMVS:

El Plan señala tres líneas de financiación: aportaciones económicas, aportaciones de suelo y apoyo técnico. Para ello el Ayuntamiento contaría con: los bienes y recursos del registro municipal de solares que se nutriría del 10% del aprovechamiento urbanístico, de los bienes a incorporar y de la propia gestión del patrimonio; las ayudas, subvenciones y prestaciones por la cooperación en conciertos o convenios con la consejería en materia de vivienda y otras administraciones; y con la dotación adicional de partidas municipales.

- **Plan o Red de centros escolares.**

Actualmente la población existente en cuanto a instalaciones deportivas es cubierta con la red de centros existentes y que consiste en:

1.- **Guardería municipal** (0 a 3 años)

Denominación: "El Pinsapo"

Ubicación: Avda. Felix Rodríguez de la Fuente nº1

2.- **Centro Público Infantil CPI** (3 a 6 años).

Denominación: "Azahar"

Ubicación: Calle Escuela s/nº

(preescolar de 3-4 y 5 años, tres unidades por curso)

3.- **Colegio Público de Primaria CPP** (6 a12 años)

Denominación: "Pablo de Olavide"

Ubicación: C/ Gutierrez Piñeres s/nº

(6 cursos con una unidad por curso)

4.- **Colegio Público de Primaria CPP** (6 a 12 años)

Denominación: "San José"

Ubicación: Avda. Dos de mayo s/nº

(6 cursos con 2 unidades por curso)

5.- **Instituto Enseñanza Secundaria y Bachiller** (ESO+Bachiller+FP)

Denominación: "Carlos III"

Ubicación: Calle San Antonio 51

(4 cursos de ESO con 3 unidades por curso + 2 cursos de bachiller con una unidad por curso + 2 cursos de FP de carpintería y de ESA)

6.- **Sección de educación permanente de personas Adultas SEPER** en C/Bellavista s/nº (comparte edificio de usos múltiples en Plaza Juan Carlos I con otras actividades públicas)

Denominación: "SEP Prado del Rey"

Ubicación: C/ Bellavista s/nº o Plaza Juan Carlos I



3.3.- El Planeamiento municipal

- 3.3.1.- Las NN.SS vigentes.
 - 3.3.1.1.- El Suelo Urbano.
 - 3.3.1.2.- El Suelo No Urbanizable.
- 3.3.2.- El PGOU de 2008
 - 3.3.2.1.- El Suelo Urbano
 - 3.3.2.2.- El Suelo Urbanizable
 - 3.3.2.3.- El Suelo No Urbanizable
 - 3.3.2.4.- Resumen de parámetros urbanísticos del PGOU-2008

3.3.1.- El Planeamiento urbanístico vigente NN.SS. de 1991

Como se indica en el apartado 1.1.3.2. del presente documento, el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Prado del Rey lo constituyen las NN.SS de Planeamiento con aprobación definitiva por acuerdo de la CPOTU de 13 de diciembre de 1991, acuerdo publicado en el BOP de Cádiz nº 30 de 5 de febrero de 1992

Las enunciadas Normas subsidiarias clasificaron el suelo del término en conformidad con la legislación aplicable en:

- o Suelo Urbano
- o Suelo No urbanizable

No presentándose suelo urbanizable alguno.

3.3.1.1.- SUELO URBANO

Las Normas Subsidiarias de 1991 dividían el área urbana en:

- o Casco Tradicional o Área Central;
- o Zona de Crecimiento;
- o Y 12 Polígonos siguiendo la nomenclatura de la ley del suelo de 1956 y de 1976: del nº 1 al 9 con uso residencial, los nº 1º y 12 con uso de tolerancia industrial, y el nº 12 sujeto a un estudio posterior para su legalización y tras ello proceder a modificar el planeamiento urbanístico para recoger las nuevas determinaciones si procediesen.

El casco tradicional y la zona de crecimiento integrarían la categoría de Suelo Urbano Consolidado, y los llamados "polígonos" los suelos Urbanos No Consolidado. No obstante en algunas de estas últimas áreas o polígonos se presentaban subzonas que tendrían la consideración de suelo urbano consolidado.

A) El casco tradicional

Constituido por el área central y más antigua de la población. Es regulado específicamente por los art. 100 al 112.

Se mantienen las alineaciones y rasantes preexistentes, no permitiéndose ninguna alteración de las mismas por lo que la edificación se ajustaría a ellas sin producir entrantes ni salientes en el plano de fachada, salvo balcones o cierros tradicionales sin que aparezca el canto del forjado y con un vuelo máximo de 40 cms.

El uso global es el residencial con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras, en dos plantas de altura y en general con patio posterior.

En su art. 112 se recoge un listado de edificaciones a proteger que integrarían el catálogo de edificios protegidos, en cuyas fachadas, remates, cubiertas y elementos definidores de los espacios de acceso, sólo se admiten obras de restauración, conservación y consolidación, prohibiéndose su derribo, pudiendo admitirse en el resto de los componentes de estos edificios, las obras de acondicionamiento o rehabilitación.

Se indican un número de 47 edificaciones en calle González Quevedo, Martín Aguilar, Teniente Trujillo, sargento MENA, Nuestra Señora del Carmen, Pérez Galdós, General Mola, Plaza del ayuntamiento, Moreno Mora, Calvo Sotelo, etc. de las cuales, gran parte de ellas, han sido sustituidas.

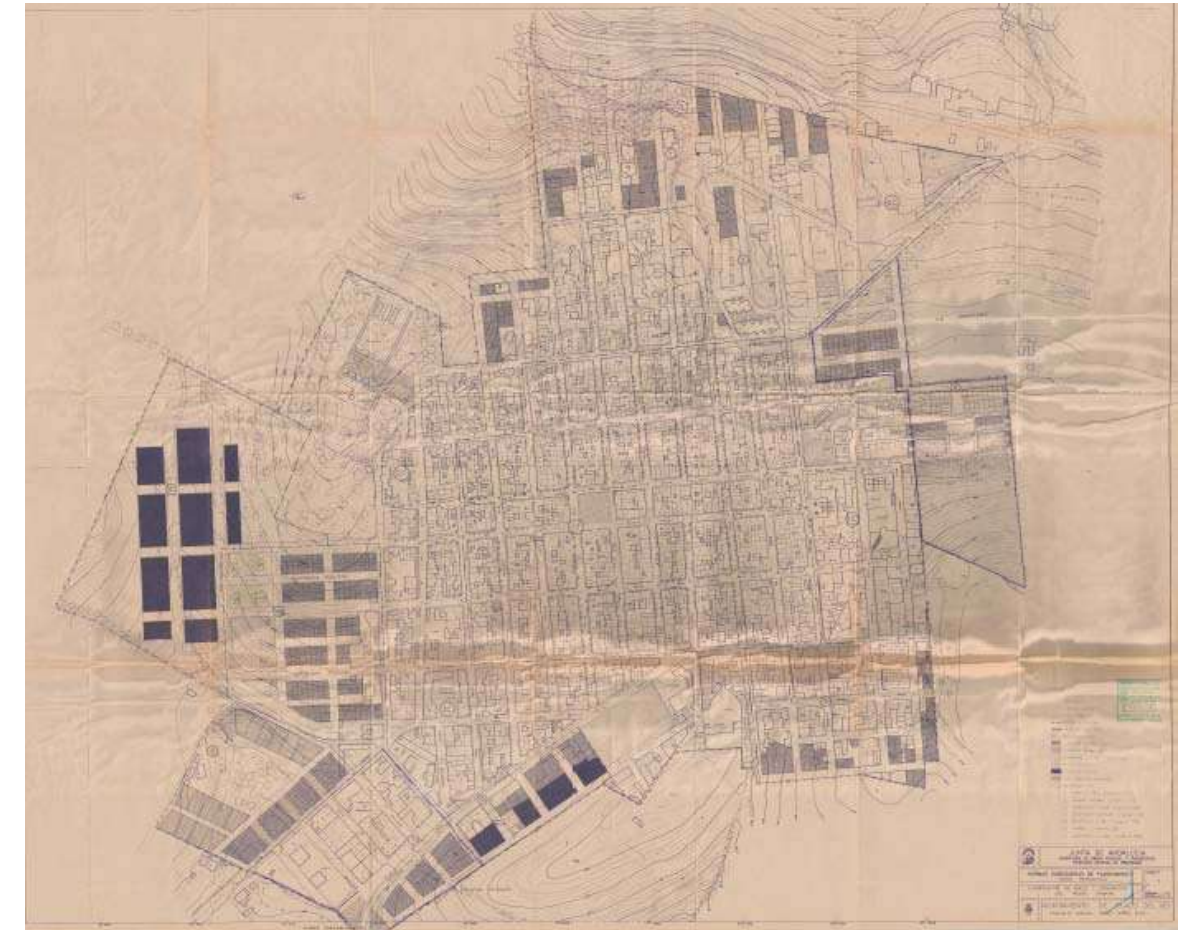
Como se ha indicado en apartados anteriores, en general, la normativa relativa al lenguaje arquitectónico de los edificios así como la correspondiente a publicidad y tratamiento de los usos comerciales, han permitido que la imagen urbana de la cuadrícula fundacional no se deteriore.

B) Zona de crecimiento y polígonos

Regulado en los artículos 113 al 120, constituyendo el suelo que se ha ido incorporando al suelo urbano en las sucesivas ampliaciones de la trama realizadas a partir de 1950 con uso dominante residencial.

La zona de crecimiento urbana apenas ha sufrido variación alguna al tratarse de suelos urbanos consolidados con edificaciones más nuevas por lo que no han sufrido su sustitución o renovación como ha podido ocurrir en el casco tradicional.

El desarrollo actual de los diferentes polígonos es indicado en el apartado 2.3.2.3 de la presente memoria. En general, los 11 polígonos delimitados se presentan en su mayor parte consolidados.



PLANO 1 de las NN.SS.-1991: "CLASIFICACION del SUELO y ORDENACION del MEDIO URBANO-Polígonos 1 al 10"

3.3.1.2.- SUELO NO URBANIZABLE

Regulados en los art. 121 al 160. constituyendo todos aquellos terrenos que no de consideraron aptos o convenientes para ser urbanizados.

Las NN.SS. subdivide el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

- a) Suelo No urbanizable de especial protección, incluyendo como tales:
- Parque Natural de la Sierra de Grazalema (art. 155 y 156)
 - Parque de los Alcornocales (art. 157)
 - Yacimiento arqueológico de Iptucci (art.158)
 - El yacimiento arqueológico denominado como Cerro del sombrero de tres picos (art. 158)
 - La red de vías pecuarias y en especial la cañada Real de Sevilla a Ubrique (art.159).
 - SNU de especial protección de interés natural y Recreativo (art.160)

b) Resto del suelo no urbanizable.

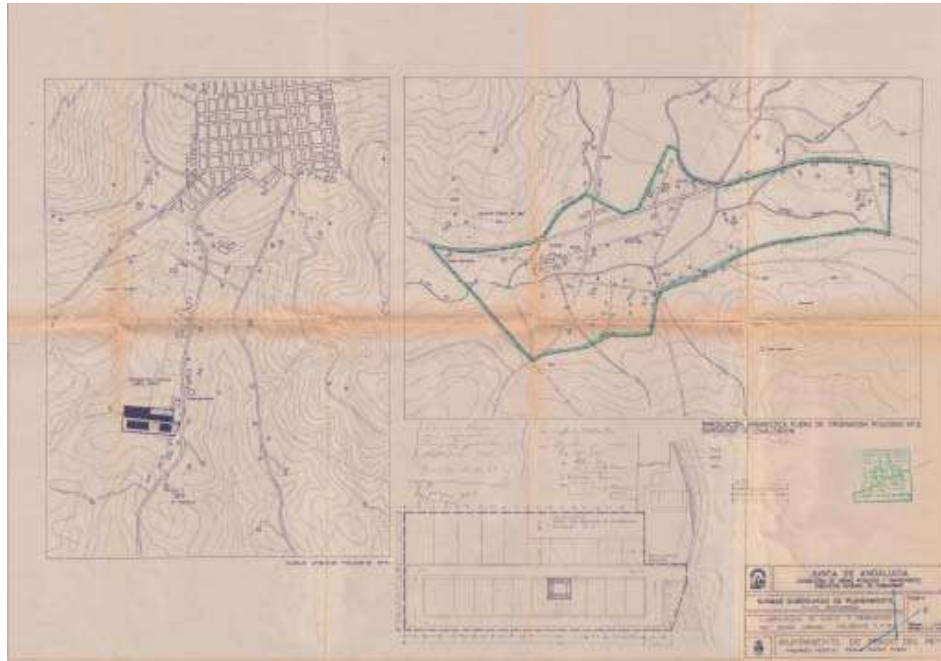
Así mismo señala una serie de condiciones particulares de protección para:

- Carreteras, caminos y sendas
- Vías pecuarias.
- Red eléctrica en alta tensión.
- Red de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- Cauces fluviales.
- El paisaje y el suelo en general.

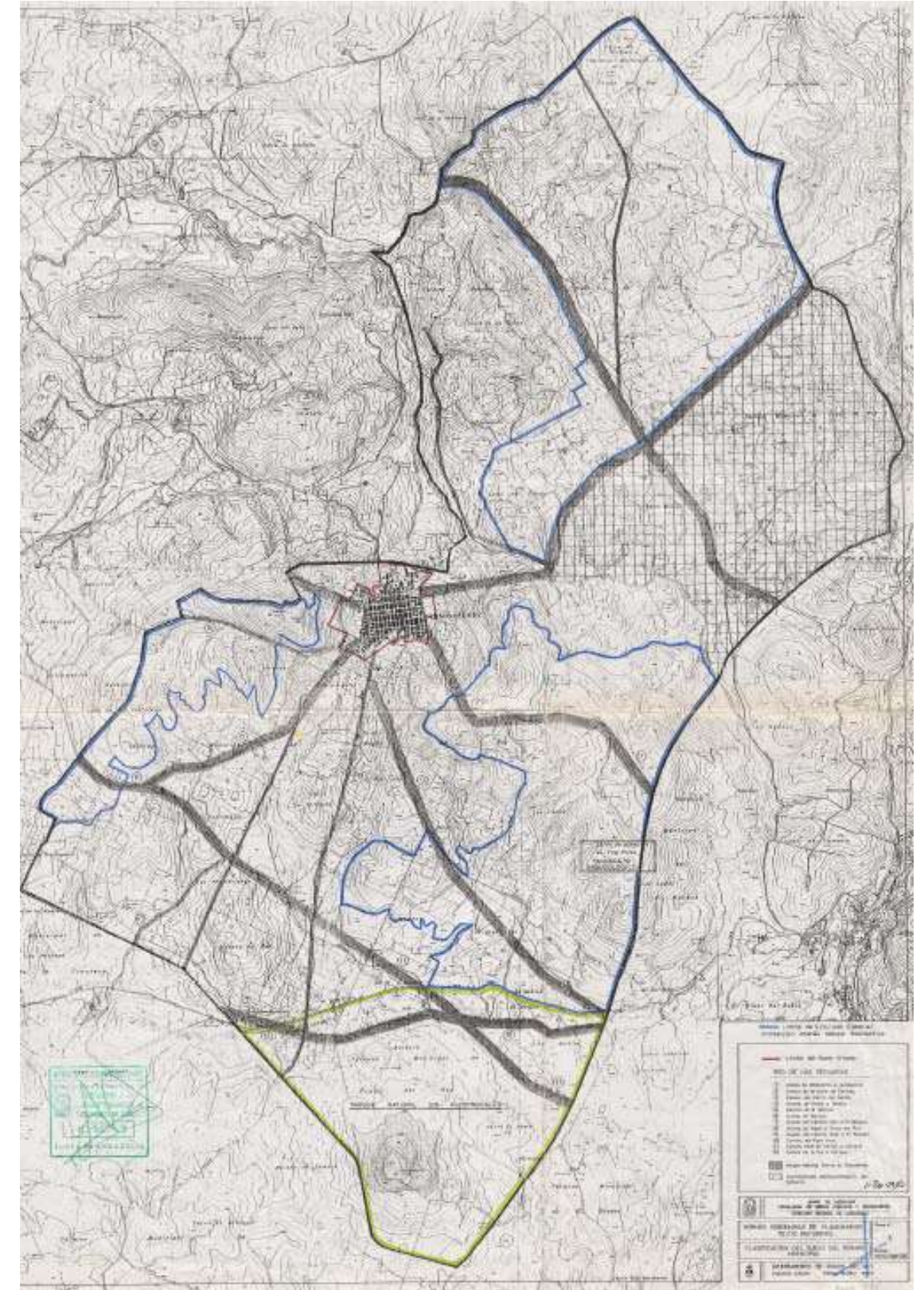
Establece unas disposiciones particulares para la parcelación urbanística de "El Cruce" (art. 153 y 154), clasificando el área denominado por las NN.SS. "Polígono-12" como Suelo No Urbanizable, indicando que deberán incoarse los expedientes sancionadores pertinentes, y cuando la infracción se considere irreversible (entendiéndose como tal la prescripción del restablecimiento de la realidad vulnerada) se iniciaría un proceso de legalización, para lo que regula un proceso o trámite a seguir (constitución de comunidad de afectados, delimitación del área, inventario de edificaciones, establecimiento de normas de ordenación, et.). Una vez concluido dicho proceso se procedería a una revisión de las NN.SS. para la inclusión de sus determinaciones.

Los artículos 145 a 152 establecen las condiciones de uso y de edificación para el suelo no urbanizable en general.

El art. 127 indica las condiciones de formación de núcleo de población



PLANO 2 de las NN.SS.-1991:
"CLASIFICACION del SUELO y ORDENACION del MEDIO URBANO - Polígonos 11 y 12"



PLANO nº1 de las NN.SS.-1991: "CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL"

3.3.2.- El PGOU de 2008:

Ya en 1999, próximo a cumplirse ocho años de vigencia de las NN.SS. de 1991, se comenzaron los trabajos de su revisión por el mismo equipo técnico que las elaboró las NN.SS, dirigido por el arquitecto D. Pablo Díaz Rubio, culminándose en el año 2008, con el planeamiento que hemos llamado PGOU-2008 (aprobación definitiva por la CPOTU el 22/04/2008 y publicado su texto íntegro en BOJA 17/07/08).

Los avatares acaecidos con el PGOU-2008 hasta su anulación por los tribunales en fallo de la sentencia del TSJA de 25/11/2010 ante el recurso administrativo RCA-593/08 y su firmeza al ser retirado el recurso de casación interpuesto por la Junta de Andalucía (Decreto del TS de 19/02/2013), han sido descrito en el apartado 1.1.3.1 de la presente memoria. Su validez y vigencia fue relativamente corta

A continuación describimos las determinaciones principales de dicho PGOU.

Suelo urbano.
Suelo Urbanizable.
Suelo No urbanizable.

3.3.2.1.- EN SUELO URBANO:

Divide el suelo urbano en:

A) Suelo urbano consolidado.

- o Casco tradicional: comprendiendo el área central del núcleo de población correspondiéndose con la cuadrícula fundacional.
- o Zona de crecimiento: tratándose de las sucesivas ampliaciones del tejido urbano anterior a lo largo de las últimas décadas desde 1950, hasta los fragmentos de morfología inacabadas de su borde.

B) Suelo urbano no consolidado, comprendiendo los bodes inacabados de la trama de crecimiento anterior, como son:

- o El área Oeste, comprendiendo la zona del cementerio, quedando su entorno a medio urbanizar con la consiguiente degradación del área.
- o El área Norte, comprendiendo el espacio entre las últimas edificaciones hasta la travesía A-373R, hasta hace poco término municipal de Villamartín.
- o El área Este, completar la ordenación oriental del núcleo de población con el nuevo instituto y depósitos.

Las figuras de planeamiento planteadas por el PGOU-2008 para estos suelos considerados como Suelo urbano No Consolidados (SUNC) y la dimensión de las actuaciones son las siguientes:

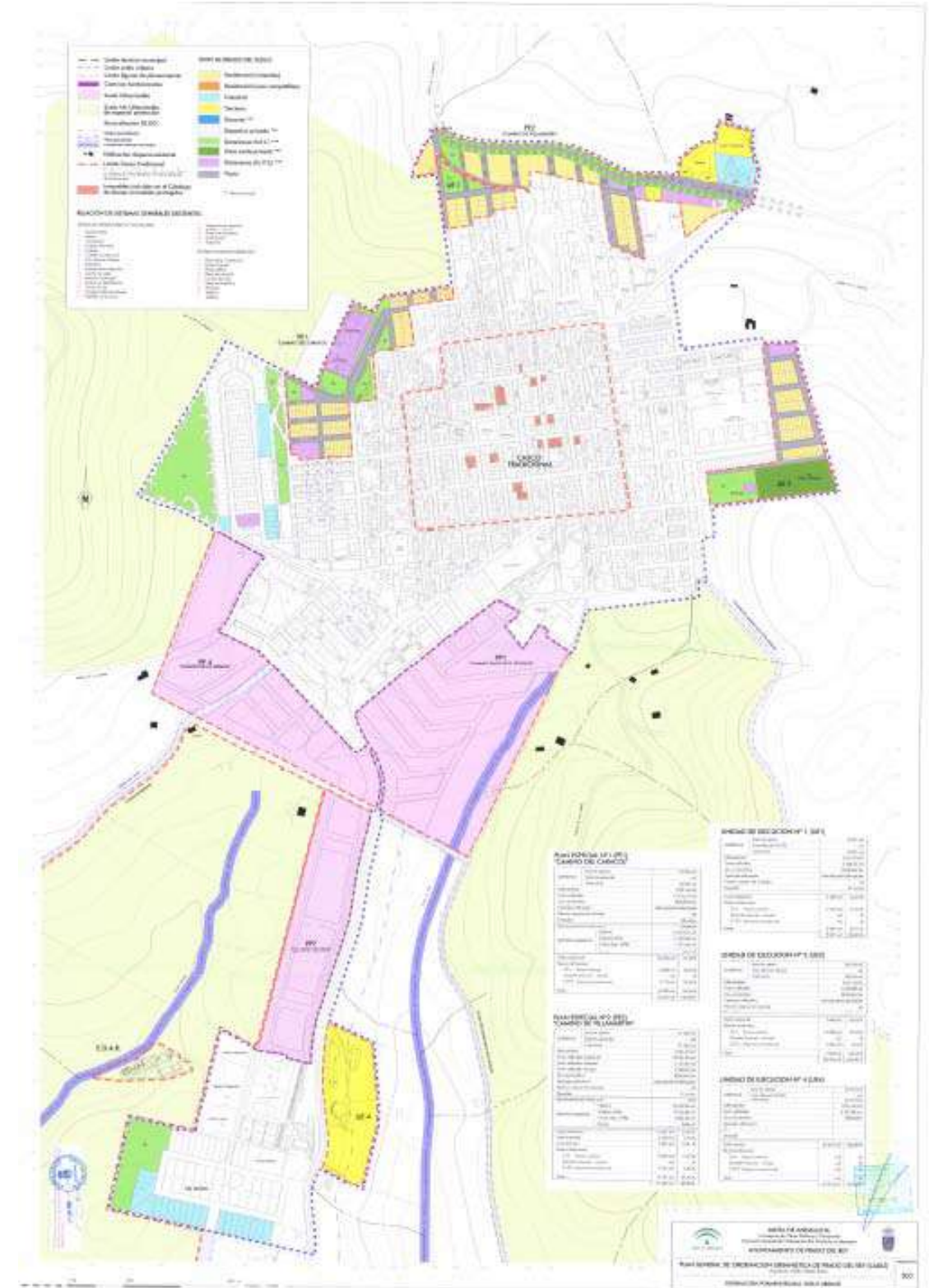
UE1.- Comprende la prolongación de las calles Vela y Mora, Teniente Peñalver, Teniente Trujillo y Sargento Mena hasta su encuentro con el antiguo Camino de Villamartín. Dada la pendiente del terreno, los nuevos tramos de vial serán escalinatas y la rasante de la prolongación de la c/ Vicente Alexandre será la referencia para las nuevas tres manzanas. Superficie afectada 0.90 Ha.

UE2.- Como consecuencia de las obras del Instituto y del Depósito de Agua se hace necesario integrar ambas infraestructuras en el tejido urbano de la ciudad. Los límites de la actuación son la prolongación de la c/ Diputación y El Pilar situado al final de la c/ RTVE. Superficie afectada 2.88 Ha.

UE4.- Comprende únicamente la venta "Cuatro Vientos" con sus instalaciones auxiliares preexistentes, incluida la pequeña plaza de toros. Se contempla como apoyo al uso existente la creación en la misma parcela de un número limitado de villas turísticas. La superficie afectada es de 2.22 Ha.

PE1.- El entorno del cementerio así como los suelos que forman el origen de la trama por el Noroeste ofrecen una significativa complejidad topográfica, de titularidad y de compatibilidad de usos. Por ello se prescribe un Plan Especial con un ámbito de 3.32 Ha.

PE2.- La rectificación de los límites del término acaecida en 1998, dejó bajo jurisdicción de Prado del Rey todo el espacio de la carretera. Se prevé la ordenación del sistema lineal comprendido entre la fuente y la calle de acceso a la población, unos 800 mts, con especial atención a los valores paisajísticos y a la heterogeneidad de usos. De ahí el carácter de Plan Especial. La superficie del área es de 5.13 Ha.



Plano B05 del PGOU-2008: "ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO"

El resumen de parámetros urbanísticos del suelo urbano no consolidado contemplado en el PGOU-2008 es el siguiente:

SUELO URBANO		UE 1	UE 2	UE 4	PE 1 "Camino del Caracol"	PE 2 "Camino de Villamartin"	TOTALES
AMBITO ACTUACION	M2	9.031	28.754	22.218	33.202	51.260	144.465
EQUIPAMIENTO (SIPS)	EXISTENTE	0	380	0	5.938	0	11.811
	PREVISTO	0	924	0	1.837	2.732	
SISTEMA ESPACIOS LIBRES (S.E.L.)	M2	1.959	12.228	0	6.489	9.049	29.725
	EXISTENTE	0	0	0	216	2.960	37.188
	PREVISTO	4.028	7.663	0	10.240	12.081	
SUELO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS	24	64	0	126	62	276
	Nº VIV. VPO	7	18	0	38	19	82
DENSIDAD	VIV/Ha	27,00	21,00	0,00	38,00	12,00	
SUELO INDUSTRIAL	EXISTENTE	0	0	0	0	3.750	3.750
	PREVISTO	0	0	0	0	0	
SUELO TERCIARIO	M2	0	0	22.218	0	7.897	30.115
VIARIO	M2	3.044	7.559	0	8.482	12.791	31.876
SUELO NO URBANIZADO (Zona afectación SS.GG.)	M2	0	0	0	0	0	0

3.3.2.2.- EN SUELO URBANIZABLE:

En el Suelo No Urbanizable, el PGOU-2008 establecía 7 sectores, siendo cada uno un Área de Reparto independiente, desarrollados todos en la cara sur del núcleo de población y siguiendo como eje estructurante de unión la CA-7313:

PP1.- El Polígono nº 1, con una superficie de 9.27 Ha, designado como «Camino bajo de El Bosque» y en el que se ubicará el futuro Parque Pablo de Olavide, se desarrollará mediante un Plan Parcial con arreglo a las siguientes determinaciones:

- La edificabilidad total de 32.507,20 m2 de techo, asignada a una superficie total de suelo para uso residencial de 30.304 m2, deberá distribuirse pormenorizadamente parcela a parcela, con tipología unifamiliar en manzana cerrada. El Plan contendrá una ordenanza detallada para la ordenación de los volúmenes.
- La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.
- La casa original y el terreno circundante se mantendrán inalterados sobre una parcela de 2.000 m2.
- Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

PP2.- El polígono nº 2, designado como «Agroparque» en el Sector El Cruce, se clasifica como Suelo Urbanizable y se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación con arreglo a las siguientes determinaciones:

- El ámbito delimitado es de 28,32 Ha y corresponde a terrenos agrícolas libres de edificación. El uso característico será el de actividades productivas, permitiéndose otra forma de aprovechamiento urbanístico si así lo establece el plan parcial.
- Las construcciones serán todas análogas mediante sistemas constructivos con una altura de coronación máxima de 9.00 mts. La calidad de los acabados, la rotulación, las texturas y los colores autorizables tendrán un desarrollo explícito y detallado en el Plan Parcial.
- En razón a las características del uso asignado se localizan áreas para dotación de sistemas de interés público y social, zonas libres de edificación forestadas, y un parque rural de uso público en el entorno del curso del Arroyo de Tres Picos. El encauzamiento del Arroyo de La Teja incluida una represa permitirá constituir un parque urbano lineal a lo largo de la lámina de agua.
- Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo Urbano y el sistema de ejecución será el de compensación. En cualquier caso, antes de la entrada en funcionamiento del polígono deberá estar operativa la EDAR prevista en estas normas.
- En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Cañada Real Sevilla-Ubrique con un ancho legal de 75 mts y calificación del Sistema General de Comunicaciones.
- En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos La Teja y Tres Picos. En éste, deberán establecerse medidas urgentes debido a su importancia como corredor ecológico que pone en contacto el Parque Natural de Los Alcornocales con Hábitats de Interés Comunitario y con el Parque Natural Sierra de Grazalema.

g) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

PP4.- El polígono nº 4, designado «Camino de la Granja» con 6.68 Ha deberá incluir en la figura de desarrollo (Plan Parcial nº 4) con carácter vinculante la localización grafiada para el sistema de espacios libres, designada como Alameda del Sur, en continuidad altimétrica y con iguales características de urbanización de la Alameda de Poniente, perteneciente al Plan Parcial nº 7 «Cuatro Vientos».

La zonificación de viviendas unifamiliares exentas a ambos lados del Camino de La Granja deberá disponer la parcelación siempre superior a 500 m².

PP5.- El polígono nº 5, con una extensión de 79,82 Ha y designado «Los Castillejos», clasificado como suelo urbanizable ordenado, se desarrollará mediante Plan Parcial y tiene por objeto la creación de un complejo residencial y deportivo. Se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

- El Campo de Golf contará con 18 hoyos y una longitud superior a los 6.000 m. Como Estudio Complementario del presente Plan se incluye el Informe Agronómico y justificación del abastecimiento de agua procedente de la EDAR que se construye 500 mts al Norte del campo.
- Los alojamientos se consideran complementarios a la actividad deportiva y se localizarán con arreglo al trazado expresado en el plano de ordenación, siguiendo las curvas de nivel y con una altura máxima de coronación de 7,80 metros.
- Las tipologías del área residencial se podrán diversificar en unifamiliar pareada, unifamiliar en hilera, todas ellas con PB+1.
- La instalación hotelera se apoyará en el Camino de Arcos y dispondrá los volúmenes edificados según las pautas habituales de las explotaciones agrarias tradicionales.
- El espacio dotacional destinado a Parque Municipal dispondrá toda su extensión en la coronación del Cabezo de la Armada.
- El aprovechamiento medio asignado al conjunto de todas las edificaciones previstas es de 0.075 m²/m² y 400 el número máximo de viviendas, para una densidad máxima de 5,85 viv/Ha.
- El documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía antes de su aprobación definitiva.
- La ordenación de los volúmenes y las características materiales de todas las construcciones previstas deberán ajustarse a las medidas correctoras prescritas en el Estudio de Integración Paisajística que forma parte del expediente.
- Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.
- Criterios y medidas de integración paisajística:
 - Impacto potenciales: La ejecución del PP nº 5 supondrá para el estatus de la zona las siguientes modificaciones:
 - La cuenca visual por la que transcurre el ascenso al núcleo principal desde El Cruce verá aparecer una segunda rotonda, tras la que se realice como acceso al Agroparque, que dará acceso a la fábrica existente y a un área residencial de baja densidad y tipología popular.
 - En primer término se situará un uso terciario de abastecimiento y restauración, un colegio público y la escuela municipal de golf. El lateral hacia el este del Cerro de la Armada permanecerá inalterado, sirviendo de acceso al camping existente.
 - La conversión en vía urbana del actual camino fundacional hacia Arcos como parte integrante de la red viaria del Plan Parcial. El nuevo hotel, de unas cien plazas, dará frente a esta vía, así como el acceso a la Casa Club del campo de Golf y el segundo acceso a la red viaria local de la nueva zona residencial.
 - Los flancos Oeste y Suroeste, actualmente baldíos y con una pendiente media en torno al 5 %, se ocuparán con viviendas unifamiliares en línea y aisladas. Las tipologías citadas se expresarán mediante recursos de arquitectura popular.
 - Evaluación de los mismos.
 - Se considera positiva la consolidación de un núcleo interpuesto entre el suelo urbano de Cuatro Vientos, en el que radican las infraestructuras deportivas y de ocio, y el sector de El Cruce, cuyo potencial de crecimiento en el corredor Jerez/Arcos-Sierra es más que notable.
 - La conversión de más de 40 Ha en una superficie verde con suaves ondulaciones también se considera una transformación positiva de los actuales baldíos que se despliegan al Sur y al Oeste del Cerro de la Armada.



- La nueva localización de dotaciones y usos terciarios permite una mejor articulación del sistema territorial existente: núcleo principal a El Cruce. El inevitable desarrollo de este último hace que el territorio entre ambas estructuras este llamado a consolidarse como un sistema urbano.

- La inversión y capacidad de gestión necesarias para realizar y coordinar los trabajos de urbanización son el escollo fundamental para la secuencia de acciones que constituyen la ordenación urbanística de Prado del Rey. En particular los tres planes parciales, Castillejos, Agroparque y El Cruce, que configurarán el nuevo paisaje de esta Dehesa de Prado del Rey.

j.3) Corrección de impactos. Con independencia de poder disponer de la adecuada capacidad de gestión, los factores determinantes para la integración del PP5 serían los siguientes:

- Reforestar el área de juego del Campo de Golf mediante especies autóctonas que reintegran la percepción visual de la dehesa.

- Reforestar las zonas verdes públicas y privadas situadas en la coronación y las faldas del Cerro de la Armada, mediante un nuevo parque que permita disponer de un elemento de paisaje a la escala del territorio.

- Urbanizar con criterios adecuados para minimizar el impacto visual de sus componentes: pavimentaciones, mobiliario, alumbrado, señales y barreras arquitectónicas. Las ordenanzas del Plan Parcial deberán desarrollar pormenorizada-mente estos aspectos.

- La edificación, tanto residencial como para usos terciarios, deberá estar muy acotada en sus aspectos formales, expresivos y cromáticos, de tal manera que se garantice su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, el contraste con el actual paisaje del territorio pradense.

- La edificabilidad asignada a la manzana que ocupa la coronación topográfica del Cerro de la Armada se situará a lo largo de la margen derecha de la calle colindante al verde privado, que se extenderá hasta ocupar la citada manzana.

PP6.- Polígono nº 6 designado "Camino de Algar". La clasificación como suelo urbanizable ordenado de los terrenos colindantes al suelo urbano "Cuatro Vientos", así como la asignación del uso global terciario, obedece a la demanda generada para este tipo de actividad a lo largo del rápido proceso de consolidación del sector.

La colada de Algar a Prado del Rey se configura como el eje articulador de la conexión entre el nuevo nudo proyectado para la CA-5231. Dado que en ese punto la vía pecuaria se separa de la carretera y debe cumplir lo establecido por la legislación para mantener su carácter, se prevé una vía de servicio paralela que vincule el enillo de distribución del PP5 "Los Castillejos" con "Cuatro Vientos" y el PP7 y la Plaza de Andalucía.

El uso de apartamentos turísticos esta expresamente excluido en el uso terciario-hotelerero.

PP7.- Polígono nº 7 designado "Cuatro Vientos". Suelo urbanizable consolidado en el anterior documento pero no desarrollado, incorpora los suelos necesarios para alcanzar el tamaño crítico adecuado, así como la asignación de uso residencial de baja densidad. Se desarrollará con las siguientes determinaciones:

1. El ámbito delimitado es de 4.40 Ha y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.
2. El uso al que se destina es el residencial mediante tipología de viviendas unifamiliares en hilera de acuerdo con la disposición que figura en el Plano correspondiente.
3. Las dotaciones para el Sistema de Interés Público y Social es de 6.828 m², en dos parcelas, y la correspondiente al Sistema de Espacios Libres de 6.807 m² y está formado por las sendas peatonales y la Alameda de Poniente con uso restringido a vehículos de residentes.
4. El uso residencial se distribuye en dos parcelas con una capacidad máxima de 88 viviendas. Las normas de edificación de éstas serán las propias de esta tipología y se determinarán en el Estudio de Detalle, que deberá incluir un estudio volumétrico desde el Oeste en el que se concreten las medidas de integración con el paisaje.
5. El sistema de ejecución será el de compensación.

PP8.- Polígono nº 8 designado "El Cruce". Las interferencias sobre el medio causadas por el cambio de uso que ha supuesto la implantación de la parcelación urbanística de El Cruce sobre suelos agropecuarios y con una densa red de drenaje, vienen motivadas, más que por la propia transformación del aprovechamiento de los terrenos, por haberse realizado fuera de la legalidad y, por tanto, sin contemplarse su ordenación ni su integración en el entorno. Así, la recalificación de estos suelos comprende no sólo la regulación urbanística de tales edificaciones y parcelaciones sino su adecuada ordenación (redes urbanas, espacios libres, equipamientos, etc.), y, en consecuencia, la mejora de la calidad ambiental de ese ámbito.

Los estándares para el establecimiento de cargas y beneficios en el ámbito de los suelos urbanos serán los mismos que actualmente están en vigor. Se desarrollará con arreglo a las siguientes

determinaciones:

a) El ámbito delimitado, con 58.10 Ha, corresponde a una parcelación urbanística ilegal constituida por fincas de variada dimensión y grado de consolidación. El uso característico será la vivienda unifamiliar compatible con usos agrícolas en parcela mínima en torno a 2.000 m² y una edificabilidad máxima de 250 m², con una altura máxima de 7,80 m y una separación a linderos mínima de 5m.

b) Los usos e instalaciones existentes que no cumplan con el apartado precedente están prescritos y se declaran sometidos al régimen de fuera de ordenación previsto en la legislación vigente.

c) En razón a las características de la ordenación se localiza con carácter no vinculante una parcela para el Sistema de Interés Público y Social designada en el plano correspondiente.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo urbanizable siendo el sistema de ejecución el de compensación.

e) Las áreas destinadas a uso terciario tendrán un aprovechamiento de 0,25 m²/m². La altura máxima no superará en ningún caso los 7,80 m y la separación a linderos será, como mínimo, de 5 m. La designada con el número I se destinará a Centro Geriátrico y la número II a Hotel.

f) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Colada Arcos-Ubrique con un ancho legal de 54 mts y de la Vereda de Algar a Prado del Rey con un ancho legal de 21 mts. Así mismo, se deslindará el Camino Fundacional procedente de la Cañada Real con un ancho legal de 8.64 mts (10 varas) tal como recoge el vigente catastro de rústica.

g) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos Salado, Castillejo, La Teja y Tres Picos. Así mismo, se elaborará un proyecto de «Agrupación de vertidos de aguas residuales» y Estación Depuradora, según la localización que figura en el plano B04.

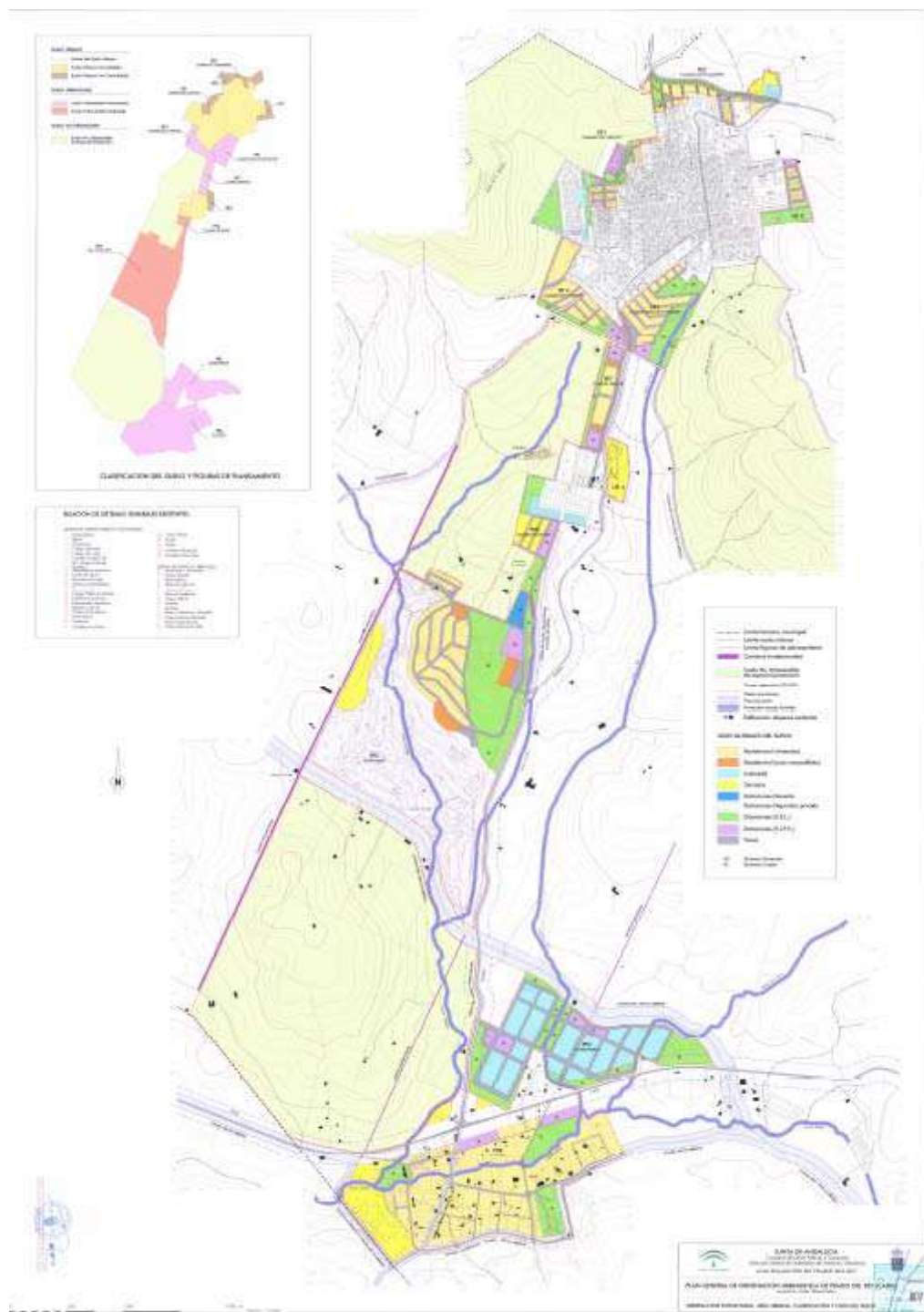
h) Antes de la ejecución del Plan Parcial, el Promotor presentará un proyecto de restauración de las áreas catalogadas como Sistema de Espacios Libres.

i) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias y por la Dirección del Parque Natural de Los Alcornocales. Así mismo, y con carácter previo, se someterá a autorización correspondiente a la zona de dominio de policía y dominio publico hidráulico por el órgano competente.

j) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

SUELO URBANIZABLE	PP1	PP2	PP4	PP5	PP6	PP7	PP8	TOTALES
	"Camino bajo de El Bosque"	"Agroparque"	"Camino de la granja"	"Los Castillejos"	"Camino de Algar"	"Cuatro vientos"	"El cruce"	
AMBITO ACTUACIÓN	92.737	283.186	66.855	798.212	39.585	44.096	581.064	1.905.735
EQUIPAMIENTO (SPS+DOCENTE)	3.167	12.322	4.619	19.054	5.275	6.828	15.301	66.566
SISTEMA ESPACIOS LIBRES (S.E.L.)	32.123	66.062	10.474	116.651	9.503	6.807	48.835	290.455
SUELO RESIDENCIAL (VIV+USOS COMP)	30.304	0	36.074	101.768	0	16.084	271.395	455.625
Nº VIVIENDAS	325	0	130	400	0	88	135	1.078
Nº VIVIENDAS VPO	121	0	49	0	0	33	0	203
DENSIDAD	35,05	0,00	19,51	5,00	0,00	20,00	2,32	
SUELO INDUSTRIAL	0	120.043	0	0	0	0	0	120.043
SUELO DEPORTIVO PRIVADO	0	0	0	439.977	0	0	0	439.977
SUELO TERCIARIO	0	0	0	30.600	14.281	0	67.394	112.275
VIARIO	15.674	77.728	14.038	58.316	10.037	14.377	25.485	215.655
SUELO NO URBANIZADO (Zona afectación SS.GG.)	11.469	7.031	1.650	31.828	489	0	152.654	205.121





Plano B02 del PGOU-2008:
 "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL del AREA URBANA -CLASIFICACIÓN y USOS DEL SUELO-".



3.3.2.3.- EN SUELO NO URBANIZABLE:

El suelo no urbanizable es constituido por los terrenos que el plan considera idóneos por sus valores específicos, derivados de su carácter rural fruto de una antropización singular, así como por su interés paisajístico.

Las categorías que establece son:

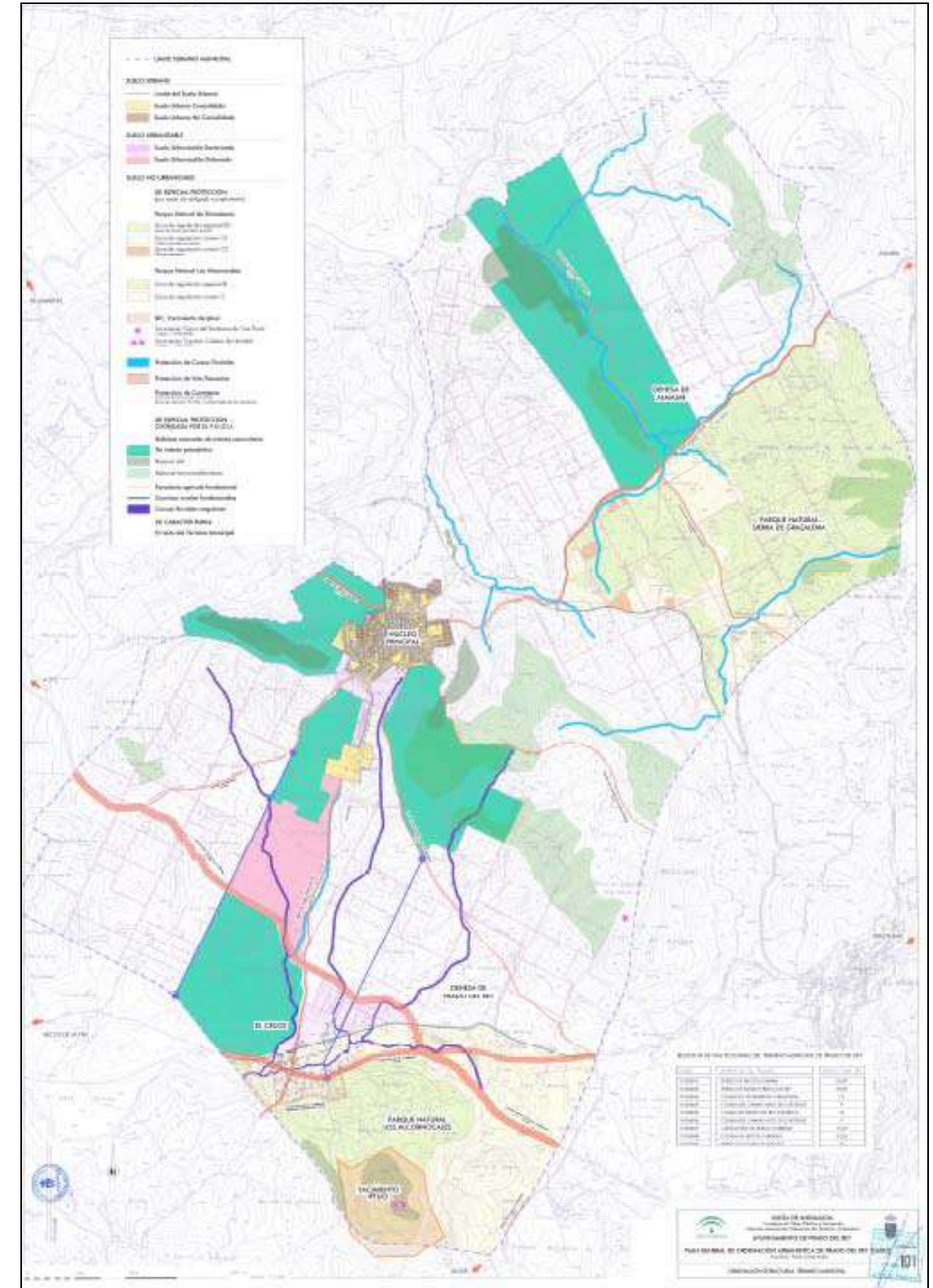
A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) por legislación específica (o de obligado cumplimiento como indica el PGOU-2008), incluyendo como tales:

- o Ámbito de afección del Parque Natural Sierra de Grazalema.
 - Zona B regulación especial B2 (áreas de interés ganadero-forestal)
 - Zona C regulación común: C1- Cultivos en secano
 - C2- Olivares serranos
- o Ámbito de afección del Parque Natural Los Alcornocales:
 - Zona B regulación especial.
 - Zona C regulación común.
- o Ámbito de afección por yacimientos:
 - Yacimiento Arqueológico de Iptuci.
 - Yacimiento del Cerro del sombrero de tres picos (código 11/026/002).
 - Yacimiento "Cantera Cabeza de Hortales" (código 11/026/0039).
- o Protección de cursos fluviales
- o Protección de vías pecuarias.
- o Protección de carreteras.

B) Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) otorgada por el PGOU:

- o Hábitats Naturales de Interés Comunitario.
- o Suelo de interés paisajístico.
- o Bosques islas.
- o Matorral termomediterráneo.
- o Parcelario Agrícola Fundacional.
- o Caminos rurales fundacionales.
- o Cauces fluviales singulares.

C) Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: El resto del Suelo No Urbanizable



Plano B01 del PGOU-2008: "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL del TERMINO MUNICIPAL"

3.3.2.4.- Resumen de parámetros urbanísticos del PGOU-2008:

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

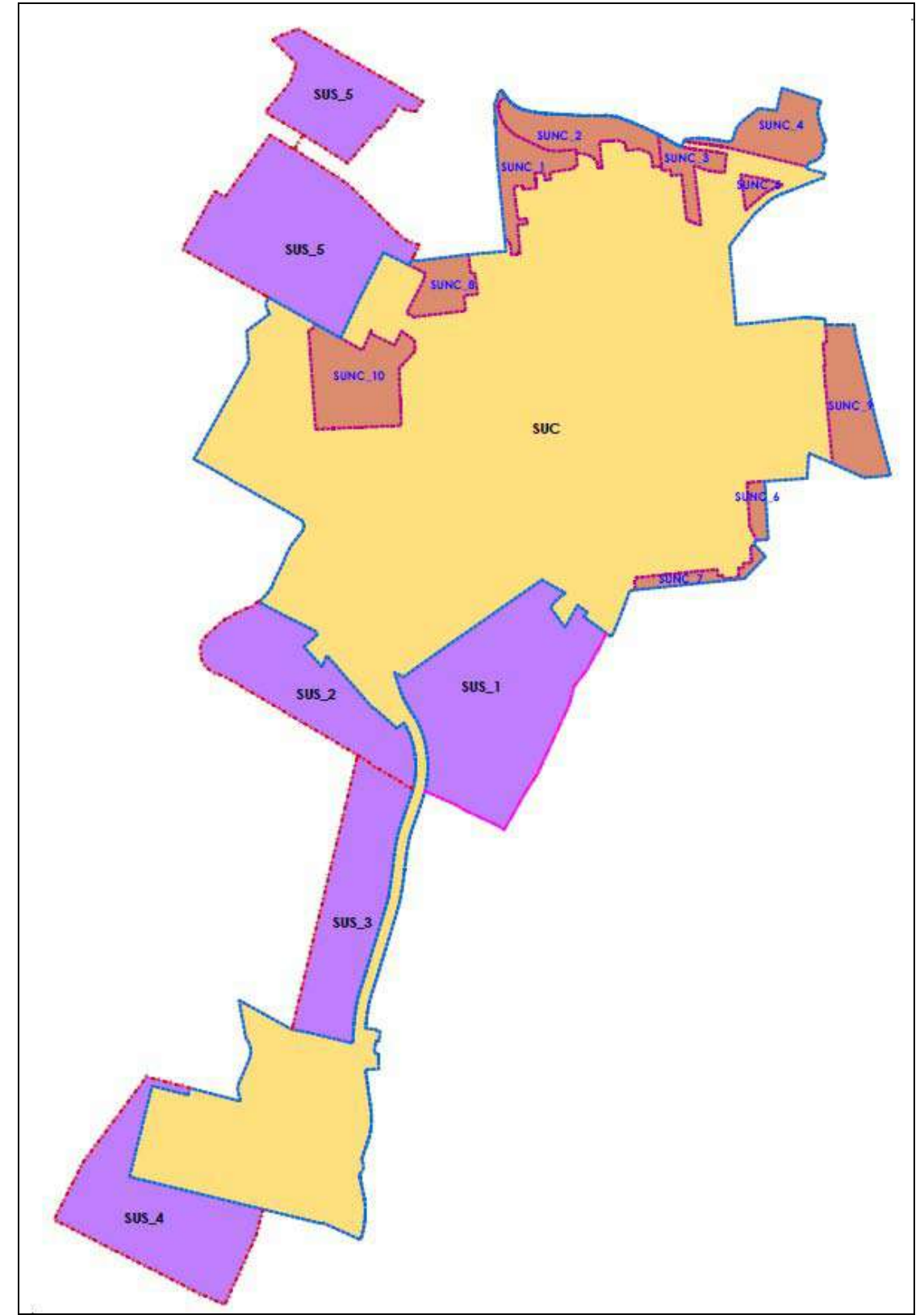
		CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	
CASCO TRADICIONAL		Pza. de la Constitución	1.400	1.400
ZONA DE CRECIMIENTO	Parque forestal		26.955	52.920
	Plaza pública		784	
	Plaza de Carlos III		1.025	
	Campo de Feria		6.000	
	Pza la Fuentona y Alameda		2.900	
	Parque Antonio Machado		1.250	
	Pza de Andalucía		1.080	
	Pza fuente de Aca		400	
	Parque Manuel de Falla		600	
	Parque infantil		5.600	
	Jardines		4.200	
Jardines		2.126		
UNIDAD DE EJECUCION Nº 1			1.959	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 2			12.228	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 4			0	
PLAN ESPECIAL Nº 1 "Camino del Caracol"			6.489	
PLAN ESPECIAL Nº 2 "Camino de Villamartín"			9.049	
TOTAL SUELO URBANO				29.725
PLAN PARCIAL Nº 1 "Camino bajo de El Bosque"			32.123	290.455
PLAN PARCIAL Nº 2 "Agroparque"			66.062	
PLAN PARCIAL Nº 4 "Camino de La Granja"			10.474	
PLAN PARCIAL Nº 5 "Los Castillejos"			116.651	
PLAN PARCIAL Nº 6 "Camino de Algar"			9.503	
PLAN PARCIAL Nº 7 "Cuatro Vientos"			6.807	
PLAN PARCIAL Nº 8 "El Cruce"			48.835	
TOTAL SUELO URBANIZABLE				
TOTAL AREA URBAN A				374.500
Población real (Censo 2003):		5.873 habitantes		
Nuevas viviendas previstas:		1,354 viv		
Nueva población (3,50 hab./viv):		4.739 habitantes		
Población total prevista:		10.612 habitantes		
INDICE MEDIO SEL:		35,29 m2 / habitante		

El cuadro resumen de los espacios Libres públicos no distingue entre sistema local y general, por lo que el índice medio por habitantes sale bastante alto.

SISTEMA DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (SIPS)

		CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	
CASCO TRADICIONAL		Ayuntamiento	1.200	2.131
		casa cultura	350	
		Iglesia	581	
ZONA DE CRECIMIENTO	Colegio San Jose		7.500	82.619
	Guarderia Municipal		1.007	
	Cuartel Guardia Civil		1.380	
	G.E. Moreno Zulueta		2.280	
	Matadero		1.064	
	Equipamiento deportivo		5.041	
	Centro de salud		476	
	Almacén Municipal		600	
	Instituto Bachillerato		11.404	
	Centro de día		2.004	
	Colegio Pablo de Olavide		5.577	
	Pabellón de servicios		844	
	Equipamiento deportivo		18.153	
	Pabellón cubierto		3.008	
	Parque bomberos		5.693	
	Museo		400	
	Edar		12.000	
Auditorio municipal		500		
Punto limpio		3.688		
UNIDAD DE EJECUCION Nº 1			0	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 2			1.304	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 4			0	
PLAN ESPECIAL Nº 1 "Camino del Caracol"			7.775	
PLAN ESPECIAL Nº 2 "Camino de Villamartín"			2.732	
TOTAL SUELO URBANO				11.811
PLAN PARCIAL Nº 1 "Camino bajo de El Bosque"			3.167	66.566
PLAN PARCIAL Nº 2 "Agroparque"			12.322	
PLAN PARCIAL Nº 4 "Camino de La Granja"			4.619	
PLAN PARCIAL Nº 5 "Los Castillejos"			19.054	
PLAN PARCIAL Nº 6 "Camino de Algar"			5.275	
PLAN PARCIAL Nº 7 "Cuatro Vientos"			6.828	
PLAN PARCIAL Nº 8 "El Cruce"			15.301	
TOTAL SUELO URBANIZABLE				
TOTAL AREA URBAN A				163.127
Población real (Censo 2003):		5.873 habitantes		
Nuevas viviendas previstas:		1,354 viv		
Nueva población (3,50 hab./viv):		4.739 habitantes		
Población total prevista:		10.612 habitantes		
INDICE MEDIO SIPS:		15,37 m2 / habitante		

A igual que el cuadro de SEL, el de los equipamientos tampoco distingue entre sistema local ni sistema general. Se presentan errores superficiales, no correspondiéndose algunas superficies contempladas con las reales.



4. DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN de la ORDENACIÓN PROPUESTA.



4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1. Conveniencia y oportunidad.

4.2.- Objetivos y criterios CONCRETOS de la revisión tras el diagnóstico de la situación urbanística

- 4.2.1.- En el medio TERRITORIAL
- 4.2.2.- En el medio URBANO.

4.3.- Estudio de alternativas de ordenación urbanística

- 4.3.1.- Alternativa 0: no actuar
- 4.3.2.- Alternativas de ordenación del núcleo urbano: crecimiento hacia el Sur.
- 4.3.3.- Alternativas a la previsión de crecimiento.
- 4.3.4.- Alternativas de regularización zona del Cruce.
- 4.3.5.- Alternativas sobre la implantación de campo de golf.

4.4.- Ordenación Propuesta.

4.4.1.- Propuestas justificadas y alternativas generales de ordenación

- 4.4.1.1.- A nivel TERRITORIAL
- 4.4.1.2.- A nivel URBANO.

4.4.2.- Los SISTEMAS GENERALES: Existentes y propuestos.

4.4.2.1.- Sistema general de COMUNICACIONES

- 4.4.2.1.1.- A nivel territorial.
- 4.4.2.1.2.- A nivel urbano.

4.4.2.2.- Sistema General de INFRAESTRUCTURAS

- 4.4.2.2.1.- Saneamiento de aguas residuales urbanas
- 4.4.2.2.2.- Abastecimiento de agua domiciliaria
- 4.4.2.2.3.- Distribución energía eléctrica.
- 4.4.2.2.4.- Vertederos de residuos sólidos
- 4.4.2.2.5.- Alumbrado público.
- 4.4.2.2.6.- Telecomunicaciones

4.4.2.3.- Sistemas de EQUIPAMIENTOS (EQP).

- 4.4.2.3.1.- Sistema General de Equipamientos
- 4.4.2.3.2.- Sistema General y Local de Equipamientos
 - A) Equipamiento DOCENTE
 - B) Equipamiento DEPORTIVO
 - C) Equipamiento SOCIAL
 - D) Equipamiento COMERCIAL
 - E) Equipamiento SERVICIOS e INFRAESTRUCTURAS URBANAS.
- 4.4.2.3.3.- Cuadro resumen de SG y SL de Equipamientos

4.4.2.4.- Sistemas de ESPACIOS LIBRES (ELP)

- 4.4.2.4.1.- SEL en SU
- 4.4.2.4.2.- SEL en SUBle ordenado, sectorizado y no sectorizado.
- 4.4.2.4.3.- SEL en SNUble
- 4.4.2.4.4.- Cuadro resumen de SG y SL de ELP

4.4.2.5.- Obtención de los SS.GG.

4.4.3.- Propuesta de CLASIFICACION

4.4.3.1.- Delimitación del suelo Urbano, gestión y sistema dotacional urbano.

- 4.4.3.1.1.- Justificación de la delimitación del SU
- 4.4.3.1.2.- Gestión del SU
- 4.4.3.1.3.- Reportaje fotográfico zonas del entorno del SUC
- 4.4.3.1.4.- Fichas zonas del SUNC

4.4.3.2.- Delimitación del suelo para los nuevos crecimientos.

- 4.4.3.2.1.- Propuesta de Suelo Urbanizable
- 4.4.3.2.2.- Gestión del Suelo Urbanizable.
- 4.4.3.2.3.- Cálculo del AM de las AR
- 4.4.3.2.4.- Fichas de las zonas del SUBle
- 4.4.3.2.5.- Reportaje fotográfico zonas SUBle

4.4.3.3.- Propuestas para el Suelo No Urbanizable.

- 4.4.3.3.1.- SNUbleEP por legislación específica
- 4.4.3.3.2.- SNUbleEP por la planificación territorial y urbanística.
- 4.4.3.3.3.- SNUble Natural o Rural
- 4.4.3.3.4.- Otras protecciones

4.5.- Políticas urbanísticas a aplicar en las diferentes zonas del territorio.

4.5.1- En el SUELO URBANO.

- 4.5.1.1.- En Suelo Urbano Consolidado (SUC).
- 4.5.1.2.- En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

4.5.2.- En SUELO URBANIZABLE (SUBle).

- 4.5.3.- En SUELO NO URBANIZABLE (SNU)
- 4.5.4.- SISTEMAS GENERALES (SS.GG.)

4.6.- Esquema de la normativa propuesta de actuaciones urbanísticas.

4.7.- Catálogo de ámbitos, espacios y elementos protegidos.

- 4.7.1.- Ámbitos, espacios y elementos a proteger.
- 4.7.2.- Elementos a proteger en SU

4.1. Conveniencia y oportunidad.

La conveniencia y oportunidad de la presente revisión es señalada en el apartado 1.2 de la presente memoria (1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la revisión) y que básicamente se justifica por la anulación, por parte de los tribunales de justicia, del PGOU-2008, dando vigencia al documento de NN.SS. que data de 1991, hace 25 años, lo que ha dado lugar a casi su pleno desarrollo y colmatación, así como a numerosos cambios legislativos.

La ordenación urbanística del término municipal de Prado del Rey que supuso la norma de 1991 ha permitido encauzar las iniciativas relativas a la promoción de usos, formas de ocupación del suelo y mejora en la dotación de equipamientos e infraestructuras.

Aunque estemos en época de crisis económica y de estabilidad demográfica, el tiempo transcurrido desde la aprobación de las vigentes normas urbanísticas, la colmatación de los suelos de éstas, y tanto el potencial crecimiento sostenible de la actividad productiva así como la inevitable necesidad de vivienda, hacen necesaria la actualización del documento de ordenación urbanística.

4.2.- Objetivos y criterios CONCRETOS de la revisión tras el diagnóstico de la situación urbanística:

- 4.2.1.- En el medio TERRITORIAL
- 4.2.2.- En el medio URBANO.

La ordenación que se propone sigue manteniendo básicamente las alternativas previstas en el PGOU de 2008 adecuándola al cumplimiento de la legislación territorial y urbanística vigente:

- a) Vincular el crecimiento en la ocupación de suelo para usos residenciales:
 - o A las necesidades de viviendas para la **población actual** debido a la disminución del número de miembros en la unidad familiar, al hacinamiento aún existente y al déficit de viviendas existente;
 - o Al **aumento previsible de la población**, que aunque lentamente, sí se presenta un crecimiento positivo, al menos en los últimos años;
 - o Y a las **perspectivas turísticas** así como a la demanda de la segunda residencia, tanto para la población local como para la foránea, evitando con ello los asentamientos urbanísticos ilegales.

La LOUA prohíbe actualmente la edificación residencial en el Suelo No Urbanizable salvo la vinculada a las actividades agropecuarias.
- b) Localizar los suelos para el uso global residencial:
 - o En los espacios vacíos y de colmatación del entorno del suelo urbano actual, localizados al Norte, Este y Oeste del núcleo principal.
 - o En los suelos del sur a continuación del suelo urbano, siendo la única opción para una ampliación ordenada del suelo residencial y ofertar viviendas aisladas/pareadas que eviten su demanda en el suelo no urbanizable, dadas las características de la implantación del núcleo de Prado del Rey;
- c) Localizar suelos para usos productivos (industriales, terciarios e incluso turísticos):
 - o Industrial:
 - En el entorno al polígono la ventilla como colmatación del área Oeste del casco urbano y posibilitar su ampliación dada la colmatación de aquel.
 - En nuevos sectores urbanizables a continuación, por el sur, del polígono industrial Cuatro Vientos, como ampliación del existente.
 - En el margen de la carretera CA-7103 en su cruce con la carretera intercomarcal A-372, como previsión a un futuro polígono industrial apoyado en esta carretera y para actividades industriales y comerciales de carácter subcomarcal. También se posibilita su implantación, a través de innovación del planeamiento (Modificación Puntual), en el entorno a la A-273 si las circunstancias favorables se produjeran.
 - o Terciarios:
 - Al Norte, en el margen de la CA-373R, recogiendo las edificaciones existentes en la zona.
 - En el Sur, en uno de los márgenes de la CA-7103, recogiendo las actividades existentes entorno a esta carretera.
 - o Turísticos y/o residenciales de baja densidad:
 - Si bien fue contemplado este uso en la zona sur de los suelos anteriores, en el documento de Avance, ahora se reconsidera su implantación, eliminándose tal propuesta. El uso residencial en baja densidad con una tipología de unifamiliares aisladas, pareadas o en hileras, que sirva de oferta a la demanda de segunda residencia en el suelo no urbanizable, prohibido por la actual legislación urbanística, es contemplado en la zona SurOeste, a continuación del suelo urbano residencial existente. Los usos de alojamientos turísticos (uso hotelero entre otros) son contemplados como usos compatibles en los suelos terciarios.

- d) En general orientar el crecimiento hacia el Sur, al ser la opción posible y en consolidación, manteniendo como agrícola y no urbanizable la amplia bolsa de suelo expectante generado por el trazado de la nueva variante al Norte de la población.

Como variaciones importantes y significativas respecto al PGOU-2008, en aras del cumplimiento de la legislación territorial (POTA) y urbanística (LOUA), se señalan las siguientes:

- La reconsideración de ubicación en suelo urbanizable de un campo de golf con un número considerable de viviendas vinculadas a él. Incluso se desestima su concreción en el suelo no urbanizable sin uso residencial que fue propuesto en nuestro documento de avance.
- La reconsideración del asentamiento urbanístico de "El Cruce" como suelo urbanizable residencial.
- La disminución del suelo industrial no sectorizado en el cruce de carreteras; CA-7103 y A.372

Las opciones citadas agotan el marco de las grandes alternativas pues el resto de los criterios que seguidamente se detallan corresponden a objetivos de planeamiento que pudieran calificarse como inexcusables.

A continuación señalamos una relación de objetivos y criterios concretos del presente PGOU en relación con los problemas concretos detectados tras el diagnóstico de la situación urbanística, que desarrollan los objetivos y criterios generales expresados en el apartado 1.3 de la presente memoria:

4.2.1.- EN EL MEDIO TERRITORIAL:

1.- **Protección del modelo fundacional:** El término municipal de Prado del Rey procede de una situación singular en el conjunto de la Sierra de Cádiz pues debe su origen a una actuación ilustrada del último tercio del siglo XVIII promovida por Pablo de Olavide. La aplicación del modelo urbano y territorial procedente de la Ilustración se tradujo en la sistematización de una abrupta orografía mediante un trazado en cuadrícula que integra la parcelación y la red de caminos. Simultáneamente, la planta del núcleo de población que se sitúa en una privilegiada posición intermedia entre las dos dehesas originales, responde a una malla ortogonal similar a la utilizada en todos los procesos colonizadores como, entre otros, el llevado a cabo en América por la corona española doscientos años antes.

El proceso de ocupación del territorio de Prado del Rey responde, por lo expuesto, a una situación única en la cultura urbana y territorial de Andalucía por lo que el **primer objetivo genérico que se propone es la salvaguarda y puesta en valor del modelo fundacional, tanto del núcleo de población como del parcelario agrícola.**

2.- **Recuperación de los itinerarios públicos de las vías pecuarias:** La antropización de las dos dehesas que componen el término municipal es muy anterior a la actuación del siglo XVIII, pues constituyen el ámbito de transición entre las vegas del río Guadalete y los macizos de la sierra gaditana. Como vestigio aún permanece un itinerario de gran transcendencia histórica: la Cañada Real de 75 varas que unía Sevilla con el corazón de la comarca serrana: Ubrique. Sin embargo, el proceso de ocupación la ha reducido hasta límites que la hacen irreconocible.

Así, un **segundo objetivo genérico es la recuperación de la dimensión pública de estos itinerarios históricos** que permiten entender el territorio desde las claves medioambientales que reclama la preservación del patrimonio.

3.- **Protección del suelo hacia la nueva variante de la A-373:** En el sentido opuesto, la variante de la A-373 se ha trazado como todas las infraestructuras contemporáneas que aúnan rapidez y seguridad a una distancia significativa del núcleo de población con lo que ha generado una importante bolsa de suelo agrícola entre ambos. Las expectativas urbanísticas de una actuación que ya es realidad no se han hecho esperar.

En consecuencia, la ordenación de los valores paisajísticos de ese territorio, actualmente no urbanizable, se considera un objetivo genérico de la revisión.

4.- **En relación con las edificaciones residenciales de la zona El Cruce:** La carretera A-372 supone el actual sistema de comunicación entre la Bahía de Cádiz y Jerez de la Frontera con la Sierra de Cádiz a través de Arcos de la Frontera y la vega del Río Guadalete. El paso de la misma por el flanco Norte del macizo de Hortales al pie del asentamiento romano de Iptucci, ha sido históricamente un espacio ocupado no sólo por su valor estratégico sino también por la belleza de sus condiciones naturales. En la actualidad y tras un proceso comenzado en los años 80 del siglo XX, se ha ido consolidando una ocupación residencial heterogénea e indiscriminada que ha colmatado un complejo espacio de vertientes fluviales apoyándose en la Colada de Arcos a Ubrique y en el río Salado.

Contemplada como parcelación urbanística irregular sujeta a un expediente legalizador en las propias Normas Subsidiarias de 1991, tras numerosos impulsos por parte de la administración local encaminados a la coordinación de los distintos particulares, aún no se ha visto indicios de solución, no iniciándose procedimiento alguno. En planeamiento urbanístico de 1991 fue aprobado finalmente clasificando la zona como Suelo Urbano sujeto a un Plan Especial pero que mientras tanto no se procediera a su gestión, la clasificación sería de Suelo No Urbanizable.

Entiendo que realmente la clasificación de esta zona por las NN.SS. de 1991 es la de Suelo No Urbanizable, debiéndose a proceder a un estudio concreto y que tras ello proceder a una innovación del planeamiento para la consideración de las posibles determinaciones urbanísticas que se consideren idóneas para su resolución.

La regulación y ordenación de este significativo espacio incluido en el ámbito del Parque Natural Los Alcornocales también fue un objetivo genérico del PGOU-2008, optándose por su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado tras las consideraciones del informe del servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo de la delegación provincial de la Junta de Andalucía, puesto que en un principio se propuso su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante un Plan Especial.

La opción técnica que se propuso el PGOU-2008 para esta situación fue asumir su condición como desarrollo urbanístico (en primer lugar como urbano no consolidado y, tras los informes del servicio de

ordenación territorial y urbanística de la Delegación provincial de obras Públicas y Transportes, como suelo urbanizable) y reconocer las expectativas que inciden sobre el área.

Así, además de las parcelaciones citadas, se constataba la confirmación del yacimiento arqueológico de Iptucci como un área de visita cultural en el itinerario Jerez-Arcos-El Bosque.

Ahora, con la aprobación del POTA y del Decreto 2/2012, de 10 de enero, que establece los procedimientos a seguir para el reconocimiento de los asentamientos y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procede a retomar su estudio para su consideración o no como suelos de desarrollo residencial, **optándose en este avance por seguir los criterios de las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los art. 4 y 5 del Decreto 2/2012 (Orden de 1 de marzo de 2013).**

En referencia a las zonas inundables del término de Prado del Rey, la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, ante la petición de documentación por parte del Ayuntamiento, ha remitido la información pertinente: las capas para el periodo de retorno de 500 años del estudio provisional del Guadalete que actualmente se encuentra en ejecución, con objeto de que sean incorporadas al nuevo PGOU. Zonas que afectan al arroyo Salado y por consiguiente a esta zona de El Cruce.

Así mismo existe un Proyecto Técnico de encauzamiento, adecuación y recuperación ambiental del DPH del arroyo Salado, fechado en 2004, realizado por la empresa Desarrollo y ejecución Bahía SL (Grupo Zirus), tras encargo realizado por ayuntamiento con relación a un convenio de colaboración firmado entre la Diputación provincial de Cádiz y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Ministerio de Medio Ambiente), desconociéndose su financiación y actualmente su posible ejecución al tratarse de suelo no urbanizable protegidos.

5.- **Localización de nuevos suelos de tolerancia industrial** en un lugar óptimo por ser llano y muy accesible desde la carretera A-372, que sirviéndose de apoyo de la propia carretera de prestaciones al sector industrial de la comarca.

La clasificación de este suelo es propuesto como suelo urbanizable no sectorizado, a incorporar cuando las circunstancias socio-económicas lo permitiesen.

6.- **Conservación de las dos dehesas de Prado del Rey:** Las dos dehesas originarias aún siendo diferentes en su morfología son igual de valiosas desde el punto de vista paisajista pues tanto los espacios dominantes, Las Lomas o Taramillas, como en los más horizontales como Las Vegas o la cuenca del arroyo Los Castillejos, conservan las características de las unidades ambientales originarias y en particular es destacable la presencia de quejigos. De hecho, buena parte de la Dehesa de Almajar forma parte del Parque Natural de Grazalema y el extremo Sur de la Dehesa de Prado del Rey está integrada en el Parque Natural de Alcornocales.

El objetivo genérico es desarrollar las determinaciones del Plan Especial de Medio Físico así como todas aquellas que permitan la conservación y puesta en valor de los valores ambientales de ambas dehesas.

7.- **Potenciación turística:** El PGOU-208 planteaba la implantación de un campo de golf de 18 hoyos clasificando una zona del término como Suelo Urbanizable sujeto a un Plan Parcial y a los proyectos de urbanización pertinente, en la finca o paraje "Los Castillejos" situada al sur del núcleo de población, a 0,5 km del polígono industrial "Cuatro Vientos" con una superficie aproximadamente de 80 Has.

En el documento de Avance del presente PGOU, en aras de potenciar la actividad turística se propuso mantener la implantación de un campo de golf en el municipio en Suelo No Urbanizable sin uso residencial vinculado, considerándose adecuada la ubicación anterior. Para ello se estaría a lo regulado en la normativa sobre campo de golf, esto es: el Decreto 43/2008, de 12 de febrero; Decreto 309/2010, de 15 de junio; Orden 13 de marzo de 2012);

Ahora, en el presente documento de PGOU se ha reconsiderado su implantación en el suelo no urbanizable optándose por su no concreción en el suelo No urbanizable por lo que en caso de una nueva pretensión de su instalación procedería a una innovación del presente PGOU.



4.2.2.- EN EL MEDIO URBANO:

8.- Protección del trazado histórico urbano: El medio urbano de Prado del Rey dispone en su trazado de la principal seña de identidad de la población. De ahí que un objetivo genérico de la revisión del documento sea superar el nivel de Catálogo de edificios y proponer como elemento a proteger el Conjunto Histórico. Para ello será necesario que la Consejería de Cultura incoe el preceptivo expediente en el que se resalten los valores patrimoniales que encierra una de las más significativas acciones urbanísticas del periodo ilustrado en España.

En ese sentido, las denominadas Nuevas Poblaciones debidas también al impulso de Pablo de Olavide, son trazadas en topografías sensiblemente llanas y las tramas ortogonales de Puerto Real o Villamartin son del siglo XVI. La puesta en producción de las dehesas pradenses tienen más vinculación con la lógica aplicada en las colonias americanas y así se ha reconocido por los especialistas. De ahí, la consideración como objetivo genérico la puesta en valor de los aspectos patrimoniales reseñados bajo la premisa de que sean considerados como una acción de colonización unitaria.

9.- Colmatación del núcleo principal en las zonas Oeste, Norte y Este del núcleo actual: El progresivo desarrollo de las determinaciones previstas para el Centro Tradicional de la población así como la colmatación de los polígonos en que se articuló la Zona de Crecimiento, hacen que para el núcleo principal de la población se propongan sólo actuaciones de cierre y acabado de las tramas urbanas. En esa dirección se proponen actuaciones para el entorno del cementerio (zona Oeste) y el espacio lineal, ahora de carácter urbano, correspondiente al anterior trazado de la A-373 (Zona Norte). Este objetivo genérico de completar la estructura urbana central incluye la ordenación del entorno, en la zona Este, de dos infraestructuras recientes: el Instituto y el Depósito de Abastecimiento de Agua.

10.-El crecimiento hacia el sur: El proceso de crecimiento ordenado en la Norma de 1991 tiene aspectos positivos como la ampliación de la trama fundacional hacia el Oeste de la calle Ventilla (Polígono industrial de la Ventilla y la zona residencial del denominado polígono 9) o hacia el Este a partir de la Plaza de Carlos III (con la ubicación del nuevo instituto de educación y de otros equipamientos)-

Sin embargo el crecimiento hacia el Sur aparece como una estructura urbana inconclusa y con fuerte tensiones urbanísticas lo que ha originado la existencia de numerosas construcciones en general dispersas en torno a la carretera CA-5231. De ahí que otro objetivo genérico de la revisión sea ordenar las expectativas consolidadas de desarrollo urbano en dirección al área urbana consolidado de Cuatro Vientos e incluso contemplar tras él, una ampliación industrial y un sector residencial y turístico de baja densidad que de cobertura a la demanda de segunda residencia ahora en tensión en el suelo no urbanizable donde está prohibida.

Las tipologías residenciales que se proponen son de media y baja densidad y su número no tiene relación directa con el crecimiento vegetativo de la población. De hecho las áreas de colmatación interior a la delimitación de 1991 que se prevén cubren la demanda en ese sentido. No obstante si se hay un ligero aumento poblacional y también se presentan demandas para la segunda vivienda y la vivienda turística



4.3.- Estudio de alternativas generales de ordenación urbanística.

- 4.3.1.- Alternativa 0: no actuar
- 4.3.2.- Alternativas de ordenación del núcleo urbano: crecimiento hacia el Sur.
- 4.3.3.- Alternativas a la previsión de crecimiento.
- 4.3.4.- Alternativas de regularización zona del Cruce.
- 4.3.5.- Alternativas sobre la implantación de campo de golf.

4.3.1.- Alternativa 0: No actuar.

Consiste en el mantenimiento del modelo propuesto por las vigentes NN.SS.-1991.

La alternativa 0 no es una opción barajada, dado que el municipio de Prado del Rey viene necesitando desde hace tiempo un nuevo instrumento de planeamiento que, por un lado se adapte a la legislación urbanística (LOUA) y territorial (POTA) vigente, y por otro lado permita desarrollar acciones urbanísticas dentro de la localidad.

Es muy necesario sobre todo para regularizar las acciones urbanísticas realizadas en aplicación con el PGOU-2008 anulado y disponer de suelo para nuevas dotaciones y usos lucrativos, puesto que el existente es insuficiente para satisfacer a la población actual trascurrido casi 30 años desde la aprobación del planeamiento vigente.

La anulación por parte del TSJA del PGOU-2008 supuso una paralización en el desarrollo urbanístico de Prado del Rey, quedando muchas actuaciones acordes con el PGOU-2008 y no ajustadas a las NN.SS.-1991: dotaciones públicas, que con el PGOU-2008 estarían en suelo urbano, han quedado en suelo no urbanizable según las NN.SS.-1991; imposibilidad de tramitar modificaciones puntuales al plan vigente por no estar adecuado a la LOUA; actuaciones privadas con autorizaciones de obras en suelo urbano y que tras la anulación del PGOU-2008 han quedado en suelo no urbanizable; etc.

La no disposición de un nuevo instrumento de planeamiento en Prado del Rey aumenta el riesgo de la indisciplina urbanística al no disponerse prácticamente de suelo urbano y urbanizable disponible, así como la declaración de numerosas edificaciones y usos existentes en fuera de ordenación por no adecuarse al plan vigente.

Todo ello hace imprescindible la tramitación y aprobación de un nuevo PGOU por lo que la alternativa 0 de no actuar no es una opción adecuada a mantener por más tiempo

4.3.2.- Alternativas de Ordenación del núcleo urbano: crecimiento hacia el Sur.

La tendencia actual de crecimiento del núcleo de población de Prado del Rey se decanta por un desarrollo urbanístico hacia el Sur por diferentes motivos:

- Dificultades orográficas impiden un crecimiento hacia el este y el oeste, salvo la colmatación del entorno del suelo urbano. La presencia del cerro El Cubil y el cerro El Verdugo limitan el crecimiento por ambos lados respectivamente.
- Hacia el Norte, la presencia de la carretera A-373 marca por el momento el límite para un posible crecimiento urbanístico hacia el Norte del núcleo.

Por ello el crecimiento hacia el Sur se postula como única alternativa viable de crecimiento del núcleo de población. Por esta zona es por donde se ha detectado mayor afloramiento de edificaciones en el suelo no urbanizable, siguiendo principalmente el trazado de la carretera CA-7103 (antigua CA-5231) que une al núcleo de población con la A-372, principal vía de comunicación y entrada a Prado del rey desde Arcos y El Bosque.

Por todo ello, la propuesta de ordenación, que viene siendo definida desde el documento de Avance del presente PGOU, ha sido: la de favorecer el crecimiento urbanístico hacia el Sur para dar respuesta a la demanda de los nuevos suelos urbanizables, especialmente para albergar el uso residencial; y proponer actuaciones de acabado y cierre de la trama urbana actual hacia los otros tres puntos cardinales.

Así:

- Hacia el Sur: se contemplan los nuevos sectores residenciales en suelo no urbanizable a continuación del suelo urbano residencial actual y los nuevos sectores productivos terciarios e industriales, los cuales sirven a su vez de unión del suelo urbano residencial del núcleo urbano con el suelo urbano industrial y dotacional de Cuatro Vientos, separados una distancia de unos 500 metros.
- Al Norte. Ordenando el suelo urbano hasta la A-373R, antiguo trazado de la A-373
- Al Este: contemplando el entorno del nuevo instituto y de los depósitos de abastecimiento de agua del cerro El Cubil o las Lomas.

- Al Oeste: ordenando el entorno del cementerio, con zonas residenciales y dotaciones en su frente con el suelo urbano y con zonas productivas industriales en su parte trasera como ampliación del polígono industrial la Ventilla existente.

4.3.3.- Alternativas a la previsión de crecimiento.

Uno de los motivos por los que se hace necesaria la redefinición del PGOU-2008, anulado por los tribunales judiciales, es la adaptación del mismo a lo recogido en el punto 45 del POTA, en lo que respecta al incremento de suelo urbanizable de uso residencial, superado considerablemente por el PGOU-2008.

Tal y como recoge este punto 45 del POTA, *“con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en 8 años” (40-30)*. Punto que ha sido posteriormente modificado e interpretado por los propios tribunales y recogido en la Disposición Adicional segunda del Decreto 11/2008 de 28 de enero en su DA.2ª, quedando actualmente como sigue (40-40):

- Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces, en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes generales, no se computarán los suelos industriales.
- Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos 8 años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2% media de Andalucía en los últimos 10 años. Para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes, el crecimiento poblacional a contemplar no superará el 40% de la población actual.

La aprobación del POTA y sus modificaciones (Decreto 129/2006 de 27 de junio, Decreto 206/2006 de 28 de noviembre y Decreto 1172008 de 22 de enero) se produjo cuando el PGOU-2008 ya se encontraba aprobado inicialmente con fecha 04/07/2002. Durante la tramitación siguiente, con diversas aprobaciones provisionales y definitivas (hasta alcanzar un número de siete exposiciones e informaciones públicas del documento), fue incrementándose el suelo residencial con la incorporación de 400 viviendas nuevas vinculadas a un campo de golf en suelo urbanizable, y que por ende, con el Decreto 43/2008 de campos de golf y su modificado por el Decreto 309/2010, fue cuestionado al no permitirse este tipo de actuaciones (campo de golf en suelo urbanizable con viviendas vinculadas) salvo su declaración como campo de golf de interés turístico por el ejecutivo autonómico (Orden de 13 de marzo de 2012).

La redacción de este nuevo instrumento de planeamiento va encaminada a disminuir el suelo urbanizable residencial previsto en el PGOU-2008, desclasificando algunas zonas y evitando la dispersión del suelo edificable residencial, pero teniendo en cuenta de la necesidad de una previsión de suelo urbanizable, tanto residencial y productivos como suelos dotacionales públicos, tras tantos años con el mismo instrumento de planeamiento.

En relación con el crecimiento poblacional de Prado del Rey, es cierto que se ha visto paralizado en los últimos años, principalmente por la crisis económica, que ha propiciado la salida de habitantes a otras zonas con mayores perspectivas económicas y por la disminución de la natalidad generalizada en el país, pero las necesidades de previsión de suelo siguen manteniéndose.

Las razones que justifican la previsión de un crecimiento de suelo son las siguientes:

- Demanda para un plazo mayor a 8 años: Aunque, de forma general, se plantea un plazo de 8 años para el desarrollo de un planeamiento urbanístico general, hay que tener en cuenta que la realidad demuestra que entre la aprobación de un planeamiento y la siguiente aprobación, transcurren más de 8 años. Motivo que también hace necesario proponer suficiente suelo urbanizable para satisfacer la demanda en un plazo mayor a los 8 años.
- Disminución del número de miembros para formar una familia con necesidad de vivienda: Sin embargo esto no significa que no exista o vaya a existir, a medio plazo y largo plazo, una demanda de vivienda: todavía hay en el municipio gente joven residiendo aún con los padres que son potenciales demandantes de viviendas, también el grupo familiar que habitan en una vivienda va disminuyendo, con familias de pocos miembros e incluso de una sola persona.
- Oferta de viviendas de segunda residencia y de recreo: La previsión de un crecimiento de suelo para viviendas también se justifica para ofrecer a la ciudadanía suelo suficiente para viviendas de segunda residencia, que algo más alejadas del centro de población, sirva para reducir la aparición de viviendas irregulares en el suelo no urbanizable. Si no existe suelo urbanizable suficiente y oferta para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, los vecinos optarán por instalar sus segundas viviendas en zonas donde no es legal hacerlo: el suelo no urbanizable.

- La dificultad de la gestión en los pequeños municipios: Es conveniente apostar por un suelo urbanizable superior al demandado para disminuir la especulación, por lo que conviene apostar por diversos puntos de expansión y que sea la demanda, con una política municipal de control, la que determine el crecimiento efectivo por una zona más que por otras, a semejanza del crecimiento orgánico que ha caracterizado a la mayor parte de los pequeños municipios.
- Crecimiento de suelo para actividades productivas, para la ampliación de los dos importantes polígonos industriales ya consolidados (Polígono Industrial la ventilla y Polígono Industrial Cuatro Vientos), así como suelos para actividades terciarias que reordene las diversas actividades y edificaciones existentes en el margen de la carretera CA-7103.

El PGOU-2008 contemplaba un número de 7 sectores en suelo urbanizable (5 residenciales, 1 terciario y 1 industrial), con un número de 1.100-1200 viviendas máximas. Ahora la propuesta de disminución se proponen 5 sectores: 2 residenciales con 450 viviendas, 2 industriales y 1 terciario.

En el Avance del presente PGOU se contempló:

- 5 sectores en Suelo Urbanizable, todos en crecimiento hacia el sur, vinculados gran parte de ellos a la carretera CA-7103, con 3 de unos residenciales (710 viviendas lo que para un ratio poblacional de 2,4 significaba un crecimiento poblacional de 1.704 habitantes), uno industrial y otro terciario.
- Mantenimiento del campo de golf del PGOU-2008 pero ahora en suelo no urbanizable y sin uso residencial.
- La clasificación de la zona de el cruce con edificaciones residenciales como Suelo No Urbanizable.

Ahora, en el nuevo documento de PGOU:

- Se disminuye el suelo residencial, estableciéndose un máximo de 450 viviendas (crecimiento poblacional de 1.080 habitantes), contemplándose dos sectores;
- Se establecen dos sectores industriales, cada uno de ellos colindantes con los dos focos de suelos industriales ya consolidados: uno como ampliación del Polígono Industrial Cuatro Vientos y otro sector industrial tras los terrenos del cementerio como ampliación del polígono Industrial La Ventilla.
- Se mantiene el sector terciario vinculado a la travesía de la carretera CA-7103 y recogiendo las actividades y construcciones existentes en su margen.
- Se elimina la concreción del campo de golf en el suelo no urbanizable evitando con ello las especulaciones e infracciones urbanísticas que ello está conduciendo.
- Se mantiene como Suelo No Urbanizable la zona del cruce en la delimitación del Parque Natural de los Alcornocales.

4.3.4.- Alternativas de regularización para la zona de El Cruce.

La zona conocida como el Cruce es una zona del término de Prado del Rey, en el margen derecho de la A-372 y en torno a su cruce con la CA-7103, de ahí su nombre. En esta zona desde los años 80 del siglo XX se ha ido consolidando una ocupación residencial heterogénea e indiscriminada que ha colmatado un complejo espacio de vertientes fluviales apoyándose en la Colada de Arcos a Ubrique y en el río Salado. La zona está incluida en el ámbito del Parque Natural Los Alcornocales, declarado como tal por el Parlamento Andaluz el 28 julio 1989 y presenta zonas inundables como señala la información de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente relativa a zonas inundables de la cuenca del Guadalete.

Fue contemplada como parcelación urbanística irregular sujeta a un expediente legalizador en las propias Normas Subsidiarias de 1991, clasificándolo como Suelo Urbano sujeto a un Plan Especial pero que mientras tanto no se procediera a su gestión, la clasificación sería de Suelo No Urbanizable. El PGOU-2008 lo clasificaba como Suelo Urbanizable Sectorizado

Tras numerosos impulsos por parte de la administración local encaminados a la coordinación de los distintos particulares, aún no se ha visto indicios de solución, no iniciándose procedimiento alguno.

Ahora, con la aprobación del POTA y del Decreto 2/2012, de 10 de enero, que establece los procedimientos a seguir para el reconocimiento de los asentamientos y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procede a retomar su estudio para su consideración o no como suelos de desarrollo residencial, optándose en el documento de avance del presente PGOU por seguir los criterios de las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los art. 4 y 5 del Decreto 2/2012 (Orden de 1 de marzo de 2013).

La zona de El Cruce cuenta con una densidad inferior a las 5 viviendas por hectáreas, por lo que es cuestionable su consideración como un asentamiento urbanístico como tal. Así actualmente su densidad edificatoria no es suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes, salvo que se contemple un crecimiento edificatorio con su clasificación urbanística como suelo urbanizable.

La zona tiene la peculiaridad de encontrarse dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales donde confluyen los cauces de la Dehesa de Prado del Rey formando el Arroyo Salado. También se presenta la Colada de Arcos a Ubrique con un ancho legal de 53,50 metros no deslindada. Con todo ello se presentan afecciones sectoriales que hacen imprescribibles el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, al menos desde la aplicación de la ley del suelo de 1990 y la declaración del Parque de los Alcornocales de 1989, e incluso algunas edificaciones pudieran estar afectadas por zonas inundables y por el dominio público de la vía pecuaria.

Las construcciones sin licencias y no prescritas, la administración deberá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, de acuerdo con el apartado 1.c) del artículo 3 del Decreto 2/2012.

4.3.5.- Alternativas sobre la implantación de campo de golf propuesto en el PGOU-2008.

La instalación de campos de golf en Andalucía está regulada por la siguiente normativa:

- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- Decreto 309/2010, de 15 de febrero, por el que se modifica el Decreto 43/2008
- Orden de 13 de marzo de 2012, por el que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de campos de golf de Interés turístico en Andalucía.

Tras la inclusión de un campo de golf por el PGOU-2008 en Suelo Urbanizable con un número de 400 viviendas, fue contemplado en el documento de Avance del presente PGOU como campo de golf en Suelo No Urbanizable quedando prohibido el uso residencial en su ámbito.

Si bien la implantación de un campo de golf potencia de forma favorable el turismo y el deporte del municipio en concreto y de la comarca en general, nuevas consideraciones hacen cuestionar su implantación concreta en el SNUble.

La dehesa de Prado del Rey donde se pretendía su instalación es una de las opciones más favorables como alternativa de ubicación. Las circunstancias económicas actuales hacen que se trate de un proyecto a largo plazo y las especulaciones y perspectivas que genera su concreción, en este momento, a los suelos propios y a los suelos aledaños son muy grandes dando lugar a actuaciones de indisciplina urbanística, por ello se opta por eliminar tal concreción. Cuando las circunstancias futuras hagan favorable su implantación a corto plazo, su concreción en el suelo no urbanizable, podría realizarse a través de una innovación del nuevo PGOU.



4.4.- PROPUESTA DE ORDENACION.

- 4.4.1.- Propuesta justificada y alternativa general de ordenación
- 4.4.2.- Los Sistemas Generales: existentes y propuestos.
- 4.4.3.- Propuesta de Clasificación.

INTRODUCCIÓN:

La propuesta de Ordenación del presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de PRADO DEL REY, pretende dar respuesta a la problemática territorial y urbana detectada y en base a los objetivos y criterios señalados en los apartados anteriores.

El municipio, con una superficie de **48,60 Km2**, presenta una estructura general conformada con **un solo núcleo de población** principal como centro de las actividades y servicios: No existe abundancia de población en el caserío disperso, apreciándose en esta situación sólo un caserío disperso y la parcelación urbanística denominada "El Cruce" principalmente de segunda residencia.

Según fuente del INE la población total en 2018 es de 5.636 (5.885 en 2014), de los cuales 5.521 (5.777 en 2014) viven en el núcleo principal y 115 (108 en 2014) en el diseminado, con un 28,58 % menor de 20 años y un incremento relativo en 10 años de -5,99 (0,56 en 2014).

Población 2018

Población total. 2018	5.636	Número de extranjeros. 2018	41
Población. Hombres. 2018	2.815	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2018	Marruecos
Población. Mujeres. 2018	2.821	Porcentaje que representan respecto total de extranjeros. 2018	19,51
Población en núcleos. 2018	5.521	Emigraciones. 2017	119
Población en diseminados. 2018	115	Inmigraciones. 2017	82
Porcentaje de población menor de 20 años. 2018	18,58	Nacidos vivos por residencia materna. 2017	32
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2018	17,58	Defunciones por lugar de residencia. 2017	59
Incremento relativo de la población en diez años. 2018	-5,99	Matrimonios distintos sexos. 2017	20

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

En los años de bonanza económica proliferaron las edificaciones residenciales aisladas en la zona sur del término entorno al núcleo y la zona del Cruce. Todos estos focos, unos relacionados con la producción agraria y otros de segunda residencia, se encuentran vinculados al núcleo principal.

La actividad productiva está íntimamente relacionada con las actividades primarias dentro del mismo término y a la prestada a la actividad primaria y de servicios a los términos colindantes, proliferando en las últimas décadas la actividad industrial relacionada con la marroquinería. Destacan las actividades agropecuarias de olivos y vides en secano y ganadería extensiva, las actividades industriales vinculadas a las agropecuarias (producción de vinos, aceites, etc.), la producción industrial como talleres de automóviles, carpinterías, productos de la construcción, etc. y las actividades turísticas.

La estructura orgánica global que se plantea en el presente PGOU para el territorio municipal es de consolidar la estructura existente de concentración de la actividad urbana en el núcleo principal actual, optando por el desarrollo urbano en el entorno inmediato del núcleo existente y principalmente por el Sur, por donde es más factible dadas las características orográficas que rodean al núcleo de población.

Como defensa de esta tradicional ocupación del territorio, se impondrán medidas de protección de los suelos no urbanizables en relación con los usos y edificaciones de carácter urbanísticos que se permitan, evitando las construcciones no agrícolas en el esta clase de suelo según las categorías que se señalen. Así se potenciará la diversidad de la actividad económica mediante medidas tendente a potenciar la actividad económica primaria (agrícola, ganadería y forestal) y favorecer otros campos como: el turístico, deporte, ocio, medioambiental, cultural, etc., preparando el campo territorial, desde el aspecto urbanístico, idóneo para un desarrollo económico equilibrado con la protección del medio físico.

Son los sistemas Generales y la clasificación de los suelos los elementos físicos que conforman el soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio (la ordenación estructural), que en base a los objetivos planteados, sirven de soporte a las diferentes clases de suelo (urbano, urbanizable, y no urbanizable).

4.4.1- Propuestas justificadas y alternativa general de ordenación

Las distintas alternativas generales de ordenación urbanística han sido señaladas y justificadas en el apartado 4.3

Se describen en este apartado las propuestas de ordenación que desarrollan y concretan los objetivos genéricos incluidos en el apartado 4.2.

4.4.1.1- A nivel del TERRITORIO:

En relación con el conjunto del territorio se proponen las siguientes medidas de Ordenación Estructural:

- 1.- Identificación de las dehesas originales como unidades fisiográficas independientes con valores propios.
- 2.- Normativas de protección y puesta en valor para los elementos naturales y para aquellos debidos a la acción del hombre, a saber:
 - Áreas aptas para el cultivo.
 - Áreas forestales y de monte, tanto de carácter denso como de matorral arbolado.
 - Cauces fluviales.
 - Vías pecuarias en todas sus categorías.
 - Parcelario histórico y los elementos de deslinde.
 - Caminos fundacionales.
- 3.- Contemplación de un suelo urbanizable no sectorizado para uso industrial apoyado en la carretera A-372.
- 4.- Conjunción de las acciones encaminadas a ordenar el sector denominado El Cruce a pie de la A-372 Arcos-El Bosque mediante su consideración de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, instando a su legalización y a las medidas disciplinarias pertinentes.

4.4.1.2.- A nivel URBANO:

Localización de los nuevos usos con arreglo a los siguientes criterios:

- 1.- Protección y ordenación paisajística del suelo no urbanizable circundante al suelo urbano como: el suelo al norte expectante generado por el nuevo trazado de la A-373; los suelos forestales al Oste y al Suroeste del núcleo urbano; etc.
- 2.- Delimitación de diversos vacíos y de suelos de borde del suelo urbano y su contemplación como suelos urbanos no consolidados a fin de completar el límite del suelo urbano, para usos residenciales e industriales, ordenando los suelos residenciales en el entorno al cementerio (al Oeste), a la travesía A-373R al Norte del núcleo de población y la zona Este junto al nuevo instituto y aledaños.
- 3.- Clasificación como Suelo Urbanizable de carácter residencial densidad media al sur y sureste del casco urbano actual que satisfaga las necesidades residenciales de la población a corto y medio plazo.
- 4.- Clasificación como suelos industriales y de servicio los terrenos al sur del núcleo de población comprendidos entre el casco urbano residencial y la zona de equipamientos deportivos y polígono industrial cuatro vientos, sirviendo de unión de ambas zonas urbanas.
- 5.- Contemplación de un sector industrial en la trasera al cementerio como ampliación del polígono de la Ventilla y ordenación de la zona.

4.4.2-. LOS SISTEMAS GENERALES: EXISTENTES y PROPUESTOS

Son los SISTEMAS GENERALES, en todas sus vertientes (red de comunicaciones, espacios libres de uso público (SEL), equipamientos (EQ), y servicios e infraestructuras), además de la CLASIFICACIÓN DEL SUELO y sus medidas de aplicación activas y pasivas, los elementos físicos que conforman el soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio (la ordenación estructural) que, en base a los objetivos planteados, sirven de soporte a las diferentes clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable).

Son medidas de aplicación activas: la disposición de suelo suficiente para viviendas de protección oficial; el establecimiento de usos, densidades y edificabilidades globales para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable; el establecimiento de las Areas de Reparto y ámbitos o elementos objeto de especial protección; etc.

Son medidas de aplicación pasivas: las ordenanzas en el SNUEP; la normativa de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, entre otras.

4.4.2.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

4.4.2.1.1.- A nivel territorial:

La actual estructura viaria territorial consta de las siguientes vías:

- o **RED BÁSICA:** vías cuya titularidad la ostenta la Junta de Andalucía:

- A-372: red intercomarcal denominada Carretera de Arcos de la Frontera a Ronda por Grazalema de 65,95 km, teniendo su origen en la A-384 (Arcos de la fra) y su final en la A-374 (El Bosque)
- A-373: Red intercomarcal denominada Carretera de Villamartín a Algotocín de 69,85 km, teniendo su origen en la intersección con la A-384 (Villamartín) y su final en la A-369 (Algotocín).
- A-373R: Antiguo tramo de la A-373 que sirve de acceso al núcleo urbano.

Como nuevas propuestas en relación con estas vías, se propone instar a la administración pública competente a la mejora de los nudos de estas carreteras con las carreteras comarcales, principalmente:

- La intersección de la A-373 con la CA-8102 (carretera a Zahara);
- La intersección de la A-372 con la CA-6107 (carretera a Algar);
- La intersección de la A-372 con la CA-7103 (zona del cruce)

- o **RED COMARCAL:** vías cuya titularidad la ostenta la Excm. Diputación provincial de Cádiz:

- CA-7103 (antes CA-5231): Carretera de acceso a Prado del Rey, uniendo la A-372 con el antiguo tramo de travesía de la antigua A-373 cruzando el casco urbano. Tiene su origen en la intersección de la A-372 p.k. 23,10 y su final en el propio casco urbano de Prado del rey, con una longitud de 3 km.
- CA-8102 (antes 5232): Carretera de Prado del Rey a Zahara con 16,99 km., teniendo su origen en la intersección con la A-373 y su final en la intersección con la CA-9104 a los pies de Zahara.
- CA-6107: carretera de Algar a el Bosque de 16,90 km, teniendo su origen en el casco urbano de Algar y su final en la intersección con la A-372 p.k. 26,10.

- o **RED DE VÍAS PECUARIAS:** son en un nº de 9 las que afectan al término municipal de Prado del Rey.

Denominación	Ancho legal	anchura necesaria
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22 metros	20,89 metros
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89 metros	
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89 metros	
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89 metros	8,00 metros
Colada de Villamartín a Grazalema:	12,00 metros	
Colada del camino Bajo de el Bosque:	9,00 metros	
Colada del camino Alto de El Bosque:	9,00 metros	
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00 metros	
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50 metros	20,89 metros

Descripción de las vías pecuarias:

- Proyecto de Clasificación de vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 03/11/1958 (BOE 15/12/1958).
- Proyecto de Modificación de la Clasificación de las vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 22/08/1960.

De acuerdo con la Ley estatal de vías pecuarias (Ley 3/1995) y el Reglamento autonómico de Andalucía (Decreto 155/1998), las vías pecuarias son rutas donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, y que podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios, en términos acorde con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y a otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

En el término de Prado del Rey, actualmente no se encuentran deslindadas ninguna de ellas, por lo que su representación gráfica es aproximada, debiendo coincidir con las del croquis de vías pecuarias del término municipal de Prado del Rey fechado en 1960 y sensiblemente coincidente con la representación gráfica de la REDIAM (Red de Información Ambiental de Andalucía) que tiene como objeto la integración, normalización y difusión de toda la información sobre el medio ambiente andaluz generada por todo tipo de centros productores de información ambiental en la Comunidad Autónoma.

Se dispone de **plano topográfico histórico** del término municipal de Prado del Rey a fecha de 1874, donde viene representada la red de vía pecuaria de Prado de Rey con mayor exactitud que en la RADIAM y más acorde con el viario publico existente actualmente representado en la documentación grafica de Catastro, si bien en ésta el ancho se reduce en general al de un camino rural rodado.

También se recoge el trazado señalado por el PGOU-2008 informado favorablemente por el servicio de vías pecuarias en su día.

Toda esta documentación gráfica servirá para determinar y concretar el trazado de las vías pecuarias cuando se proceda a su deslinde real y que se tendrán en cuenta para indicar las posibles afecciones, de este nuevo plan, a la red de vías pecuarias de Prado del Rey.

Como propuestas en relación con estas vías, se establece:

- Instar a la administración pública competente al deslinde de la red de vías pecuarias que discurren por el término municipal, principalmente de la Cañada Real de Sevilla a Ubrique por su importancia.
- Dada su característica de bien demanial y por tanto inalienables, imprescindibles e inembargables, por norma general se clasifican como Suelo No Urbanizable de especial Protección por Legislación Específica.
- Las incluidas en el Suelo Urbano Consolidado anterior a 1995 no sufren modificación por lo que se mantendrán como Suelo Urbano desafectadas o a desafectar.
- Los nuevos suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, que bien pudieran afectar a algunos de estos trazados no deslindados de vías pecuarias, previamente a su desarrollo urbanístico procederá a su deslinde, solicitar su desafectación y/o trazado alternativo o su clasificación como Sistema General de Espacio Libre, en su caso. Procedería también a su deslinde en los casos en que los nuevos suelos a urbanizar se presenten colindantes con el trazado señalado de vías pecuarias para justificar su no afección y determinar con exactitud la superficie clasificada.

Las posibles afecciones a vías pecuarias de los suelos urbanos y urbanizables son:

- La Vereda de Arcos a Zahara, de 21 metros de ancho legal, es la única que atraviesa el Suelo urbano de Prado del Rey de Oeste a Este: entrando por el Noroeste (prolongación hacia el Norte de la C/ Sargento Mena) en la zona del cementerio y saliendo por la actual y prolongación C/ TVE, junto a la fuente de Allá.

- Suelo Urbano No Consolidado: Se pretende que las nuevas ampliaciones del Suelo Urbano no les afecten (SUNC-UE1 por el Oeste y SUNC-UE-6 por el Este), proponiéndose su deslinde y mantenimiento como sendero para ocio y paseos peatonales y bicicleta. Tras su salida por el núcleo urbano es afectada por la carretera A-373R y por la CA-8102. En la planimetría del PGOU-2008 su trazado en la salida por la C/TVE atraviesa una serie de construcciones, pareciendo más lógico que siga por el camino de la Trocha o sendero la fuente, hasta su encuentro con la A-373R, a determinar en su deslinde legal.

- Suelo Urbanizable: El Suelo Urbanizable Sectorizado (AR5-SUBleS-12) es colindante, en su lado Noreste, con su trazado orientativo. Se recoge como delimitación por este borde del nuevo suelo urbanizable el lindero más desfavorable de la fusión de todas las cartografías disponibles, esto es: Croquis de 1960; REDIAM; mapa histórico de 1874; plano catastral extendiendo su ancho a 10,50 metros a cada lado de su eje; y plano del PGOU-2008.

La pretensión municipal de aumentar la superficie de este suelo urbanizable industrial-terciario a unas 10 hectáreas ocasiona que la vía pecuaria cruce los terrenos. Se contempla mantener un espacio lineal de 30 metros de ancho en suelo no urbanizable a modo de espacio libre público en suelo no urbanizable donde transcurriría la vía pecuaria sin ser afectada por la nueva clasificación urbanística. El instrumento de desarrollo parcial deberá resolver la conexión entre las dos zonas industriales que quedan cortadas por este espacio sin interferir en el trazado de la vía pecuaria.

- La Colada de Prado del Rey a Bornos (de 10 metros de ancho, no deslindada), entra en el municipio por el denominado camino del Pilar, donde se plantea un nuevo suelo urbanizable residencial (AR2-SUBleS2).

Se contempla su deslinde (160 x10 metros), desafectación y la cesión de un espacio alternativo como Sistema General de Parque Lineal de 3.574,11 m², uniendo esta colada con la colada del Camino Bajo del Bosque y la Vereda de Algar a Prado del Rey.

El parque lineal propuesto presentará un ancho mínimo de 12 metros, a adecuar como paseo lineal peatonal y de ocio (bicicleta, paseo de caballos, etc), por donde podría discurrir tránsito ganadero en su caso.

- La Vereda Algar a Prado (de 21 metros de ancho, no deslindada), supuestamente discurre en su último tramo de entrada a Prado por parte del trazado de la CA-7103 como así lo atestigua el plano histórico de 1874 y el plano catastral. No obstante la documentación del REDIAM y el PGOU-2008 la marcan, a partir del cruce de la carretera con el arroyo Armada, separadamente de la carretera y sensiblemente paralela a ésta.

Desde el presente PGOU se propone:

- Deslinde de la vía pecuaria para determinar su trazado real, y especialmente el tramo que discurre por el trazado o paralelamente a la CA-7103.
- Mantenimiento de un espacio libre de uso público de 7 metros de ancho a modo de Sistema General de paseo lineal en ambos márgenes de la CA-7103, en la zona de travesía de ésta y ya clasificada como Suelo Urbano, desde el polígono cuatro vientos hasta la plaza de Andalucía.

Este espacio libre podría extenderse por el suelo no urbanizable hasta su encuentro con la Cañada Real de Sevilla a Ubrique y la Colada de Arcos a Ubrique en la zona del cruce donde sí coinciden varias planimetrías en su trazado. Su adecuación permitirá el paseo peatonal y de ocio y el tránsito de ganadería en su caso.

Así se mantiene un espacio de 21 metros como travesía, en la que se encontraría en el centro la CA-7103 y, a ambos márgenes, un espacio libre de 7 metros. En su margen derecho se presentaría el suelo urbanizable AR3-SUBleS-T1, y el suelo urbano consolidado de equipamiento deportivo municipal y el polígono industrial existente de Cuatro Vientos. En su margen izquierda, tras una zona clasificada como suelo no urbanizable, se presentaría el área en suelo urbano no consolidado SUNC AAR-UE11 que recoge las edificaciones y actividades existentes en la zona y que se pretenden ordenar.

- En el caso que esta vereda no discurra por la carretera desde el cruce de ésta con el arroyo Armada y discurra por donde marca el PGOU-2008, se propone su no afección con el suelo urbanizable industrial (AR4-SUBleS-11), clasificándola como Suelo No Urbanizable de especial protección hasta su encuentro con el suelo urbano consolidado (polígono industrial Cuatro camino). La parcela en su encuentro con el suelo urbano consolidado aún libre de edificación, se contempla su calificación como Zona Verde. Tras el suelo urbano industrial y de equipamientos, se contempla un parque lineal de borde con el suelo urbanizable AR3-SUBleS-T1 hasta su encuentro con también Parque Lineal del suelo urbanizable AR2-SUBleS-R2
- Así, sea cual sea su trazado definitivo (ocupando el trazado de la actual carretera o por el margen izquierdo del arroyo Armada), tras el suelo urbano consolidado conformado por el actual polígono industrial Cuatro Vientos y la zona de equipamientos municipales, se propone un Sistema general de Parque Lineal de 8 metros de ancho mínimo que discurriría

por el borde del sector terciario en suelo urbanizable que uniría ambos núcleos urbanos. Este parque lineal del AR3-SUBleT1 se conectaría con el parque lineal del AR2-SUBleS2 conectando las tres vías pecuarias que entran en el núcleo urbano residencial de Prado del Rey por su lado Sur.

Este Parque Lineal propuesto presentará un ancho mínimo de 8 metros, a adecuar como paseo lineal peatonal y de ocio (bicicleta, paseo caballo, etc.), por donde podría discurrir tránsito ganadero en su caso.

- La Colada del Camino Bajo de El Bosque (de 9 metros de ancho). Sale del municipio en su intersección con la Vereda de Algar a Prado (actual CA-7103) en sentido oeste-este a lo largo de unos 170 metros, desviándose hacia el sur en un giro de 90 (planimetría del plano histórico, del actual catastro y del PGOU-2008). En la planimetría del REDIAM el primer tramo se presenta más inclinado hacia el sur.

El presente PGOU contempla un suelo urbanizable residencial (AR1-SUBleO-R1) que en su lado sur colinda con el camino existente catastral que supuestamente se trata de la Colada del Camino Bajo de El Bosque.

Así, sin perjuicio de lo que en un futuro deslinde determine, el sector urbanizable contemplado no afectaría a la colada.

- Y la Colada del camino Alto de El Bosque (de 9 metros de ancho). Entra en el núcleo urbano por su lado SurEste. Para ordenar esta zona se contemplan dos unidades de ejecución en Suelo Urbano No consolidado, las ahora denominadas SUNC-AAR-UE7 y SUNC-AAR-UE8. La vía pecuaria de 9 metros de anchura queda en un pequeño tramo de unos 30 metros lineales entre ambas unidades a contemplar y mantenerse como tal: camino rural de salida y entrada a la ciudad de carácter agrícola y de senderismo.

Estas son las cinco vías pecuarias que podrían ser afectadas por las nuevas clasificaciones urbanas y urbanizables:

- La vereda de Arcos a Zahara: su afección sería el suelo urbano consolidado existente (a desafectar) y para los nuevos suelos clasificados colindantes a ella se contempla su no afección, manteniéndola como suelo no urbanizable especialmente protegido y recogiendo como espacio colindante el más desfavorable de los posibles trazados de la vía pecuaria. Así el trazado definitivo que determine un futuro deslinde sería considerado como no urbanizable.

- Y las cuatro vías pecuarias que afectan al núcleo urbano por sus lados Suroeste (Colada de Bornos), Sur (Vereda Algar a Prado y Colada camino Bajo de El Bosque) y Sureste (Colada camino Alto de El Bosque):

- La nueva propuesta de ordenación afecta a la primera principalmente al discurrir parte de ella por el Sector de SUBleS-R2 donde se contempla la conexión de las tres primeras mediante un sendero o parque lineal de 12 metros clasificado como sistema general de espacio libre que discurriría por el borde sur del sector.

- La disposición de paseo lateral de 7 metros mínimos a ambos lados de la CA-7103 y un parque lineal de 8 metros mínimos en el borde Oeste del SUBleS-T1.

- La colada del camino Alto de el Bosque se mantiene su entrada al suelo urbano como espacio libre público de sendero rural.

El resto de vías pecuarias (Cañada real Sevilla a Ubrique, Vereda de Algar a El Bosque, Colada Villamartín a Grazalema y Colada Arcos a Ubrique) no se ven afectada por el Suelo Urbano ni por el Suelo urbanizable a discurrir lejos de éstos, con las siguientes peculiaridades:

- La cañada Real de Sevilla a Ubrique: Se plantea un suelo urbanizable no sectorizado de carácter industrial en uno de los cuadrantes del cruce de la A-372 con la CA-7103, siendo sus límites la propia A-372, la CA-7103 (por la que discurre la Vereda Algar a Prado) y la cañada de Sevilla a Ubrique. Se procedería previamente a la sectorización del suelo urbanizable al deslinde de estas vías pecuarias para que la sectorización no afecte a estos suelos que se mantendrían como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegidos a concretar en los suelos que se determinen en el futuro deslinde.

- La colada de Arcos a Ubrique de 53,50 metros de ancho legal la que se encuentra más afectada por edificaciones ilegales en su tramo de la zona denominada como "el Cruce". Se mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por lo que procedería a su concreción a través de su deslinde y a la recuperación de posibles usurpaciones.

- La Vereda de Algar a El Bosque, de 21 metros de ancho legal, su superficie en el término de Prado del Rey es testimonial, no afectando a su trazado la nueva ordenación.



- La Colada Villamartín a Grazalema, de 12 metros de ancho legal, transcurre lejos del núcleo urbano, en la dehesa de Prado del Rey, cruzando el término municipal por su lado norte en sentido noroeste a Sureste. Discurre paralelamente al Arroyo de las Vegas, afluente del arroyo de Alberite.

Por último las afecciones de las carreteras actuales a la red de vía pecuaria de Prado del Rey son las siguientes:

- Vereda de Arcos a Zahara, al salir del municipio por la calle TVE, sigue el trazado de la A-373R, un pequeño tramo por la A-373 y todo el recorrido de la CA-8102.
- Vereda de Algar a Prado del Rey: sigue en los últimos 3,5 km, hasta su entrada a Prado del Rey por la CA-7103, aunque según la cartografía de la REDIAM una vez que la carretera cruza el arroyo Armada se separa de ésta cruzando los terrenos del suelo urbano consolidado del polígono industrial Cuatro Vientos en suelo urbano consolidado.

Tanto para un trazado u otro, se prevé paseo lineal en ambos márgenes de la carretera (ambos de 7 metros) y un parque lineal en el borde del sector urbanizable terciario (AR3-SUbleS-T1) con 8 metros de ancho.

Se proponen las siguientes mediadas en las vías pecuarias del Suelo No Urbanizable:

- Deslinde y recuperación de la totalidad del sistema de vías pecuaria del municipio, especialmente la cañada Real de Sevilla a Ubrique que presenta problemas de desaparición de parte de su ancho legal y trazado.
 - En cuanto a las vías pecuarias ocupadas por las carreteras: recuperación de las vías cuyo trazado es coincidente con el sistema de carreteras, si no el ancho legal, al menos un ancho de sección paralelo a las carreteras por donde discorra un carril de tránsito peatonal, ganadero y deportivo que conecte las distintas vías y le dé continuidad.
 - En la parcelación del cruce, proceder al deslinde y a la recuperación del dominio público afectado, tanto en las vías pecuarias como en los cauces públicos.
 - En general, incorporación de setos arbolados, reforestación de su perímetro con especies autóctonas en las márgenes de las vías, con el fin de:
 - Crear cortinas vegetales para frenar la erosión;
 - La creación de hábitat para la fauna y corredores ecológicos especialmente junto a los cauces de ríos y arroyos, que sirvan de conexión entre las sierras-islas que se presenta el término de Prado del rey;
 - Creación de espacios de sombras que hagan más agradable su recorrido, a modo de parque de ocio lineal;
 - Y en general para embellecimiento del paisaje.
 - Protección y conservación de las fuentes, pozos y pilotes que dan servicio a estas vías y a las zonas de descansaderos y abrevadero, así como la realización de obras de restauración de este patrimonio singular.
- o **RED DE CAMINOS RURALES:** esta estructura territorial se complementa con una red de caminos rurales que serían incluidos también como integrantes del sistema general los mas destacables, salvo que se incorporen al suelo urbano o urbanizable como el camino de Villamartín y tramos de otros caminos como el de la Granja, el del Caracol, la Loma, etc.. En general caminos agrícolas y forestales que si bien fueron vecinales en su origen, hoy tienen carácter local y por ende de propiedad pública municipal.

Destacan:

Caminos fundacionales:

- Restos de caminos fundacionales que aún perduran

Caminos rurales:

- Camino de Villamartín, quedando un pequeño tramo al Noroeste del casco urbano hasta su conexión con la antigua A-373.
- Camino a la Dorotea.
- Camino la loma.
- Camino a vía pecuaria camino bajo de El Bosque.
- Camino de Arcos por la Granja.

- Camino el Caracol.
- Camino de el Verdugo.
- Camino de la trocha (sendero de la fuente)
- Etc.

Como nuevas propuestas en relación con estas vías, se propone proceder a su inventariado, a su deslinde, a su recuperación y protección, para conformar espacios lineales de ocio, senderos y comunicación.

4.4.2.1.2.- A nivel urbano.

- o Red VIARIA URBANA ESTRUCTURANTE (Sistema General).

- La antigua travesía de la A-373 (hoy A-373R)
- La travesía de la CA-7103 (antes CA-2531) de acceso al casco urbano desde la A-373R

Como nuevo viario estructurante se propone el viario Norte-Sur que, trascurriendo por los nuevos sectores urbanizables sensiblemente paralelo a la CA-7103, sirve de alternativa a ésta. No obstante por sus características de servicio a estos nuevos suelos se consideraran integrantes en el sistema local.

Para la A-373R se propone la adecuación de sus márgenes urbanos y no urbanos para implantar un espacio lineal de paseo y circuito de bicicleta.

Para la CA-7103: en su paso por el núcleo tradicional (desde el cruce con la A-372R hasta la plaza de Andalucía, plantear un espacio de recorrido exclusivo para bicicletas. Desde esta plaza hasta la A-372, se propone en ambos márgenes la formación de un paseo lineal de 7 metros cada uno a modo de parque lineal donde discurriría espacio para circuito de bicicletas y posible tránsito de animales. A lo largo de su recorrido se proponen diversas rotondas para organización del tránsito rodado y disminución de la velocidad del tráfico.

Asimismo se presentaría un viario complementario al estructurante, tratándose de los ejes principales de circulación urbana que conducen, desde la red estructurante o general, a los puntos singulares de la ciudad (acceso a la plaza del Ayuntamiento, a los equipamientos generales, a las distintas zonas según su uso, etc.). Son incluidos en la red local pormenorizada.

- o Red VIARIA URBANA PORMENORIZADA (Sistema Local):

- Red compartida: la mayor parte del viario urbano, dentro
- Red peatonal exclusiva: queda reducida a tramos de fuerte pendiente solventado mediante escalinatas (zona Oeste y zona Este) y a la peatonización del centro urbano (calle teniente Peñalver y Calle Teniente Trujillo en el frente al Ayuntamiento).
- Aparcamientos: en general en la propia red compartida, existiendo algunos puntos concretos para aparcamientos en general en batería a lo largo de la travesía de la CA-7103 (avenida Dos de Mayo, Avenida Rodríguez de la Fuente y entrada a la zona deportiva)

4.4.2.2.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

4.4.2.2.1.- Saneamiento de las aguas residuales urbanas.

El saneamiento de las aguas residuales urbanas del municipio de Prado del Rey esta resuelto mediante una **EDAR (Estación depuradora de Aguas Residuales)** de reciente construcción en la vertiente sur del municipio en parcela de suelo no urbanizable de 6.537 m², vertiendo las aguas depuradas a uno de los brazos del arroyo Castillejo. Se trata de una depuradora con la tecnología de pretratamiento, un reactor biológico y dos decantadores secundarios.

Las aguas sucias de la vertiente norte llegan a la EDAR mediante el impulso del vertido norte agrupado en una **estación de bombeo** en cámara seca, ubicada en la margen de la A-373R en la zona conocida como el coscorrón, en parcela municipal de 267 m². También existe una pequeña estación de bombeo en pozo prefabricado con bomba sumergida, para elevar las aguas residuales de unas edificaciones que no pueden verter directamente a la estación de bombeo, por encontrarse más bajas que ésta.

La conducción de impulsión hacia el sur, hasta la red de saneamiento por gravedad, es a través de **tubería de fundición dúctil** de 100 mm de diámetro.

En general la red de saneamiento va soterrada por las vías públicas del suelo urbano en conducción por gravedad, originalmente en atajea cerámica y hormigón en masa y ahora, en las nuevas obras de urbanización y de reurbanización, de PVC o de PE (polietileno) corrugado de doble pared de distintos diámetros

Dotación ALCANTARILLADO:	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
EDAR	SUi-11	SNUble	6.537,54 m ²	
Estación de bombeo (principal)	SUi-10	Zona El Coscorrón	Parcela de 281,65 m ²	
Conducciones	---	Soterrada por el viario público		

4.4.2.2.2.- Abastecimiento de agua.

La localidad se abastece de agua potable a través de 4 captaciones en manantiales situados en los nacimientos de diversos arroyos:

1.- El Duende, solidario del "arroyo El Chorreadero".
2.- Beguino o el Moro, solidario del "arroyo El Espino".
3.- Las Cuevas, solidario del "arroyo El Espino".
4.- Manantial El Lavadero en el paraje conocido como "el Coscorrón", localizada en las proximidades del suelo urbano, aportando un caudal constante y continuo aforado en 3 l/s.

Los tres primeros se ubicarían fuera del término municipal de Prado del Rey y el cuarto en las proximidades del núcleo de población como ya se ha indicado.

Los tres primeros forman parte de la subunidad Zafalgar-Labradillo de la unidad hidrológica 0564 Sierra de Grazalema, situados en su sector occidental en las laderas de las Sierras Margarita y Labradillo, siendo un acuífero de tipo confinado con un espesor medio de 500-700 m con una litología formada por dolomías y calizas del Jurásico.

La recarga de esta unidad tiene lugar exclusivamente a partir de infiltración por agua de lluvia, siendo nula o despreciable la recarga por infiltración de aguas superficiales. Al tratarse de un sistema cerrado, que no recibe aportes subterráneos de otras subunidades, las entradas son iguales a las salidas.

Si bien la recarga de estos manantiales cubre sobradamente la demanda actual del municipio, incluso a la población prevista en los próximos 20 años, si es cierto que al tratarse de un suministro con manantiales, en periodos de sequía extremas los caudales de los afloramientos captados pueden marcar unos mínimos que no ofrecen garantías de abastecimiento incluso a la población actual, siendo necesario imponer restricciones. Como ya se ha indicado en el apartado correspondiente de información y análisis de la presente memoria (2.2.3.3.3), para atender las necesidades del servicio en estas situaciones coyunturales de sequía, una de las posibles soluciones más factibles sería necesario **ampliar las infraestructuras de captación con la realización de sondeo profundo de explotación en el acuífero de la subunidad Zafalgar-Labradillo**, próximo a estos manantiales.

Como indica el informe de los servicios de la mancomunidad, sería un régimen de explotación como complemento a los actuales manantiales, usándose cuando la dotación aportada por éstos no fuera suficiente para abastecer a la población del núcleo urbano de Prado del Rey. No se trataría de un aumento de las captaciones, sino una modificación del sistema de captación (de manantial a sondeo) para ofrecer mayores garantías de abastecimiento en las situaciones de sequía, no suponiendo modificación sustancial y/o alteración de la morfología, suelos, red de drenaje hidrológico y vegetación natural de los terrenos de acuerdo con el Plan de Uso y Protección del Parque Natural de la Sierra de Grazalema (PORN y PRUG), dado que la situación de sequía estos se verán afectados de un modo natural por dicha situación y no por el uso de este sondeo. La única posible afección sería el aumento del tiempo de recarga del acuífero para contrarrestar el volumen extraído por el sondeo, dado que la recarga de esta unidad tiene lugar exclusivamente a partir de la infiltración del agua de lluvia, siendo despreciable la recarga por filtración de aguas superficiales. En el momento en el que la pluviometría esté en torno a la media de la zona, la recarga se produciría totalmente y con holgura.

Las aguas de los diversos manantiales son conducidas por gravedad (salvo la del manantial el Lavadero) mediante tubería de fundición dúctil a los depósitos localizados en el entorno del suelo urbano para su almacenamiento y control, presentándose los siguientes depósitos.

- o Tres depósitos en la zona Poniente denominada el "Calvario" a los pies del cerro o pico El Verdugo, junto al cementerio municipal, presentándose con 2.000 m³ de capacidad total;
- o Un depósito en la zona de Levante, a los pies del pico El Cubil de Las Lomas, con 2.000 m³ de capacidad.

Estos depósitos abastecen al núcleo por gravedad a través de una red de tuberías de distribución de fundición dúctil y de polietileno de alta densidad sustituyendo a las antiguas de fibrocemento.

Dotación ABASTECIMIENTO:	Denominación	Ubicación	Superficie parcela	Observaciones
Captación agua "Manantial el lavadero"	SUi-9	Zona Coscorrón	Parcela de 467,52 m ²	Parcela con edificación de 56 m ² de estación de bombeo de abastecimiento de agua
Depósito-1-2-3	SUi-8	Zona Calvario (junto Cementerio)	1.321,79 m ² (parcela de 2.384 m ²)	Con una capacidad total de 2.000 m ³
Depósito 4	SUi-7	Zona las lomas	2.741,25 m ²	Con una capacidad total de 2.000 m ³
Conducciones	---	Soterrada por el viario público		

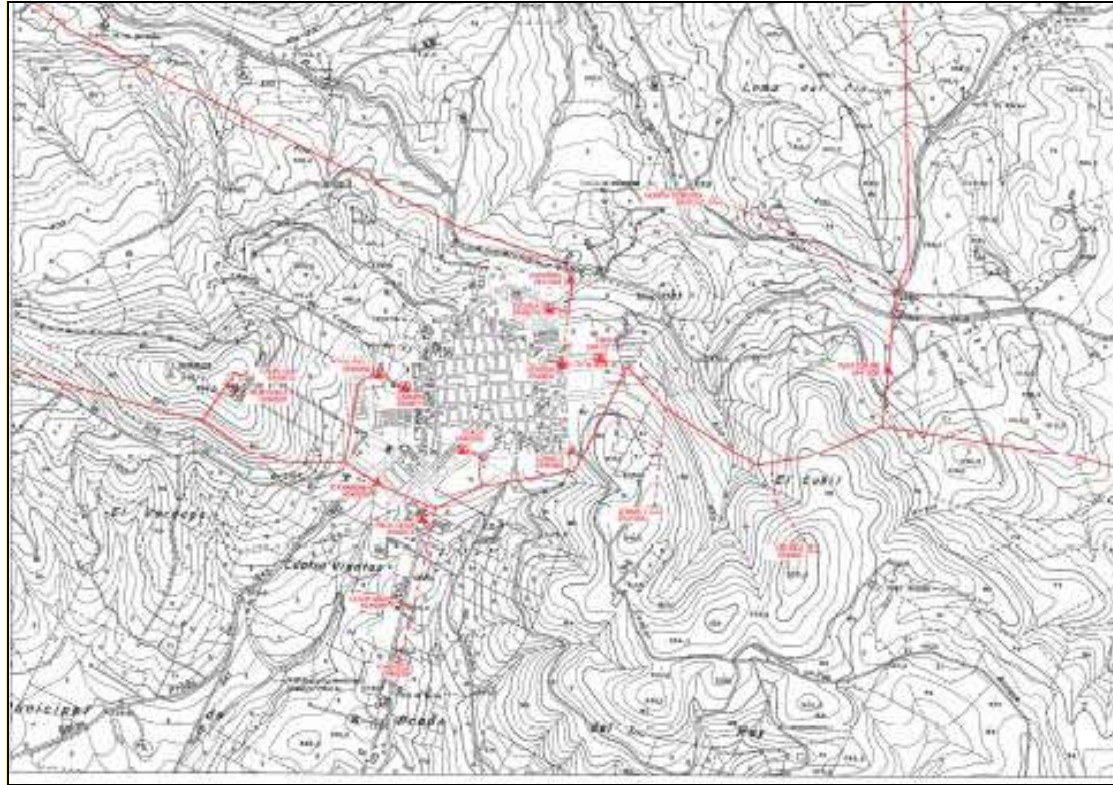
4.4.2.2.3.- Distribución de energía eléctrica

El suministro eléctrico para el núcleo de población de Prado del Rey procede de las subestaciones eléctricas de Villamartín y de El Bosque, mediante una línea aérea en media tensión de 20 Kva.

De ésta parten distintos centros transformadores repartidos por el núcleo de población y por el suelo no urbanizable para su transformación en baja tensión.

La red en baja tensión en general se encuentra aérea y grapeada por las fachadas.

Dotación suministro ELÉCTRICO	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
Central eléctrica		Villamartín y El Bosque	No contabilizada	TM de Villamartín y El Bosque
Centros de transformación		Distribuidos por el núcleo	No contabilizada	De carácter privado
Conducciones	---	Soterrada y grapeadas por fachada		Públicas o concesiones (ocupación de espacios públicos)



4.4.2.2.4.- Vertederos de residuos urbanos municipales.

Dotación	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
Vertederos RS				
Punto Limpio	SUI-6	Cuatro vientos	2.503,42 m ²	
Vertedero RS (Planta de transferencia))		En el TM de Bornos	No contabilizada	Propiedad de la Mancomunidad de la Sierra de Cádiz
Escombreras	---	En el TM de Bornos y Olvera		De carácter privado y mancomunidad de la Sierra
Plásticos; Vidrios; Papel y cartón.	--	En el TM de Bornos	No contabilizada	Recogida selectiva realizada por la empresa pública Básica SAU

La Mancomunidad de Municipios de la Sierra, desde febrero de 2013, realiza los servicios de gestión y tratamiento de los residuos municipales domésticos, como la recogida domiciliar de la fracción de orgánica y resto (contenedor gris) y la recogida selectiva de cartón, plástico, papel y vidrio a través de la empresa pública vinculada a la entidad, denominada Básica, SAU.

El servicio consiste en la recogida y el transporte de los residuos a las plantas de transferencia de forma selectiva (vidrio, envases y materia orgánica). Las instalaciones, propiedad de la Mancomunidad de la Sierra de Cádiz, se localizan en el término municipal de Bornos, donde se concentran los residuos de Bornos, Espera, Puerto Serrano y Prado del Rey, y en Olvera, que da servicio a esta localidad, Setenil, Zahara de la Sierra, El Gastor, Algodonales y Alcalá de Valle. Los residuos procedentes del contenedor gris, de la fracción orgánica y resto, son compactados para su traslado y depósito en la planta de Miramundo, propiedad de Biorreciclaje.

Los residuos, procedentes de la recogida selectiva, vidrio, papel y cartón y envases, son retirados por las entidades gestoras de sistemas colectivos de gestión para estas tipologías de residuos.

En relación con los escombros, situación en junio de 2014 por informe de la CMA:

- Hay autorizadas cuatro escombreras en la comarca de la sierra:
 - o Bornos: Sierra de Bornos
 - o Olvera: La Muela
 - o Setenil de las Bodegas: Cantera Trejo
 - o El Gastor: Cantera Las Herrizas

- También hay cinco instalaciones en procedimiento de sellado:

- o Arcos de la Frontera: Cantera Sierra Valleja
- o Grazalema: Grupo del Pinar - Los Areneros ambas con proyecto de sellado aprobado
- o Grazalema: Campo de las Encinas y Los Laureles con proyecto en trámite
- o Villaluenga del Rosario: Puerto Pedro Ruiz. Pendiente de la presentación del proyecto de clausura y sellado.
- o Puerto Serrano: Cantera La Sombrerera. Pendiente de la presentación del proyecto de clausura y sellado y con un expediente sancionador iniciado.

Así, teóricamente los escombros se llevan a estas instalaciones, no presentándose ninguna en el término de Prado del rey, al menos con autorización.

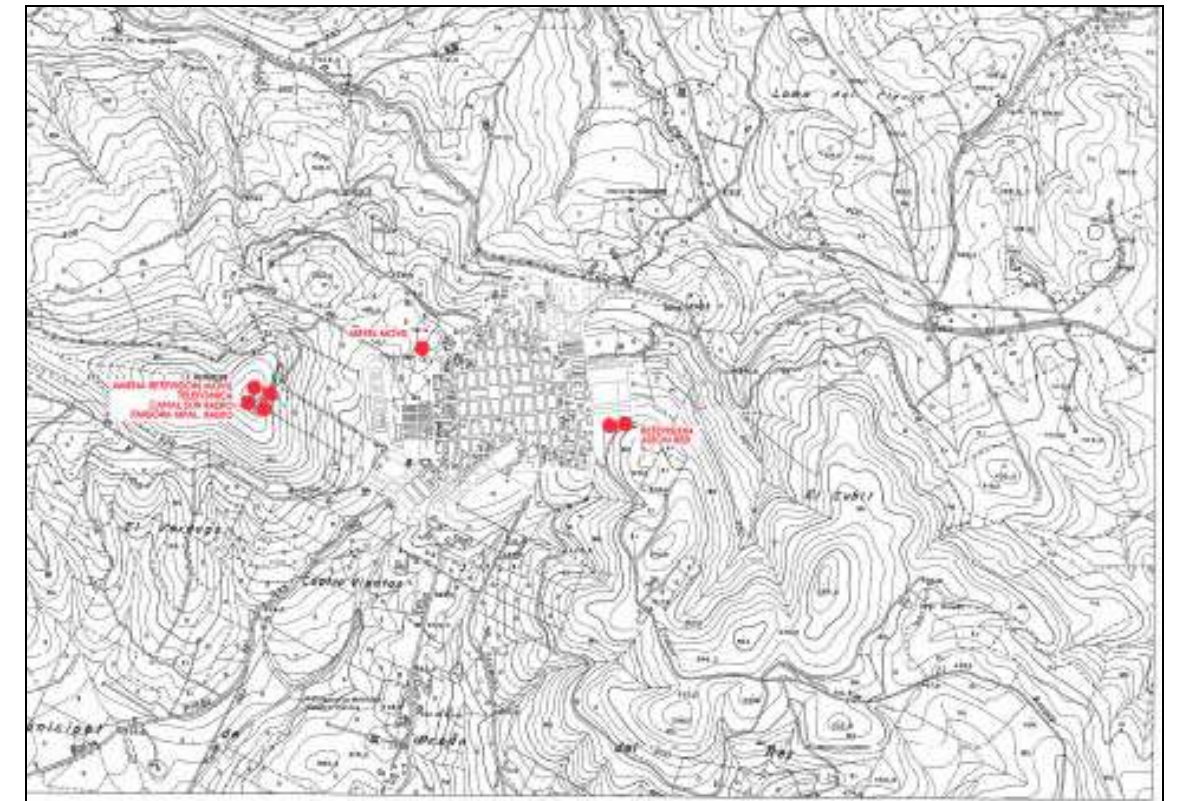
La gestión de los residuos de la sierra la tiene atribuida la Mancomunidad de Municipios. En todo caso las autorizaciones de las citadas instalaciones en servicio obligan a la Mancomunidad.

4.4.2.2.5.- Alumbrado público

La red de alumbrado de baja tensión en general se encuentra aérea y grapeada por las fachadas con farolas con brazos murales. También se presentan sobre báculos con la red enterrada.

4.4.2.2.6.- Telecomunicaciones

Dotación	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
Telecomunicaciones				
Estación de radio-enlace digital de media capacidad de Prado del Rey.	SUI-12	En la cima del cerro verdugo: Pol16-par13	No contabilizada	De carácter Privado
Central telefónica		En calle Teniente Peñalver	No contabilizada	Parcelas privadas
Antenas repetidoras como la de TV en las lomas junto a los depósito	SUI-13	En la cima del cerro verdugo: Pol16-par13 Y la loma	No contabilizada	De carácter Privado
Conducciones	---	Soterrada y grapeadas por fachada		Públicas o concesiones de espacios públicos



4.4.2.3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

4.4.2.3.1.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

El sistema general de equipamiento comunitario lo conforman los equipamientos fundamentales necesarios para la totalidad de la población pradenense y son conformadores del soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio y de las diferentes clases de suelo.

Los equipamientos que pudieran considerarse como integrantes del Sistema General de Equipamientos existentes en el suelo urbano, serían:

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN SU		Superficie
Docente:	EDo-5 El Instituto (IES)	9.785,96 m ²
Deportivo:	EDe-1 Complejo polideportivo	18.456,56 m ²
	EDe-2 Pabellón cubierto.	2.760,50 m ²
Social-Asistencial:	ESo-2 Centro de día	1.469,21 m ²
Social-Sanitario:	ESo-3 Centro de salud	321,11 m ²
Social-Funerario:	ESo-4 El cementerio;	3.261,42 m ²
	ESo-5 Edificaciones anexas al cementerio	495,01 m ²
Social-cultural	ESo-6 Auditorio y Teatro municipal.	794,65 m ²
	ESo-7 Centro de Iniciativas Turísticas.	772,24 m ²
Social-Administrativo:	ESo-9 El Ayuntamiento	437,50 m ²
Comercial público:	ECo-1 Plaza de abastos	315,10 m ²
	ECo-2 Huertos de ocio	6.264,38 m ²
Servicios Urbanos:	SUI-4 Estación de autobuses.	841,71 m ²
	SUI-7 Depósito la loma	En el SG infraestructura
	SUI-8 Depósito cementerio	En el SG infraestructura
	SUI-9 Captación agua "El coscorrón"	En el SG infraestructura
	SUI-10 Estación de bombeo "El coscorrón"	En el SG infraestructura
TOTAL SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS SS.GG. EXISTENTES en SU		45.975,35 m²

En Suelo no urbanizable se presentan:

Servicios Urbanos:	SUI-11 Depuradora aguas sucias	En el SG infraestructura
	SUI-12 Estación de radio-enlace.	En el SG infraestructura
	SUI-13 Antenas repetidoras	En el SG infraestructura
TOTAL SUPERFICIE SS.GG. en SNUble		---

Se proponen como Nuevos Equipamientos integrantes en el Sistema General los siguientes:

SISTEMA GENERAL NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN SU y SUbLe		Superficie
En Suelo Urbano:	Ampliación ESo-4: Ampliación del cementerio. Se adscribe para su obtención al sector del Suelo Urbanizable aledaño (sector 5 del SUbLe).	2.584,35 m ² :
	Ampliación ESo-5: Espacio anexo al cementerio junto a las capillas existentes para ubicar edificación o edificaciones vinculadas al cementerio (almacenes, salas de duelos, etc.). Se adscribe para su obtención en el sector AR5-SUbLeS-12.	949,50 m ²
	SUI-3: Parque de bomberos, ubicado en suelo municipal en la zona de "Cuatro Vientos" tras el equipamiento deportivo.	3.541,94 m ²
	SUI-6: Punto Limpio en terrenos municipales colindantes con el equipamiento anterior en la zona de "Cuatro Vientos"	2.503,42 m ² .
	Ampliación Eso-7: ampliación de equipamiento para socio-cultural, integrando la parcela colindante al centro de iniciativas turísticas en Avda el nacimiento.	226,64 m ²
TOTAL SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS SS.GG. NUEVOS EN SU		9.805,85 m²
En Suelo Urbanizable:	EQ-1: Equipamiento de ocio y recreativo para recinto ferial y otras actividades incluido en el sector de Suelo Urbanizable ordenado (AR1-SUbLeO-R1)	14.869,81 m ²
	EQ-2: Equipamiento para exposición y potenciación de los productos del municipio (incluido en el Sector Urbanizable Industrial de ampliación del Polígono Industrial de Cuatro Vientos (AR4-SUbLeS-11)	5.000,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS SS.GG. NUEVOS EN SUbLe		19.869,81 m²

Además de estos equipamientos de carácter general, se contemplan otros suelos de reserva para dotaciones de equipamientos a integrar en el Sistema Local de Equipamientos, tratándose de las cesiones obligatorias exigidas por ley y reglamentos que le correspondieran a las áreas y sectores del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y a los sectores del Suelo Urbanizable (SUbLe). Esto es:

SUNC:	AAR-UE3 (ZN-N3):	Parcela de	1.310,50 m ²
	Sector-UE6 (ZE-E1):	Parcela de	1.160,09 m ²
		Parcela de:	390,59 m ²
	Sector-UE9 (ZO-O1):	Parcela de	1.450,17 m ²
Total en SUNC			4.311,35 m²

SUbLe-Ordenado: Cumpliendo lo establecido en el art.17 de la LOUA y el reglamento de planeamiento estatal:

	Parcelas en la UE1 del SUbLeO-R1	4.200,61 m ² (docente)
	Parcelas-en la UE2 del SUbLeO-R1	1.003,20 m ² (social)
	Parcelas en la UE3 del SUbLeO-R1	2.660,00 m ² (deportivo)
Total SUbLeO		7.863,81 m²

SUbLe-Sectorizado: Además de los señalados como sistemas generales, presentarán una superficie de equipamientos locales igual o mayor a los estándares mínimos establecidos en el art. 17 de la LOUA.

4.4.2.3.2.- SISTEMA GENERAL y LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

A continuación analizamos los equipamientos, tanto de carácter General como Local, existentes y nuevos, y sus superficies, desglosándolos según la actividad o servicio concreto, los cuales subdividimos en:

- A) Equipamiento DOCENTE: EDo
- B) Equipamiento DEPORTIVO: EDe
- C) Equipamiento SOCIAL: ESo
- D) Equipamiento COMERCIAL PUBLICO: ECo
- E) Servicios urbanos e infraestructurales: SUI

A) Equipamiento DOCENTE:

EDo -	EQUIPAMIENTO DOCENTE (Red de centros docentes local)	SUPERFICIE según planimetría	SISTEMA
EDo-1	Guardería municipal (0 a 3 años) Denominación: "El Pinsapo" Ubicación: Avda. Felix Rodríguez de la Fuente nº1	1.118,96 m ² (1006 m ² según Inventario de Bienes Municipales IBM)	Sistema Local
EDo-2	Centro Público Infantil CPI (3 a 6 años) Denominación: "Azahar" Ubicación: Calle Escuela s/nº (preescolar de 3-4 y 5 años, tres unidades por curso)	2.227,72 m ² (2.217 m ² en inventario de bienes municipal)	Sistema Local
EDo-3	Colegio Público de Primaria CPP (6 a 12 años) Denominación: "Pablo de Olavide" Ubicación: C/ Gutiérrez Piñeres s/nº (6 cursos con una unidad por curso)	5.680,73 m ² (4.638 m ² en inventario de bienes municipales)	Sistema Local
EDo-4	Colegio Público de Primaria CPP (6 a 12 años) Denominación: "San José" Ubicación: Avda. Dos de mayo s/nº (6 cursos con 2 unidades por curso)	6.515,80 m ² (2.280 m ² según NN.SS-1991 y 9.243 m ² en inventario de bienes)	Sistema Local
EDo-5	Instituto Enseñanza Secundaria y Bachiller (ESO+Bachiller+FP) Denominación: "Carlos III" Ubicación: Calle San Antonio 51 (4 cursos de ESO con 3 unidades por curso + 2 cursos de bachiller con una unidad por curso + 2 cursos de FP de carpintería y de ESA)s	9.785,96 m ² (11.404 m ² según inventario de bienes municipales)	Sistema General
EDo-6	Sección de educación permanente de personas Adultas SEPER en C/Bellavista s/nº (comparte edificio de usos múltiples en Plaza Juan Carlos I con otras actividades públicas) Denominación: "SEP Prado del Rey" Ubicación: C/ Bellavista s/nº o Plaza Juan Carlos I	401,26 m ² En edificación compartiendo uso con otras actividades de carácter público, comprendiendo aquella una superficie de 157 m ²	Sistema Local
Otros	Colegio Alameda: antiguo colegio en desuso donde se ubicaban los bloques de viviendas para maestros. Actualmente sin uso alguno.	2.461,89 m ² (superficie no contabilizada)	Patrimonio municipal
TOTAL SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS DOCENTES		25.730,43 m²	SG 9.785,96 m² SL 15.944,47 m²

Cuadro red de centros docentes de Prado del Rey

Elaboración propia

Los nuevos equipamientos DOCENTES previstos en el presente PGOU serían los que reglamentariamente se establecen para los sectores, tanto en SUNC como en Suble y tendrían carácter Local.

Las NN.SS.-1991 contemplaban, en relación con los equipamientos de carácter DOCENTE:

- Como existentes en Suelo Urbano Consolidado SUC en 1991:

Numeración NNSS-1991	Nueva enumeración PGOU	Denominación	Superficie real
Nº 11 Zona de crecimiento	EDo-1	Guardería municipal "El Pinsapo" en zona de crecimiento (Tratándose del denominado por las NN.SS-1991 como colegio en el casco tradicional con 1.344 m ²)	1.118,96 m ²
Nº 13 Zona de crecimiento	EDo-2	Centro Público Infantil CPI "Azahar" (tratándose del denominado por las NN.SS-1991 como Grupo Escolar Moreno Zuleta con 2.280 m ²)	2.227,72 m ²
Nº 15 Zona de crecimiento	EDo-4	El Colegio Público de Primaria CP "San José" (tratándose del denominado por las NN.SS-1991 como Equipamiento Municipal con 2.275 m ²)	6.515,80 m ²
Nº 10 Zona de crecimiento	Se propone su inclusión en el patrimonio municipal suelo (viviendas protegidas y otros usos)	El colegio Alameda y viviendas de maestros (Hoy en desuso, con 2.500 m ² según NNSS-1991)	2.461,89 m ²

- Como Nuevos en Suelo urbano No consolidado SUNC en 1991:

Numeración NNSS	Nueva enumeración PGOU	Denominación	Superficie
Nº 03 (Polígono 4)	EDo-5	Un suelo para equipamiento dotacional en la zona Este del suelo urbano, donde se ha construido el IES "Carlos III". 14.620 m ² según las NNSS-1991 (Nº3)	9.785,96 m ² (14.620 m ² según las NNSS-1991)
Nº 06 (Polígono 9)	Se presenta en zona edificada o a edificar con uso industrial	Un suelo de equipamiento para guardería en la zona Oeste (la ventilla) no ejecutado de 3.000 m ² según las NNSS-1991, tratándose del equipamiento denominado por éstas como Nº6.	0,00 m ² (3.000 m ² según NNSS-1991)
Nº 02 (Polígono 3)	EDo-6	Edificación donde se ubica la Sección de educación permanente de personas Adultas "SEPER Prado del Rey" compartiendo edificio de usos múltiples en Plaza Juan Carlos I con otras actividades públicas	401,26 m ² (676 m ² según NN.SS-1991)

Habiéndose construido además durante el desarrollo de ellas:

- EDo-3 El Colegio Público de Primaria CPP "Pablo de Olavide" (en SNUble) no contemplado en las NN.SS-1991
- EDo-5 El Instituto Enseñanza Secundaria y Bachiller "Carlos III", equipamiento nº03 según NNSS-1991 del Polígono 4
- EDo-6 La Sección de educación permanente de personas Adultas "SEPER Prado del Rey", en parte de la parcela nº32 de las NNSS-1991 del Polígono 3, donde además de edificación se presenta la plaza Juan Carlos I. Las NN,SS-1991 contemplaba un almacén municipal

En Suelo Urbanizable se contempla como Equipamiento docente a integrar en el Sistema local:

SUBleO: parcela de la UE1 con 4.200,61 m²

SUBleS: mínimos contemplados en el art. 17 de la LOUA

B) Equipamiento DEPORTIVO:

EDe-	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Plan Local de Instalaciones deportivas)	SUPERFICIE	SISTEMA
EDe-1	Complejo polideportivo (CD) en travesía CA-5231, formado por: -. Pistas polideportivas al aire libre (2) -. Pistas de padel (3) -. Salas cubiertas -. Campos grandes polideportivos (1) -. Piscina al aire libre (2) -. Pabellones -. PALD -. Pistas de tenis. -. Pistas de petanca	18.456,56 m ² (16.640 m ² según inventario de bienes)	Sistema General
EDe-2	Pabellón cubierto en Polígono Cuatro Vientos	2.760,50 m ²	Sistema General
EDe-3	Polideportivo al aire libre (PO) en Avda Félix Rodríguez de la Fuente, formada por: -. Campo grande polideportivo -. Pista polideportiva al aire libre	4.295,40 m ²	Sistema Local
Incluidas en otras dotaciones-	Instalaciones deportivas incluidas en otras dotaciones: -. En centros docentes: -. En espacios libres públicos (parque infantil): -. En suelo no urbanizable: Vías pecuarias y caminos rurales que parten del núcleo (senderismo)	---	---
Consideradas actividades privadas	Instalaciones deportivas privadas: -. Picaderos en suelo no urbanizables -. En establecimientos hoteleros privados.	---	---
TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		25.512,46 m ²	SG 21.217,06 m ² SL 4.295,40 m ²

El presente PGOU contempla como suelos para EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

- Los existentes EDe-1 y EDe-2
- El denominado como EDe-3 tratado en las NN.SS-1991 como espacio libre de uso público junto al suelo donde hoy se presenta la estación de autobuses.
- Las instalaciones deportivas incluidas en otras dotaciones como las docentes.
- Y las dotaciones obligatorias establecidas reglamentariamente en el desarrollo de los sectores en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, especialmente en los sectores industriales y terciarios. Se señalan en el apartado de Equipamientos sociales.

Las NN.SS.-1991 contemplaban, en relación con los equipamientos de carácter DEPORTIVO:

- Como existentes en Suelo Urbano Consolidado (SUC) en 1991:

Numeración NNSS-1991	Nueva enumeración PGOU	Denominación	Superficie real
En el Polígono nº11 (o anexo)	EDe-1	Complejo polideportivo (CD) en travesía CA-5231 hoy CA-7103. Se presentaba existente en 1991 con una superficie según NN.SS-1991 de 18.700 m ²	18.456,56 m ²

- Como Nuevos en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) en 1991:

Numeración NNSS-1991	Nueva enumeración PGOU	Denominación	Superficie real
En el Polígono nº11 (o anexo)	EDe-2	Pabellón cubierto en Polígono Cuatro Vientos. Las NNSS-1991 contemplaba una ampliación del polideportivo de 2.250 m ² en parcela inferior a donde finalmente se construyó	2.760,50 m ²

En Suelo Urbanizable se contempla como Equipamiento Deportivo a integrar en el Sistema local:

- SUbleO: parcela de la UE3 con 1.003,20 m²
- SUbleS: mínimos contemplados en el art. 17 de la LOUA



C) Equipamiento SOCIAL:

ESo	ESo- EQUIPAMIENTO SOCIAL (SIPS):	SUPERFICIE	SISTEMA
Servicios ASISTENCIALES:			
ESo-1	- . Servicios sociales comunitarios: Oficinas administrativas en Calle Camacho Troya 18	79,01 m ²	S. L (*)
ESo-2	- . Servicios sociales especializados: Centro de día	1.469,21 m ²	Sist. General
EDo-1	- . Guardería infantil (incluida como EDo)	Incluida como EDo	Sistema Local
Servicios SANITARIOS:-			
ESo-3	- . Centro de Salud (consultorio).	321,11 m ²	Sist. General
Servicios FUNERARIOS:			
ESo-4	- . Cementerio municipal:	3.261,42 m ²	Sist. General
ESo-5	- . Edificaciones anexas al cementerio: Tanatorio, capilla, ermita, almacenes, aseos, etc.	495,01 m ²	Sist. General
Servicios CULTURALES:			
ESo-6	- . Auditorio y Teatro municipal y escuela de artes en Calle Juan Ramón Jiménez (junto recinto ferial).	794,65 m ²	Sist. General
ESo-7	- . Centro de iniciativas turísticas en antigua Travesía A-373 (A-373R). Museo.	772,24 m ²	Sist. General
ESo-8	- . Casa de la cultura y Biblioteca municipal y Juzgado de Paz en C/ Fuente 19.	182,74 m ²	S. L o G. (*)
Servicios ADMINISTRATIVOS:			
ESo-9	- . Ayuntamiento o casa consistorial en Plaza de la Constitución 1	437,50 m ²	Sist. General.
ESo-10	- . Oficina de información en C/ Fuentes s/nº	Incluida Eso-9 (46 m ²)	S. L (*)
----	- . Oficinas otras administraciones: INEM, etc.	No se presentan	S. L (*)
Servicios RELIGIOSOS:			
ESo-11	- . Iglesia Parroquial Ntra. Sra. del Carmen:	748,99 m ²	S. Local (**)-
ESo-5	- . Ermita cementerio (Calvario) junto a los anexos cementerio	Incluida Eso-5	Sist. General
ESo-5	- . Capilla cementerio junto a los anexos cementerio	Incluida Eso-5	Sist. General
TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL EXISTENTES EN SUC		8.561,88 m²	7.113,64 m² SG 1.448,24 m² SL

(*) Se tratan de equipamientos que albergan actividades públicas que bien pudieran considerarse como integrados en el Sistema General (oficinas de organismos supramunicipales, biblioteca, etc.), pero al tratarse de edificios no exclusivos o actividades compartiendo edificio con otros usos o ubicaciones que pudieran considerarse no definitivas, optamos por su consideración como sistema Local.

(**) La Iglesia parroquial (uso religioso), si bien lo incluimos como equipamiento, al tratarse de edificaciones privadas optamos por su consideración como integrante del sistema Local y no del General.

Otros suelos para equipamientos de carácter social en Suelo Urbano Consolidado aún sin edificar o sin terminar son:

ESo	ESo- EQUIPAMIENTO SOCIAL (SIPS):	SUPERFICIE	SISTEMA
Servicio Social sin concretar			
ESo-12 (APdot-Eq1)	- . Parcela al noreste del suelo urbano de forma triangular Se trata del equipamiento nº4 del polígono 4 de las NN.SS-1991de 1.045 m ² según éste para equipamiento asistencial	1.615,02 m ²	I Sistema Local
ESo-13	- . Parcela al Oeste del suelo urbano en el polígono industrial la Ventilla Se presenta una construcción en cimentación, en un principio para nave municipal para su adecuación posterior a sala de duelo.	400,31 m ²	I Sistema Local
Eso-14	- . Parcela antiguos lavaderos municipales en el cruce de la Avda Nacimiento (travesía A.373R) con la Avda dos de mayo	790,91 m ²	Sistema Local
Amplia Eso-7	- . Parcela junto al museo municipal	226,64 m ²	Sistema General
TOTAL nuevos equipamientos sociales en SUC		3.032,88 m²	226,64 m² SG 2.806,24 m² SL

En Suelo Urbano No Consolidado se contemplan los siguientes equipamientos:

ESo/EDo	ESo- EQUIPAMIENTO SOCIAL (SIPS) y/o EQUIPAMIENTO DOCENTE:	SUPERFICIE	SISTEMA
Servicio SOCIAL sin concretar u otros equipamientos			
ESo-15	- . Parcela en el SUNC AAR-UE3 (ZN-N3)	1.310,50 m ²	Sistema Local
ESo/EDo	- . Parcela en el SUNC Sector-UE6 (ZE-E1) Preferentemente para equipamiento docente de acuerdo con el RDU78 (10 m ² /100 m ² c para docente)	1.160,09 m ²	Sistema Local
ESo-16	- . Parcela en el SUNC Sector-UE6 (ZE-E1) Preferentemente para equipamiento social que ponga en valor la fuente de allá y proteja su infraestructura. (4 m ² s/100 m ² c para SIPS según RDU78)	390,59 m ²	Sistema Local
ESo/EDo	- . Parcela en el SUNC Sector UE9 (ZO-O1) Preferentemente 10 m ² /100m ² c para equipamiento docente y 4 m ² s/m ² c para SIPS, de acuerdo con el RDU78	1.450,17 m ²	Sistema Local
TOTAL nuevos equipamientos SOCIALES/Doc en SUNC		4.311,35 m²	0,00 m² SG 4.311,35 m² SL

Adscrito al Suelo Urbanizable para su obtención se contemplan los siguientes equipamientos:

ESo	ESo- EQUIPAMIENTO SOCIAL (SIPS)	SUPERFICIE	SISTEMA
Servicios FUNERARIOS:			
Amplia.ESo-4	- . Ampliación del cementerio por su cara Noroeste-	2.584,35 m ²	Sist. General
Amplia.ESo-5	- . Ampliación de las Edificaciones anexas al cementerio: Tanatorio, capilla, ermita, almacenes, aseos, etc.	949,50 m ²	Sist. General
TOTAL nuevos equipam. SOCIALES ADSCRITOS al SUBle		3.533,85 m²	3.533,85 m² SG 0,00 m² SL



En Suelo Urbanizable se contempla como Equipamiento Social:

- .- A integrar en el Sistema General.
 - Parcela de 5.000 m² incluida en el Sector4 del Suble (EQ-2)
- A integrar en el Sistema local:
 - SubleO: parcela de la UE2 con 1.003,20 m²
 - SubleS: mínimos contemplados en el art. 17 de la LOUA

D) Equipamiento COMERCIAL: entendiéndose como tal los equipamientos públicos donde se desarrollan actividades lucrativas privadas, siendo el suelo proporcionado por el propio ayuntamiento.

ECo-	EQUIPAMIENTO COMERCIAL PUBLICO	SUPERFICIE	SISTEMA
	Servicios COMERCIAL PUBLICO:		
ECo-1	- Plaza de abastos en C/ Orellana Vega nº 13.	315,10 m ²	Sistema General
ECo-3	- Pabellón de servicios en el polígono la Ventilla (Edificios de usos múltiples): Protección civil, aulas de formación, etc	618,17 m ²	Sistema local
ECo-4	- Antiguo Matadero municipal camino del Pilar	870,75 m ² (tras correc. Alineación)	Sistema local
ECo-5	- Almacenes municipales varios, Pósitos y silos de almacenaje	No contabilizado----	Patr. Municipal
	Servicios RECREATIVOS PUBLICOS:		
EQ-1	- Recinto ferial	14.869,81 m2 (*)	Sistema General
ECo-2	- Huertos de ocio	6.264,38 m2	Sistema General
En SEL	- Mercadillo al aire libre	En SEL	Sistema General
En SEL	- Zona del botellón	En SEL	Sistema General
En SEL	- Zona recreativa en SNU Cerro Verdugo	3.108 m ² (Pol15-par3) (**)	Sistema General
En SEL	- Zona recreativa en SNU Cabeza Hortales:	30.916 m2 (Pol10-par21) (**)	Sistema General
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMERCIAL PÚBLICO		22.938,21 m2	21.449,29 m² SG 1.488,92 m² SL
(*) En Suelo Urbanizable, se opta por su inclusión en el sistema de equipamientos, si bien también se podría contemplar como Espacio Libre de uso público.			
(**) Superficie no contabilizada			

E) Equipamiento para SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS:

SUI	SERVICIOS URBANOS	SUPERFICIE	SISTEMA
	De SEGURIDAD		
SUI-1 SUI-2 SUI-3	- Policía municipal - Cuartel de la Guardia Civil - Parque de Bomberos:	En Ayto y ECo-3 790,33 m ² 3.541,94 m ²	Sistema local S. L. (**) Sistema General
	De TRANSPORTE y correos:		
SUI-4 SUI-5	- Estación de autobuses - Oficina de correos	841,71 m ² No contabilizado	Sistema General Privado
	De INFRAESTRUCTURAS		
SUI-6	Residuos urbanos: - Punto limpio	2.503,42 m ²	Sistema General
TOTAL EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS		7.677,40 m²	6.887,07 m2 SG 790,33 m2 SL
(**) Si bien se trata de un servicio general, al tratarse la mayor parte de la edificación para uso residencial (viviendas para los guardias civiles), optamos por su consideración como sistema local de servicios administrativos.			
	De INFRAESTRUCTURAS (***)		
SUI-7 SUI-8 SUI-9	Abastecimiento de aguas: - Depósito de las Lomas - Depósitos zona Calvario (junto cementerio) - Captación "El lavadero" zona Coscorrón	2.741,25 m ² 1.321,79 m ² 467,43 m ²	Sistema General Sistema General Sistema General
SUI-10 SUI-11	Saneamiento de aguas residuales: - Estación de bombeo junto coscorrón - Depuradora en SNUble	467,43 m ² 6.537,54 m ²	Sistema General Sistema General
	Electricidad: - Central eléctrica - Centros de transformación	No contabilizada	Privados y en general en parcelas lucrativas
SUI-12 --- SUI-13	Telecomunicaciones: - Estación de radio-enlace digital de media capacidad de Prado del rey (en la cima del cerro verdugo) Pol16-par13 - Central telefónica - Antenas repetidoras como la de TV en las lomas junto a los depósitos	No contabilizada	De carácter Privado
	Redes infraestructurales: - Red de saneamiento - Red de abastecimiento de aguas - Red de alumbrado público - Red de suministro eléctrico - Red de telecomunicaciones	No contabilizada	Públicas o concesiones (ocupación de espacios públicos)
(***) Incluidos en el apartado 4.3.2.2.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS, su superficie no son incluidas como Equipamiento			



4.4.2.3.3.- CUADRO RESUMEN DEL SISTEMA GENERAL y LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

SISTEMA GENERAL de EQUIPAMIENTOS						
	SUC		SUNC	SUBLE		TOTAL
	Existente	Nuevos		Ordenado	Sectorizado	
EDo	9.785,96	---	---	---	---	9.785,96
EDe	21.213,06	---	---	---	---	21.217,06
ESo	7.551,14	3.760,49	---	---	5.000,00	16.311,63
ECo	6.579,48		---	14.869,81	---	21.449,29
EUi	841,71	6.045,36	---		---	6.887,07
TOTAL	45.975,35	9.805,85	---	14.869,81	5.000,00	75.651,01
IM (5.636 hab.)= 55.781,20 m ² /5.636 hab= 9,89 m ² /hab-						
IM (6.721 hab.)= 75.651,01 m ² /6.721 hab= 11,25 m ² /hab-						

SISTEMA LOCAL de EQUIPAMIENTOS						
	SUC		SUNC	SUBLE		TOTAL
	Existente	Nuevos		Ordenado	Sectorizado	
EDo	15.944,47	---	(*)	4.200,61	Art 17 LOUA	20.145,08
EDe	4.295,40	---	(*)	2.660,00	Art 17 LOUA	6.955,40
ESo	1.010,74	2.806,24	4.311,35	1.003,20	Art 17 LOUA	9.131,53
ECo	1.488,92		---	---	---	1.488,92
EUi	790,33		---	---	---	790,33
TOTAL	23.529,86	2.806,24	4.311,35	7.863,81	(**)	38.511,26
IM (5.636 hab.)= 30.647,45 m ² /5.636 hab= 5,43 m ² /hab-						
IM (2.400+360 viv)=30.647,45 m ² /2.760 viv= 11,10 m ² /viv						
IM (6.721 hab.)= 38.511,26 m ² /6.721 hab= 5,73 m ² /hab-(**)						
IM (2.400+360+452 viv)= 38.511,26 m ² (**)/3.112 viv= 12,37 m ² /hab-(**)						

(*) Se incluye su superficie en ESo

(**) A incrementar con el equipamiento mínimo establecido en el art. 17 de la LOUA para los sectores en Suble



EQUIPAMIENTOS:



CENTRO DE INICIATIVA TURÍSTICA EN LA TRAVESIA A-373R



BOMBEO AGUAS RESIDUALES TRAVESIA A-373R



BOMBEO AGUAS LIMPIAS TRAVESIA A-373R



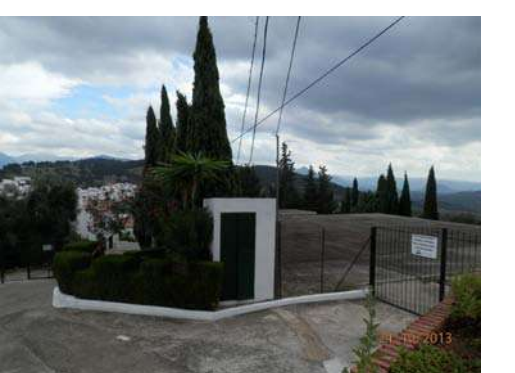
CASETA TELEFONO



ANTENAS TELECOMUNICACIONES CERRO VERDUGO



DEPÓSITOS ZONA EL CALVARIO



CEMENTERIO MUNICIPAL



AMPLIACION CEMENTERIO



CAPILLA CEMENTERIO



ANTENA TELECOMUNICACIONES



DEPOSITO LAS LOMAS



PABELLÓN USOS MÚLTIPLES EN POLIGONO INDUSTRIAL LA VENTILLA





DEPÓSITO LAS LOMAS



IES CARLOS III



PABELLON POLIDEPORTIVO



ANTIGUO MATADERO MUNICIPAL



ANTIGUO COLEGIO ALAMEDA



OFICINA DE CORREOS



CENTRO DE SALUD



ANTIGUO CAMPO DE FUTBOL



CEP "PABLO OLAVIDE"



PUNTO LIMPIO EN POLIGONO CUATRO VIENTOS



HUERTOS DE OCIO EN POLIGONO CUATRO VIENTOS



IGLESIA PARROQUIAL



4.4.2.4.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

4.4.2.4.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (SEL) EN SUELO URBANO.

A) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE EXISTENTES o pendientes de urbanizar en SUELO URBANO CONSOLIDADO:

PARQUES Urbanos EXISTENTES o pendiente urbanizar	UBICACION	SUPERFICIE	OBSERVACIONES	SISTEMA
SEL-Pq.G-1 PARQUE OESTE-1 (polígono la ventilla-1)	Polígono Industrial La ventilla (polígono 10 de las NNSS-1991)	11.827,63 m ²	(*) Pendiente su urbanización, actualmente es un olivar Se contempla una Actuación Puntual para su urbanización APdot (Zv2)	Sistema General
SEL-Pq.G-2 PARQUE OESTE-2 (entre polígonos)	Entre polígono nº10 y el polígono nº 9 de las NN.SS. -1991	2.137,52 m ²	(*) Pendiente su urbanización, Se contempla una Actuación Puntual para su urbanización APdot (Zv3)	Sistema General
SEL-Pq.G-3 PARQUE INFANTIL SUROESTE-1 (Parque Infantil)	En el antiguo polígono nº 8 de las NN.SS. -1991	3.636,24 m ²	Parque infantil	Sistema General
SEL-Pq.L-1 PARQUE SUROESTE-2 (junto plaza Andalucía)	En el borde suroeste del núcleo principal actual	2.310,32 m ²	Parque la Fuentona (**) Existente 1.986,15 m ² contempla su ampliación en una sup. de 324,17 m ² APdot (Zv8)	Sistema Local
SEL-Pq.G-4 PARQUE ESTE "actual Recinto ferial"	En el antiguo polígono 4, tratándose del actual recinto ferial	4.976,08 m ²	Parque que si bien su superficie resulta pequeña para la feria, si se considera idónea para otras actividades públicas.	Sistema General
SEL-Pq.L-2 PARQUE INFANTIL ESTE1 "Manuel de Falla".	En la Zona de Crecimiento en la parcela trasera al Cuartel de la Guardia Civil	627,05 m ²	Parque infantil	Sistema Local
SEL-Pq.L-3 PARQUE INFANTIL ESTE2 "Antonio Machado"	Al Este del núcleo de población, en la calle Antonio Machado	858,88 m ²	Parque Infantil	Sistema local
TOTAL SUP PARQUES URBANOS		26.373,72 m²		22.577,47 m² S. General 3.796,25 m² S. Local

(*) Si bien se indican como existentes, no se encuentran urbanizados para su puesta en uso, señalándose Actuación Puntual para su urbanización: APdot (Zv2) y . APdot (Zv3)

(**) Se contempla su cierre por la parte Noroeste mediante su ampliación con 324,17 m² contemplándose un Actuación Puntual APdot (Zv8)

PLAZAS existentes	UBICACIÓN	SUPERFICIE	SISTEMA
SEL-Pz. G-1 PLAZA DEL AYUNTAMIENTO o de la CONSTITUCIÓN	Casco tradicional	1.232,15 m ²	Sistema General
SEL-Pz. L-1 PLAZA CARLOS III	Zona de crecimiento	1.082,54 m ²	Sistema Local
SEL-Pz. L-2 PLAZA DOS DE MAYO	Zona de crecimiento	626,73 m ²	Sistema Local
SEL-Pz. L-3 PLAZA JUAN CARLOS I	Zona de crecimiento (polígono 3 NNSS-1991)	181,24 m ²	Sistema local
SEL-Pz. L-4 PLAZA FUENTE DE ACA	Zona de crecimiento (junto políg 4 NNSS-1991)	109,97 m ²	Sistema local
SEL-Pz. L-5 PLAZA ANDALUCÍA	Zona de crecimiento (polígono 7 NNSS-1991)	796,84m ²	Sistema Local
SEL-Pz. L-6 PLAZOLETA EL NACIMIENTO	Zona de crecimiento (polígono 4 NNSS-1991)	450,58 m ²	Sistema Local
TOTAL SUPERFICIE PLAZAS EN SUC		4.480,05 m²	1.232,15 m² S General 3.247,90 m² S Local

JARDINES existentes o pendiente urbanizar	UBICACIÓN/observaciones	SUPERFICIE	SISTEMA
SEL-Jar. L-1 Jardines en Avda Dos de Mayo	Zona crecimiento, formado por diversas parcela margen izquierdo subiendo Avda: 273,30+242,71+125,09+454,55)	1.095,65 m ²	Sistema local
SEL-Jar. L-2 Jardines polígono industrial La Ventilla	Polígono Indust. La Ventilla (Polígono 10 NNSS-1991)	520,69 m ²	Sistema Local
SEL-Jar. L-3 Jardines junto depósitos cerro de la Loma	Zona Crecimiento (aledaños Polígono 4 NNSS-1991)	599,58 m ²	Sistema local
SEL-Jar. L-4 Jardines polígono Industrial Cuatro Vientos	Polígono Indus. Cuatro Vientos (*) APdte (Zv4)	7.166,80 m ²	Sistema local
SEL-Jar. L-5 Jardines polígono Industrial Cuatro Vientos	Polígono Indus. Cuatro Vientos (*) APdot (Zv5)	777,50 m ²	Sistema local
SEL-Jar. L-6 Jardines polígono Industrial Cuatro Vientos	Polígono Indust. Cuatro Vientos (*) APdot (Zv6)	2.209,74 m ²	Sistema local
SEL-Jar. L-7 Jardin frente cementerio	Zona crecimiento, frente al cementerio (*) APdot (Zv1)	408,65 m ²	Sistema local
SEL-Jar. L-8 Jardin tramo colada Camino Alto de El Bosque	Zona Crecimiento (Polígono 5 NNSS-1991) (*) APdoc (Zv7)	757,89 m ²	Sistema local
TOTAL SUPERFICIE JARDINES EN SUC		13.536,50 m²	Sistema Local

(*) Si bien se indican como existentes, no se encuentran urbanizados para su puesta en uso, señalándose una Actuación Puntual para su urbanización.

La superficie de SEL considerada como Sistema General "existente" (**) es de 23.809,62 m², que para una población actual en 2018 de 5.636 habitantes, tendríamos un índice medio de 4,22 m²/hab,

(**) La superficie realmente existente de Sistema General sería 9.844,47 m² puesto que el SEL-Pq.G-1 (Parque Oeste-1) con 11.827,63 m² y el SEL-Pq-G-2 (Parque Oeste-2) con 2.137,52 m², se encuentran sin adecuar o urbanizar como tales y, por consiguiente, sin ser utilizados como tales.



B) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE **NUEVOS** en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

EN SUNC propuestos como nuevos en SU	Ubicación	SUPERFICIE	Obser.	SISTEMA
SEL-NORTE (SUNC_2) -. Jardín en AAR-UE1 -. Jardín en AAR-UE2 -. SEL-Pq-G-5 (en AAR-UE2)	Zona antigua travesía A-373 (A-373R)	1.319,82 m ² 304,98 m ² 4.202,82 m ²		Local Local Sistema General
SEL-ESTE (SUNC_9): -. Plaza-Jardín en sector A	Zona Este del casco consolidado	3.804,63 m ²		Local
SEL-SURESTE (SUNC_7): -. Jardín en AAR-UE7	Zona Sureste del casco consolidado	901,62 m ²		Local
SEL-OESTE-1 (SUNC_10): -. Plaza-Jardín en sector B -. SEL-Pq-G-6 en sector B	Zona aledaña a los depósitos	2.536,61 m ² 6.226,39 m ²	En 3 zonas	Local Sistema General
SEL-OESTE-3 (SUNC_8): - Plaza-Jardín-en AAR-UE8	Zona frente al cementerio	1.307,86 m ²	En 2 zonas	Local
TOTAL SEL en SUNC		20.604,73 m²		10.429,21 m² S. General 10.175,52 m² S. Local

C) TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE EN SUELO URBANO:

- o Así, la superficie de SEL considerada como SISTEMA GENERAL en el Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) sería:

SEL SISTEMA GENERAL en SU	Superficie
SEL existentes urbanizados en SUC	9.844,47 m ² (28,75 %)
SEL a urbanizar en SUC (Actuaciones Puntuales)	13.965,15 m ² (40,78 %)
SEL nuevos en SUNC	10.429,21 m ² (30,47 %)
TOTAL SEL SISTEMA GENERAL en SU	34.238,83 m² en SU. (6,07 m²/hab > 5 m²/hab)

Para una población actual en 2018 de 5.636 habitantes (consideramos que las nuevas viviendas en SUNC serían ocupadas por la población actual), tendríamos un índice medio de 6,07 m²/hab, superior al 5 m/hab marcado como mínimo en la legislación urbanística de Andalucía (LOUA)

El sistema de espacios libre de carácter general en suelo urbano se complementaría con el sistema local, en general plazas y espacios ajardinados de carácter vecinal existentes y los incluidos en las unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.

- o EL sistema LOCAL de espacios libres en Suelo urbano sería:

SEL SISTEMA LOCAL en SU	Superficie
SEL existentes urbanizados en SUC	8.935,90 m ² (29,06 %)
SEL a urbanizar en SUC (Actuaciones Puntuales)	11.644,75 m ² (37,86 %)
SEL nuevos en SUNC	10.175,52 m ² (33,08 %)
TOTAL SEL SISTEMA LOCAL en SU	30.756,17 m² en SU. (5,45 m²/hab o 11,14 m²/viv para unas 2.400 en SUC y 360 viv en SUNC)

Hay que resaltar las características del viario fundacional, con unos anchos de calle de unos 10 metros con manzanas de 30x60 metros, que permitieron desde un principio la colocación de arbolado en sus acerados de forma lineal (acerados entre 1,8 y 2,2 metros), siendo los naranjos y limoneros los más comunes. Estas características y la proximidad del campo en sus cuatro lados, dio lugar a la casi inexistencia de otros espacios libres públicos que no fuera la plaza principal en el centro de la cuadrícula originaria. Lo que le ha dado al municipio de Prado del Rey una de sus características peculiares y el distintivo de "Jardín de la Sierra", aún sin tener un espacio libre importante.

4.4.2.4.2.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (SEL) EN SUELO URBANIZABLE

A) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE **NUEVO** en SUELO URBANIZABLE ordenado y sectorizado:

Para los nuevos Suelos Urbanizables (Ordenados y Sectorizados), se contempla lo siguiente en relación con el Sistema de Espacios Libres (SEL):

EN SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS	Ubicación	SUPERFICIE	Observaciones	SISTEMA
SEL en SUS_1: -. Parque FERIAL (EQ-1) -. Plazas y jardines	SUbleO Residencial Sup.= 85.532,24 m ²	--- 9.380,59 m ²	En S equipamiento 14.869,81 (*) > 10% sup Sector	Sistema General Local
SEL-en SUS_2: -. Parque lineal (Pq. G-7) -. Plazas y jardines	SUbleS-Residencial Sup.= 46.108,84 m ²	3.574,11 m ² 10% sup sector	>10% sup sector	Sistema General Local
SEL en SUS_3: -. Parque lineal (Pq. G-8) -. Plazas y jardines	SUbleS-TERCIARIO Sup.= 49.423,34 m ²	3.922,81 m ² 10% sup sector	>10% sup sector	Sistema General Local
SEL en SUS_4: -. Parque empresa (EQ-2) -. Plazas y jardines	SUbleS-Industrial-1 Sup.= 57.160,41 m ²	--- 10% sup sector	En S equipamiento 5.000,00 (*) >10% sup sector	Sistema General Local
SEP en SUS_5: -. Parque (Pq. G-9) -. Plazas y jardines	SUbleS-Industrial-2 Sup=103.245,99 m ²	1.947,16 m ² 10% sup sector	>10% sup sector	Sistema General Local
Total SEP de carácter GENERAL		9.444,08 m² (SEP PqG-7, PqG-8 y PqG-9)		

(*) Se contabiliza en el Sistema General de Equipamientos.

Para el cálculo del incremento de población se multiplica el número de nuevas viviendas propuestas por el índice de 2,4 hab/viv, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008. Así para un número de 452 viviendas previstas en Suelo Urbanizable, tendríamos un incremento de población de 1.085 habitantes.

La superficie contemplada como sistema general de Espacio libre en el suelo urbanizable, sin incluir la superficie destinada a equipamientos, es de 9.444,08 m².

Para una población existente de 5.636 habitantes más el incremento de 1.085, daría una población futura de 6.721 habitantes y que, para una superficie de SEL de carácter general de 34.238,83 m² en SU más 9.444,08 m² en SUble que daría una suma de 43.682,91 m², tendríamos un coeficiente de 6,50 m²/hab. de SGEL

$$34.238,83 \text{ m}^2 \text{ en SU} + 9.444,08 \text{ m}^2 \text{ en SUble} = 43.682,91 \text{ m}^2 \text{ SEL General}$$

$$(6,50 \text{ m}^2/\text{hab. de SGEL})$$



B) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE NUEVO en SUELO URBANIZABLE No sectorizado.

En relación con los suelos urbanizables no sectorizados, se propone lo siguiente:

EN SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS	Ubicación	SUPERFICIE	Observaciones	SISTEMA
SEP-industrial -. Parque (Pq. G-11) -. Plazas y jardines	SubleNS-Industrial/Terc.	20.000 m2 10% Sup sector	>10% sup sector	Sistema General local

4.4.2.4.3.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (SEL) EN SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable, además de las vías pecuarias y caminos rurales públicos, habría que destacar como espacios libres:

- o **SEL-Pq. G-12:** El área de ocio municipal "CABEZA de HORTALES" en el paraje de su mismo nombre, utilizado como recinto de ocio para la fiesta de la "romería", del día del caballo y merenderos durante todo el año, con una superficie de 30.916 m2 (Polígono 10, parcela 21).
- o **SEL-Pq. G-10:** La zona recreativa "Cerro Verdugo" con 3.108 m2 (Polígono 15, parcela 8).

4.4.2.4.4.- CUADRO RESUMEN DEL SISTEMA GENERAL y LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL de ESPACIOS LIBRES							
	SUC			SUNC	SUBLE		TOTAL
	Exist.	Nuevos	Total		Ordenado	Sectorizado	
PARQUES URBANOS	8.612,32	13.965,15	22.577,47		---	9.449,99	32.027,46
PLAZAS	1.232,15	---	1.232,15		---	---	1.232,15
JARDINES	---	---	---	10.429,21			10.429,21
TOTAL	9.844,47	13.965,15	23.809,62	10.429,21		9.449,99	43.688,82
IM (5.636)= 23.898,62 m ² /5.636 h= 4,22 m ² /h-							
IM (5.636 hab.)= 34.238,83 m ² /5.636 hab= 6,07 m ² /hab							
IM (6.721 hab.)= 43.688,82 m ² /6.721 hab= 6,50 m ² /hab-							

Para el cálculo del incremento de población se multiplica el número de nuevas viviendas propuestas por el índice de 2,4 hab/viv, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008. Así para un número de 452 viviendas previstas en Suelo Urbanizable, tendríamos un incremento de población de 1.085 habitantes.

Para una población existente de 5.636 habitantes en 2018 más el incremento de 1.085, daría una población futura de 6.721 habitantes.

SISTEMA LOCAL de ESPACIOS LIBRES							
	SUC			SUNC	SUBLE		TOTAL
	Existen	Nuevos	total		Ordenado	Sectorizado (**)	
PARQUES URBANOS	3.472,08	324,17	3.796,25	---			3.796,25
PLAZAS	3.247,90	---	3.247,90	---	9.380,59 (*)	25.595 (*)	38.223,49
JARDINES	2.215,92	11.320,58	13.536,50	10.175,52			23.712,02
TOTAL	8.935,90	11.644,75	20.580,65	10.175,52	9.380,59	25.595	65.731,76
IM (5.636 h)= 20.580,65 m ² /5.636 h= 3,65 m ² /h.							
IM (2.400 viv)= 20.580,65 /2.400= 8,57 m ² /viv							
IM (5.636 hab.)= 30.756,17 m ² /5.636 hab= 5,45 m ² /hab-							
IM (2.400+360 viv)=30.756,17 m ² /2.760 viv= 11,14 m ² /viv							
IM (6.721 hab.)= 65.731,76 m ² /6.721 hab= 9,78 m ² /hab-							
IM (2.400+360+452 viv)= 65.731,76 m ² (**)/3.112 viv= 21,12 m ² /viv-							

(*) Se incluye su superficie en Plazas, si bien se estará al porcentaje establecido legalmente
 (**) mínimo 10% de la superficie de los sectores: 10% de 255.938,58 m2 = 25.594 m2

4.4.2.5.- OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La obtención de los terrenos que ocuparían los nuevos Sistemas Generales se llevará a cabo incluyéndolos o adscribiéndolos a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

- o **En suelo urbano.** Como nuevos sistemas generales en suelo urbano son incluidos algunos tramos de viarios estructurantes que en su mayor parte están incluidos en unidades de Ejecución en Ámbitos de Suelo Reducido y Sectores Ordenados. La obtención de tal suelo así como su ejecución son incluidas en la gestión sistemática de la unidad de ejecución en donde estén incluidas.

También son incluidos dotaciones generales (ampliación del cementerio y Espacios libres) que por su ubicación, colindantes o rodeados de suelo urbano consolidado, han sido considerados adscritos al sector en SUBLE colindante. La obtención de estos suelos dotacionales (zonas verdes y equipamientos), no así la ejecución, serán realizadas en la gestión sistemática de estos suelos o anticipadamente a través de la ocupación directa.

- o **En suelo urbanizable.** La mayor parte de los nuevos sistemas generales propuestos (parques públicos urbanos, equipamientos comunitarios y viales de circunvalación) son incluidos o adscritos a los nuevos sectores de suelos de desarrollo (suelos urbanizables) a los efectos de su obtención gratuita.

La ocupación anticipada de tales suelos puede conseguirse por alguno de los siguientes medios:

- . Ocupación directa
- . Expropiación anticipada
- . Convenios urbanísticos.

- o **En suelo no urbanizable:** la obtención de suelo para sistema general incluido en el suelo no urbanizable se realizará a través de la expropiación o compra.





PLAZA DEL AYUNTAMIENTO



JARDINES DOS DE MAYO



PARQUE INFANTIL ANTONIO MACHADO



PLAZA ANDALUCIA



PARQUE O PLAZA LA FUENTONA



PARQUE INFANTIL MANUEL DE FALLA



JARDINES JUNTO DEPÓSITO LAS LOMAS



PLAZA SOBRE FUENTE DE ACÁ



4.4.3.- Propuesta de clasificación:

La asignación al territorio de un municipio de las distintas clases de suelo previstas en la legislación del suelo y urbanística, constituye el acto de clasificar el mismo, a los efectos de aplicar el régimen jurídico correspondiente y del que dimanarán los derechos y obligaciones que se le atribuyen:

- Suelo Urbano: constituyen o se clasifican como urbanas aquellas áreas que presentan el status de ciudad existente, en razón de que tienen el suficiente grado de urbanización (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica) o de consolidación de la edificación, o de ambas cosas a la vez, así como aquellos ámbitos reducidos y vacíos colindantes o rodeados completamente de edificación.
- Suelo No Urbanizable: se clasificará como tales los terrenos del municipio que, en función de sus valores, están sometidos a una protección especial por planes de ordenación territorial o por la legislación sectorial, o que deban ser especialmente protegidos o preservados por tales valores del proceso de urbanización por el presente Plan.
- Suelo Urbanizable: Se clasificarán como suelo urbanizable aquellos suelos que el presente PGOU considera aptas para ser el soporte de los nuevos asentamientos de población y actividades que se prevean como necesarias o convenientes.

4.4.3.1.- Delimitación del Suelo Urbano.

4.4.3.1.1.- Justificación de la delimitación del Suelo Urbano.

La propuesta de delimitación en relación con el suelo urbano responde a las necesidades precisadas con anterioridad y en orden a los criterios y objetivos señalados, teniendo en cuenta el carácter reglado de esta clase de suelo establecido en el punto 1 del artículo 45 de la LOUA.

La delimitación vigente de suelo urbano no va sufrir modificaciones, salvo operaciones tendentes a la colmatación de los bordes urbanos y operaciones de reforma interior y de equipamiento, mejorando el hábitat de algunos ámbitos periféricos. Serán considerados como suelo urbano no consolidados por tratarse de suelos factibles de ser integrados en la malla urbana existente y en condiciones para su conexión con los servicios urbanísticos básicos.

La propuesta de clasificación del Suelo Urbano (SU) que el nuevo PGOU propone se reduce a lo siguiente:

- o Incluir los suelos de borde, en general como Suelo Urbano No Consolidados (SUNC) por quedar reducido a pequeñas superficies a considerar como Áreas de Ámbitos reducidos o Sectores bordeados de suelo urbano y de sistemas generales, especialmente los suelos al Norte, Este y Oeste del núcleo de población actual.
- o Pequeñas rectificaciones a la vigente delimitación generalmente en sus bordes para incluir parcelas ya edificadas y/o con viarios urbanizados (SUC).
- o Recoger las ampliaciones de suelo urbano consolidado (SUC) que se han producido a través de la ejecución del planeamiento vigente u otras formas de gestión: ejecución de los Polígonos delimitados en las NN.SS.-1991 y de otros suelos durante la vigencia del PGOU-2008; ejecución de equipamientos como el Colegio Público Pablo de Olavides; Inclusión del equipamiento deportivos y otros en la zona de cuatro vientos que estaban indeterminados en las NN.SS.-1991; inclusión de zonas casi consolidadas como el acceso Norte al núcleo de población, antes dentro del término de Villamartín; etc.

Se incluyen como Suelo Urbano (SU):

- **Al Norte:**
 - Como Suelo Urbano Consolidado (SUC) los suelos desarrollados de los sectores o polígonos 1 y 2 de las NN.SS de 1991 y la totalidad del polígono o sector 3, ya incluidos como SUC en el PGOU-2008.
 - Como Suelo Urbano No Consolidados (SUNC) la parte de suelo no desarrollada de los polígonos 1 y 2, junto a la margen derecha y parte de la izquierda de la carretera A-373R, recogiendo las edificaciones de uso terciario existentes (como el Hotel y restaurante "El Carmen") así como los equipamientos también existentes (Museo de interpretación, antiguos lavaderos, estación de bombeo de aguas residuales, et.), ya incluidos como SUNC por el PGOU-2008 como UE-1 y PE2 "Camino de Villamartín". En las NN.SS. de 1991, estos últimos suelos se encontraban en el término municipal de Villamartín por lo que no se clasificaron.
- **Al Este:**
 - Se incluye como Suelo Urbano Consolidado (SUC) los terrenos ejecutados del denominado sector o polígono 4 y del polígono 5 de las NN.SS-1991, incluyendo la totalidad de la parcela y

edificación del instituto de Enseñanza secundaria y bachiller "Carlos III" así como otros equipamientos ya construidos como el centro de Día y los depósitos municipales de abastecimiento de agua.

- Como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) se propone los terrenos del entorno a éstos y los frentes de viarios como la Calle Olivar y la prolongación de la calle trasera a Calle Manuel de Falla, incluidos como SUNC por el PGOU-2008 denominados como UE-2.

- Al Oeste:

- Se incluyen como suelo urbano consolidado los suelos ya desarrollados de los sectores o polígonos denominados como 8-9-10.
- Se propone la ordenación de los terrenos en el entorno al cementerio (frente principal y lateral sur), incluyéndolos como no consolidados. Las NN.SS-1991 los consideraba como suelo urbano sin edificar en su mayor parte. El PGOU-2008 los incluía como SUNC denominándolo como PE-1 "Camino del caracol".

En la parte trasera al cementerio (lado Oeste) el documento de avance del presente PGOU contemplaba un nuevo sector industrial como ampliación del polígono "la ventilla" y que ahora es incorporado al suelo urbanizable.

- Al Sur:

- Colindante con la trama del núcleo principal, se incluye como suelo urbano consolidado los polígonos desarrollados de las NN.SS-1991 denominados como 6, 7 y 8 así como suelos ya consolidados y construidos en suelo no urbanizable según las NNSS-1991, como: el matadero municipal; el parque la Fuentona; y el colegio público Pablo de Olavide.

Tras éstos, los nuevos suelos edificables en esta zona, son propuestos con la clasificación de Suelos Urbanizables (Sector_C y Sector_D).

- Más hacia el sur, a unos 500 metros lineales, se presenta una segunda zona urbana unida al núcleo principal por la travesía de la CA-7103 donde se ubica: el polígono industrial "Cuatro Vientos"; una zona de uso turístico (restaurante y apartamentos turísticos) en el margen opuesto; y los grandes equipamientos deportivos municipales como es el complejo deportivo (campo de fútbol, pistas y piscina) y el pabellón polideportivo cubierto.

Las NN.SS.-1991 clasificaba la zona industrial como Suelo Urbano No Consolidado (Polígono-11) sin entrar en la clasificación de la zona deportiva.

El PGOU-2008 lo contempla como Suelo Urbano, de forma similar a lo ahora propuesto, esto es:

- Como SUC el polígono 11 de las NN.SS-1991: Polígono Industrial de Cuatro Vientos
- Los SSGG existentes y propuestos en la zona: complejo deportivo de campo de fútbol, piscina municipal, polideportivo cubierto, así como distintos suelos para punto limpio, parque de bomberos y huertos de ocio.
- El PGOU-2008 contemplaba como SUNC "zona turística" un suelo en la margen opuesta a la CA-7103, frente al equipamiento deportivo, donde actualmente se presenta una edificación destinada a restauración previéndose su ampliación. Ahora, tras descartarse posibles ampliaciones al presentarse en vertiente contraria, se opta por la clasificación de suelo urbano únicamente los suelos ocupados por las edificaciones legales existentes, y en la categoría de consolidados.

El documento de Aprobación inicial recoge una superficie de Suelo Urbano (SU) de **831.854,92m²** subdividida en **718.808,72 m² (86,41 %)** como suelo urbano consolidado (SUC) y **113.046,20 m² (13,58 %)** como suelo urbano no consolidado (SUNC).

El documento de avance recogía una superficie algo mayor (880.881 m2): al considerar el sector industrial trasero al cementerio como SUNC, contemplándose ahora como Suelo Urbanizable; y no incluirse como SUNC la superficie del área terciaria de Cuatro viento:

Superficies contempladas en el documento de AVANCE:

Categoría suelo	Uso (*)	Sup. m2	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv
SUC		716.090	71,6090	35 vi/has	2.400 (**)
SUNC		164.791	16,4791	18 viv/has	290
Total SU	Residencial	880.881	88,0881	31 vi/has	2.690



Superficies contempladas en el presente documento: tras la inclusión del sector industrial tras el cementerio como suelo urbanizable, la consideración de una nueva área terciaria en la zona Norte y la reducción del área terciaria de cuatro vientos, el Suelo Urbano queda como sigue:

Categoría suelo	Uso (*)	Sup. m2	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv
SUC	Resi/Industrial/Ter	718.808,72	71,8808	34 vi/has	2.400 (**)
SUNC	Residencial/Terciario	113.046,20	11.30464	32 viv/has	360
Total SU	Resi/Indus/terciario	831.854,92	83,1854	33 vi/has	2.760

(*) Si bien el uso global del núcleo urbano es el Residencial, se presentan dos áreas industriales (zona la Ventilla y zona Cuatro vientos) en SUC así como un área terciaria (zona de Cuatro Vientos) en SUC y otra en SUNC (Zona del coscorrón).

(**) Incluyendo los solares vacíos en un número aproximado de 140 (según PMVS)

Para el desarrollo, ejecución y gestión del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO la división en áreas (en general de ámbitos reducidos) y sectores de ordenación, quedan como sigue:

SUNC	Ubicación	USO GLOBAL	SUPERFICIE	S.G. incluido o Adscrito área/sector
SUNC_1 (AAR-UE1)	Zona Norte N1	Residencial	12.369,92 m2	---
SUNC_2 (AAR-UE2)	Zona Norte N2	Residencial	15.347,13 m2	1.911,46 m ² viario 4.202,82 m ² ELP (ambos incluidos)
SUNC_3 (AAR-UE3)	Zona Norte N3	Residencial	6.880,62 m2	1.124,81 m ² viario (incluido)
SUNC_4 (AAR-UE4)	Zona Norte N4	Terciario	15.066,34 m ²	---
SUNC_5 (AAR-UE5)	Zona Norte N5	Terciario	2.056,79 m ²	---
SUNC_6 (AAR-UE6)	Zona Este E2	Residencial	3.008,96 m ²	---
SUNC_7 (AAR-UE7)	Zona Este E3	Residencial	4.291,34 m ²	---
SUNC_8 (AAR-8)	Zona Oeste O2	Residencial	9.340,38 m ²	1.882,33 m ² viario/apar. (incluido)
SUNC_9 (Sector-A)	Zona Este E1	Residencial	19.598,79 m ²	---
SUNC_10 (Sector-B)	Zona Oeste O1	Residencial	25.085,93 m ²	1.459,18 m ² viario 6.226,39 m ² ELP (ambos incluidos)
Total			113.046,20 m²	

4.4.3.1.2.- Gestión del Suelo Urbano (SU):

En suelo urbano se aplicará el régimen de ejecución jurídica correspondiente a cada situación, teniendo en cuenta que puede darse la siguiente división atendiendo a su gestión:

- o **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** por la urbanización (actuaciones asistemáticas): Corresponde a terrenos englobados en Áreas de Ordenanzas, sobre los que no se impone obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, pudiendo ser:
 - 1) Con la condición de solar, según establece el art. 148.4 de la LOUA, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.
 - 2) Sin la condición de solar por urbanización incompleta, según establece el art. 98 y 149 de la LOUA, por lo que los propietarios deberán de completar a su costa la urbanización necesaria

para que los mismos alcancen la condición de solar.

Dentro de estas áreas podrán establecerse pequeñas actuaciones singulares de carácter aisladas, que corresponden a actuaciones relativas a:

- Reajuste y correcciones de alineaciones;
- Obtención de espacios libres de uso y dominio público (pequeñas plazas) y nuevos equipamientos, en suelos no incluidos en la delimitación de una UE;
- Actuaciones en cuanto a la apertura y creación de nuevos viarios.

La superficie global delimitada como "SUC" es de: **718.808,72 m²**, sensiblemente similar a la considerada en el documento de Avance (716.090 m²).

- o **Suelo urbano no consolidado (SUNC)**, carentes de urbanización consolidada y colindante con la estructura urbana existente (actuaciones sistemáticas en áreas de reparto AR en UE o sin UE) así como zonas donde las perspectivas edificatorias pudieran ser superiores a la media del resto del suelo urbano (aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente necesitando su ejecución la mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes de acuerdo con el art.45.2.B.b de la LOUA). así:

- 1) Se corresponden los primeros suelos con áreas y sectores que se desarrollan mediante su inclusión en Área o Áreas de Reparto para su gestión: Con Unidades de Ejecución para garantizar su total urbanización (así como las cesiones y la equidistribución) con carácter previo a la concesión de licencia (AR con UE). Se desarrollan mediante el instrumento de gestión pertinente (Proyecto de Reparcelación) y de ejecución (Proyecto de urbanización). No se contemplan AR sin UE

La superficie global delimitada como "SUNC-en AR con UE" es de: **113.046,20 m²**, reduciéndose la contemplada en el documento de avance (164.791 m²) al haberse considerado ahora los terrenos traseros al cementerio como Suelo Urbanizable

- 2) Los segundos suelos se corresponderían con Área Homogénea de Edificación AHE donde no fuese posible determinar un AR con Transferencias de Aprovechamiento (TAU) y por supuesto con Unidades de Ejecución (UE), en general debido al grado de consolidación. El 10% de participación del municipio en las plusvalías se aplicará al aprovechamiento objetivo (art 58.2 y art. 45.2.B.b de la LOUA)

En principio no se contempla superficie alguna en el presente avance como "SUNC sin AR"

La superficie global delimitada como Suelo Urbano es de **831.854,92 m²** desglosada en:

Resumen SUELO URBANO					
Categoría suelo	Uso	Sup. m2	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv
SUC	Resi/Industrial/Ter	718.808,72	71,8808	34 vi/has	2.400
SUNC	Residencial/Terciario	113.046,20	11.30464	32 viv/has	360
Total SU	Resi/Indus/terciario	831.854,92	83,1854	33 vi/has	2.760

A) El Suelo Urbano Consolidado (SUC): Ordenanzas de Edificación.

A los efectos de regular las acciones de edificación que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se dividirá en Ordenanzas de Edificación. Así mismo, se establecerán unas determinaciones de protección que estarán contenidas en el documento de Catálogo y que deberán de cumplir los edificios protegidos o catalogados.

Las zonas de ordenanza de edificación son las siguientes:

- a) Ordenanza de CENTRO HISTÓRICO CH (casco TRADICIONAL).
- b) Ordenanza de CRECIMIENTO RESIDENCIAL CR.
- c) Ordenanza de Polígonos de uso TERCIARIO PT.
- d) Ordenanza de polígonos de uso SECUNDARIO PS.

B) El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): Zonas, Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

Se contemplan un número determinado de ZONAS carentes de urbanización, en general colindantes con el suelo urbano consolidado.

Cada zona, dadas sus características y en aras de facilitar su desarrollo a través de actuaciones sistemáticas, conformará para su gestión el ámbito de una AREA de REPARTO a desarrollar mediante su subdivisión en UNIDADES de EJECUCIÓN, contemplándose una única Unidad de Ejecución en cada Área de Reparto.

Se tratan de áreas y sectores de ordenación que serán ordenados pormenorizada y detalladamente desde el presente PGOU sin necesidad de planeamiento de ordenación para su desarrollo. En caso de modificación de la ordenación propuesta, procedería a la tramitación y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, esto es:

- Estudio de Detalle (ED) para áreas de ámbito reducido (AAR)
- Plan Especial (PE) para áreas de reforma interior (ARI)
- Plan Parcial (PP) para sectores (S).

Todo ello con independencia de desarrollar o modificar algunas determinaciones no estructurales a través de Estudio de Detalles: alineaciones, rasantes y volúmenes.

Se contemplan un número de 10 zonas, de las cuales:

- Un número de ocho (8) son contempladas como Áreas de Ámbito Reducido a ordenar desde el propio plan general o a través de Estudios de Detalles, al presentar una reducida superficies y sin entidad para su consideración como área de reforma interior o como sector de ordenación.
- Y un número de dos (2) a considerar como sectores de ordenación, por presentar características cuantitativas y cualitativas para su consideración como sector, esto es, una superficie en torno a las dos hectáreas y vacío de edificación.

Cada zona se correspondería a un área de Reparto con una única Unidad de ejecución cada área, para cuyo desarrollo el presente PGOU establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno o varios de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:

- Ordenación: Estudio de Detalle o Plan Parcial para áreas de ámbito Reducido o Sectores Ordenados respectivamente, cuando se pretenda variar la ordenación establecida en el presente PGOU.
- Gestión: Proyecto de Reparcelación (y Expediente o Proyecto de Expropiación en su caso).
- Ejecución: Proyecto de Urbanización.

Las distintas Zonas en Suelo Urbano No Consolidado, cuyo ámbito de cada una coincidirá en una única Áreas de Reparto y ésta con una única Unidad de Ejecución, se regularán mediante fichas individualizadas, indicándose sus parámetros globales (uso, densidad y edificabilidad), dotaciones, aprovechamiento y directrices para su ordenación pormenorizada y detallada en caso de su modificación.

De acuerdo con el art. 10 de la LOUA, un 30% de la edificabilidad residencial de las áreas de reforma interior y de los sectores serán destinados a Viviendas de Protección.

Dado que las necesidades de viviendas de protección, que según el Plan de Vivienda Municipal son escasas, y que las áreas en SUNC son de reducidas superficies (Áreas de Ámbitos Reducidos), sólo se contemplaran el 30% de la edificabilidad para los sectores residenciales, tanto en SUNC como en Suelo Urbanizable.

Así, en suelo Urbano No Consolidado el presente PGOU establece el siguiente número de viviendas protegidas:

	Número de viviendas			Densidad	
	VP mínima	VL máxima	Total	Global	Concreta
Sector A SUNC	30 viv 30% de la edificabilidad del sector: 12.218,24 m ² t	52 viv	82 viv	Media 30-50 vi/ha	42 viv/ha
Sector B SUNC	28 viv 30% de la edificabilidad del sector: 11.218,76 m ² t	52 viv	80	Media 30-50 vi/ha	32 viv/ha
Total	58	104	162		

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 30% de la edificabilidad de los sectores residenciales A y B, para lo que se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m²t para la vivienda protegida y 150 m²t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores. Así podrá incrementarse la densidad concreta sin superar nunca la densidad global establecida.

Su desglose, uso global, superficies, densidad y dotaciones incluidas en ellas son las siguientes:

SUNC-UE (AAR o SECTOR)	USO GLOBAL	Superficie (m ²)	Núm. de viv.	SS.LL.			SS.GG. (incluidos)	
				Viarío (m2)	Espacios Libres Públicos (ELP)	Equipa y Servicios urbanos (EQySU)	Viarío (m2)	Espacios Libres Públicos (ELP)
SUNC_1 (AAR-UE1)	Resi.	12.369,92 (100%)	56	5.860,17 (47,37 %)	1.319,82 (10,67 %)	---	---	---
SUNC_2 (AAR-UE2)	Resi.	15.347,13 (100%)	51	4.535,17 (29,55%)	304,98 (1,99 %)	---	1.911,46 (12,46 %)	4.202,82 (27,38%)
SUNC_3 (AAR-UE3)	Resi.	6.880,62 (100%)	24	2.402,51 (34,92%)	---	1.310,50 (19,04%)	1.124,81 (16,35 %)	---
SUNC_4 (AAR-UE4)	Terciario	15.066,34 (100%)	---	2.708,99 (17,98%)	---	---	---	---
SUNC_5 (AAR-UE5)	Terciario	2.056,79 (100%)	---	359,51 (17,48%)	---	---	---	---
SUNC_6 (AAR-UE6)	Resi.	3.008,96 (100%)	15	1.780,61 (59,18 %)	---	---	---	---
SUNC_7 (AAR-UE7)	Resi.	4.291,34 (100%)	18	1.698,87 (39,59%)	901,62 (21,01 %)	---	---	---
SUNC_8 (AAR-8)	Resi.	9.340,38 (100%)	33	3.107,86 (33,71 %)	1.307,86 (14,00 %)	---	1.882,33 (20,15 %)	---
SUNC_9 (Sector-A)	Resi.	19.598,79 (100%)	82	7.578,15 (38,67%)	3.804,63 (19,41 %)	1.550,68 (7,91 %)	---	---
SUNC_10 (Sector-B)	Resi.	25.085,93 (100%)	81	8.071,31 (32,17%)	2.536,61 (10,11 %)	1.450,17 (5,78 %)	1.459,18 (5,82 %)	6.226,30 (24,82%)
Total SUNC		113.046,20 (100%)	360 32 v/ha	38.103,15 (33,71 %)	10.175,52 (9,00%)	4.311,35 (3,81 %)	6.377,78 (5,64 %)	10.429, (9,23%)



C) Actuaciones Puntuales en el Suelo Urbano (AP en SU).

Se establecerán diversas actuaciones puntuales programadas cuyas características y determinaciones a aplicar impiden actualmente su delimitación en Unidades de Ejecución o su consideración como Sistemas Generales adscritos o incluidos en el suelo urbanizable (SUBLE) o en el suelo urbano no consolidado (SUNC) para su obtención.

Por consiguiente, no se señalan en el presente apartado las actuaciones de ejecución de los SS.GG. incluidos en las Áreas de Reparto, las cuales son establecidas en las distintas fichas de las áreas y sectores. En estos casos la cesión de los terrenos sería de cesión obligatoria y gratuita en virtud de la Reparcelación de la Unidad de Ejecución o a través de la Ocupación Directa, y su ejecución mediante Obras Públicas Ordinarias si no es recogida en el Proyecto de Urbanización.

En general son establecidas en el suelo urbano, aunque algunas pudieran afectar a suelos no urbanizables al encontrarse en las mediaciones de aquel y ser necesario para su desarrollo.

Según el objetivo a conseguir, las actuaciones aisladas en suelo urbano se dividirán en:

- o Actuaciones Puntuales en el VIARIO, que se corresponderían a las siguientes actuaciones:
 - Creación de rotondas, con la obtención de los suelos privados pertinentes y su urbanización, APvi-(Rot)
 - Apertura de **nuevos viarios** en suelo urbano consolidado, siendo necesario la obtención del suelo y su posterior urbanización APvi-(Nue)
 - Urbanización o reurbanización de **viarios existentes** APvi-(Urb), por falta de urbanización o su remodelación para absorber las nuevas necesidades.
 - Correcciones de **alineaciones** generalmente mediante pequeños retranqueo de parcela, APvi-(al).
- o Actuaciones puntuales en suelos DOTACIONALES de EQUIPAMIENTOS y de ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, bien para la obtención del suelo y su ejecución o solo para su ejecución al tratarse de suelos ya públicos:
 - Suelos dotacionales para Equipamientos: APdot-(Eq)
 - Suelos dotacionales de Espacios Libres Públicos: APdot-(Zv)
- o Otras Actuaciones Puntuales:
 - En el patrimonio municipal de suelo para la ejecución de VIVIENDAS PROTEGIDAS: APvp
 - En el patrimonio edificado en general, en aras a la protección de los elementos a mantener y conservar, como a la rehabilitación tendente: a la seguridad y accesibilidad de los edificios; a la calidad, higiene, dotación y servicios de los edificios; y a la mejora y conservación de las condiciones estéticas características del municipio:

La obtención del suelo y la ejecución de las obras de las Actuaciones Puntuales señaladas en el presente apartado se llevarán a cabo de algunas de las siguientes formas:

- a) De manera general se actuará mediante actuaciones urbanizadoras no integradas en Unidades de ejecución, a llevar a cabo su ejecución mediante Obras Públicas Ordinarias, salvo la ejecución de obras de edificación en su caso. La obtención del suelo cuando no forme parte del patrimonio público mediante:
 - Adquisición por expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la Legislación Urbanística.
 - Permuta o compra por mutuo acuerdo con los particulares.
 - Cesión gratuita o mediante convenio urbanístico en su caso.
- b) Como carga adscrita a las distintas Unidades de Ejecución de los Áreas de Reparto en SUNC y SUBLE, por ser imprescindibles para su funcionalidad y conexión con el suelo consolidado y beneficiarios de la actuación y, por consiguiente, a incluir como gastos en la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución, tanto el suelo como su ejecución;
- c) Como cesión gratuita cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunas alineaciones sea de escasa entidad. La parcela aplicable para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose gratuitamente la superficie necesaria para el retranqueo. Con ello se considera equitativo el reparto de beneficios y cargas, como si se considera cada parcela como una unidad de ejecución independiente.

- d) Como áreas urbanas consolidadas sin urbanización acabada o pendiente de completar la urbanización para su consideración como solar. En este caso los costes de las obras deberán asumirlo la propiedad de los solares que podrán ejecutarlo simultáneamente a la edificación.
- e) Si de estas actuaciones resultan parcelas edificables beneficiadas, el coste de las obras y suelo serán a cargo de los afectados, con reparto equitativo de beneficios y cargas con arreglo a la ley. Se considerarán a tales efectos terrenos en suelo urbano carentes de urbanización consolidada, a acabar por los afectados para la consideración de solar en sus propiedades o mediante cuotas de urbanización o contribuciones especiales si las obras las ejecutase la administración actuante. Incluso se podrán delimitar unidades de ejecución a posteriori y su consideración como suelo urbano no consolidado si sus características así lo determinara.

A efectos expropiatorios, todas las actuaciones aisladas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

Como Actuaciones Puntuales el presente PGOU establece las siguientes:

- o APvi-Actuaciones Puntuales en el VIARIO:

ROTONDAS

AP01	APvi-(rot-1): Rotonda en la A-373R conexión con camino de Villamartín en SNUble
AP02	APvi-(rot-2): Rotonda en Avda Felix Rodríguez (travesía CA-7103) de acceso a Polígono Industrial "La Ventilla" en SUC
AP03	APvi-(rot-3): Rotonda en travesía CA-7103 en el cruce con los suelos urbanizables residenciales (sectores C y D)
AP04	APvi-(rot-4): Rotonda en travesía CA-7103 en la conexión con el acceso a los aparcamientos del complejo polideportivo.
AP05	APvi-(rot-5): Rotonda en travesía CA-7103 en el cruce de acceso al Polígono Industrial "Cuatro viento" en SUC
AP06	APvi-(rot-6): Rotonda en travesía CA-7103 en el cruce de conexión con el nuevo Polígono Industrial "Ampliación del PI Cuatro Viento" en SUBLE.
AP07	APvi-(rot-7): Rotonda en el cruce de la A-372 con la CA-7103 en SNUble.

NUEVOS VIARIOS:

AP08	APvi-(Nue-1): Viario peatonal en la trasera Norte al CP "San José" en SUC
AP09	APvi-(Nue-2): Nuevo viario prolongación Norte de la C/Cruz. Este viario se contemplaría en el caso de cambio del uso de los terrenos afectados (uso turístico a uso residencial). En este caso se delimitaría una UE en SUNC.
AP10:	APvi-(Nue-3): Apertura de viario de conexión C/Salvador Dalí con la C/Ventilla
AP11	APvi-(Nue-4): Prolongación hacia el sur de la Calle trasera al complejo polideportivo de Cuatro Viento
AP12	APvi-(Nue-5): Conexión del Polígono Industrial de Cuatro Vientos con el nuevo suelo urbanizable de ampliación industrial.
AP13	APvi-(Nue-6): Prolongación hacia el sur de la calle del polígono industrial Cuatro Viento paralela a la travesía CA-7103 en SUC
AP14	APvi-(Nue-7): Conexión de la rotonda APvi-rot6 con el nuevo Polígono Industrial "Ampliación del PI Cuatro Viento" en SUBLE.
AP15	APvi-(Nue-8): Prolongación Calle García Lorca hasta su encuentro con calle Villamartín
AP16	APvi-(Nue-9): Conexión de las subzonas del SUS_5

URBANIZACION DE VIARIOS EXISTENTES:

AP17	APvi-(urb-1): Urbanización de la prolongación de la Calle Colón y C/ Alta, hasta cementerio municipal.
AP18	APvi-(urb-2): Urbanización de la conexión del Polígono Industrial "La Ventilla" con el SUS_5 y tramo del camino Caracol.
AP19	APvi-(urb-3): Reurbanización y adecuación de la C/ Iptuci y C/ Hortales desde



- la travesía CA-7103 hasta el acceso al PI La ventilla, facilitando la entrada y salida de los vehículos rodados.
- AP20 APvi-(urb-4): Urbanización del tramo del camino de la Granja al Oeste del polígono 8 de las NN.SS.-1991
- AP21 APvi-(urb-5): Urbanización trasera antiguo Matadero Municipal para su conexión con C/ trasera a Fuentona y conexión con el SUS_3 (sector D)
- AP22 APvi-(urb-6): Urbanización encuentro de la C/ trasera a Fontana con la travesía CA-7103
- AP23 APvi-(urb-7): Reurbanización de la calle trasera al complejo polideportivo.
- AP24 APvi-(urb-8): Urbanización de tramo de camino que parte del encuentro de la C/ Cristóbal Becerra con la C/ Olivar hasta su encuentro con la Colada Camino Bajo de El Bosque, dando frente al sistema General incluido en el SUBleO-R1 donde se contempla un Espacio Libre Público para posible Recinto ferial en su caso.
- AP25 APvi-(urb-9): Reurbanización de la travesía A-373-R
- AP26 APvi-(urb-10): Adecuación de ambos márgenes de la travesía CA-7103 como paseo lineal de ocio

CORRECCION DE ALINEACIONES:

- AP27 APvi-(al-1): Modificación de alineación en calle Antonio Machado
- AP28 APvi-(al-2): Modificación de alineación en calle perpendicular a Avda Felix Rodriguez de la Fuente.
- AP29 APvi-(al-3): Modificación alineación parcela antiguo matadero municipal.

o **APvi-Actuaciones Puntuales en suelo DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS y de ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

EQUIPAMIENTOS:

- AP30 APdot-(Eq-1): Suelo Municipal para Equipamiento en C/ prolongación Sargento Gaspar.
- AP31 APdot-(Eq-2): Suelo en No urbanizable en el entorno a la A.373R, en general privado, para posible ubicación de un recinto ferial o espacio para eventos al aire libre. Su delimitación concreta y desarrollo será realizada mediante la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación en SNUble, facilitando desde este PGOU su posible instalación.
- AP32 APdot-(Eq-3): Ampliación ESo-7 (museo) con la agregación de la parcela contigua de 226,64 m²

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

- AP33 APdot-(Zv-1): Espacio Libre Público de nueva creación frente al acceso principal del cementerio Municipal, denominado en este PGOU como SEL-jar.L-7 con una superficie de 408,65 m².
- AP34: APdot-(Zv-2): Espacio Libre público en zona Oeste del polígono Industrial la ventilla, con 11.827 m² de propiedad municipal. Actualmente se encuentra como olivar sin acondicionar para zona pública. Su suelo es municipal. Se trata del Parque Urbano incluido como Sistema general y denominado por este PGOU como SEL-Pq.G-1
- AP35 APdot-(Zv-3): Espacio Libre Público entre los polígonos 9 y 10 de las NN.SS.-1991. Su suelo es público y se presenta sin acondicionar como zona libre pública. Se trata del Parque urbano incluido como Sistema General y denominado por este PGOU como SEL-Pq.G-2. Su superficie es de 2.137,52 m²
- AP36: APdot-(ZV-4): Espacio libre Público para jardines en el Polígono Industrial Cuatro Vientos en su zona Noroeste, con una superficie de 7.166,80 m², denominado por este PGOU como SEL-jar.L-4
- AP37 APdot-(ZV-5): Espacio libre Público para jardines en el Polígono Industrial Cuatro Vientos en su zona Sur, con una superficie de 777,50 m², denominado por este PGOU como SEL-jar.L-5. Se trataría de un tramo en SUC del trazado señalado en el PGOU-2008 como vereda de Algar a prado del rey con 21

metros de ancho legal, no deslindada.

- AP38 APdot-(ZV-6): Espacio libre Público para jardines en el Polígono Industrial Cuatro Vientos en su zona SurEste con frente a la travesía CA-7103 y una superficie de 2.209,74 m². Es denominado por este PGOU como SEL-jar.L-6
- AP39 APdot-(ZV-7): Espacio libre Público para jardines en la zona SurEste del núcleo de población. Se trata de suelo clasificado como Suelo Urbano por las NN.SS-1991 que corresponderían al posible trazado de la Colada del camino Alto de El Bosque (9 metros de ancho legal) no deslindada, en su entrada al municipio por su lado SurEste y libre de edificación. Presenta una superficie de 874,73 m² y es denominado por este PGOU como SEL-jar.L-8
- AP40 APdot-(ZV-8): Ampliación del Parque la Fuentona SEL-Pq. L-1 en 324,17 m² en la zona sur del núcleo de población.

Superficie total de APdot (ZV): 25.726,11 m²

o **Otras Actuaciones Puntuales:**

SUELO para la ejecución de VIVIENDAS PROTEGIDAS a corto plazo: APvp

- AP41 APvp-1: Suelo municipal al Este del núcleo urbano, actualmente dando frente a la calle prolongación de la calle del IES (Instituto Pablo de Olavide) y utilizado como jardines de acceso a depósito de abastecimiento Las Lomas y mirador. En el 2008 y así fue contemplado por el PGOU-2008, se proyectó la construcción de 14 viviendas de protección oficial que fueron paralizadas tras la anulación del PGOU por el TSJA. Superficie de solar: 535,87 m²
- AP42 APvp-2: Suelo municipal de los antiguos colegios. Constituye una manzana casi cuadrada de unos 50 metros de lado, con 2.461,89 m² totalmente rodeada de viario público (C/ Lepanto al Norte, C/ Padre Miguelito al Sur, C/ Doctor Gómez Ulla al Este y C/ Alta al Oeste), donde actualmente se encuentran 12 viviendas municipales y un almacén municipal. Las construcciones poseen cierta antigüedad y necesitan de una renovación integral. Se plantea la construcción de un edificio que contemple diversos usos entre ellos el residencial para viviendas protegidas.

B.4) Áreas urbanas consolidadas sin urbanización acabada.

Se tratan de suelos destinados a viarios públicos y que presentan una urbanización inacabada, o a falta de urbanización y generalmente con una consolidación de la edificación.

Específicamente, algunas de estas áreas serán señaladas en la documentación gráfica de las presentes Normas con la simbología APvi-(Urb), al presentarse de manera fehaciente su carácter de falta de urbanización. Tales actuaciones se considerarán como suelo urbano consolidado pendiente de completar la urbanización para su consideración como solar. Podrá ejecutarse mediante la cooperación y contribuciones especiales (distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios beneficiarios que dan frente al espacio a urbanizar).

No obstante, si fuese necesaria una cesión del viario a la administración, y fuere posible el reparto equitativo de beneficios y cargas, podrá actuarse a través de una delimitación posterior de Unidad de Ejecución según la legislación urbanística.



4.4.3.1.3.- Reportaje fotográfico zonas del entorno al SUC

ZONA NORTE:



ZONA NOROESTE



ZONA OESTE (JUNTO AL CEMENTERIO)



ZONA OESTE



ZONA ESTE



4.4.3.1.4.- Fichas de las zonas delimitadas como SUNC

SUNC_1: AAR_1 (UE1) Área de Ámbito Reducido		DENOMINACIÓN:.....Zona Norte1-Camino de Villamartín-1		
ANTECEDENTES				
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.1991: Se trata de terrenos en el borde Noroeste del suelo urbano formando parte de la zona denominada por las NN.SS.-1991 como "Polígono nº1" siguiendo la nomenclatura del TRLS.76. También incluye terrenos junto a la entrada de la vereda Arcos-Zahara al Suelo Urbano de Prado del Rey, que fueron delimitados por el plan que se revisa como suelo urbano sin urbanización terminada. • PGOU-2008: Comprende los terrenos delimitados como UE-1 por el PGOU-2008, manteniéndose una propuesta de ordenación similar a la contemplada en tal documento, con las salvedades que origina la fuerte pendiente en descenso hacia el encuentro con el camino de Villamartín el Norte de los terrenos. La UE-1 presentaba una superficie de 9.031 m², una edificabilidad de 0,27 m²t/m²s y una densidad de vivienda de 27 viv/Ha. o Linderos: EL terreno es delimitado: por el Sur y Este con Suelo Urbano Consolidado, por el Oeste con Suelo No Urbanizable y por el Norte por el camino rural "Camino de Villamartín" de unos 5 metros de ancho que conecta y/o continúa por la antigua carretera A-373 (hoy A.373R) en las proximidades de la Fuente "camino de Villamartín". o Características: En el inicio de este suelo a ordenar, por su lado suroeste, se presenta la entrada al casco urbano de la Vereda de Arcos a Zahara de 21 metros de ancho legal y sin deslindar. Presenta fuerte pendiente descendiente en dirección Norte. 				
OBJETIVOS:		ESTRUCTURAL		
-. Ordenar este vacío entre el suelo urbano consolidado y la calle o camino de Villamartín prolongando la trama parcelaria originaria.				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		ESTRUCTURAL		
SUPERFICIE GLOBAL a ordenar: 12.369,92 m² (100%) Sup. Área de Ordenación: 12.369,92 m ² sAAR Sup Área de Reparto: 11.404,18 m ² sAR (se presenta 965,74 m ² de viario existente)		Edif. lucrativa global unitaria: 0,6713 m²t/m²s Edif. lucrativa máx. del área: 8.304 m²t Sup. parcelas lucrativas: 5.189,93 m ² s (41,96%) Edificabilidad unitaria solar: 1,6 m ² t/m ² solar Edificabilidad global del área de ordenación: 5.189,93 m ² s x 1,6 m ² t/m ² s = 8.303,88 m ² t		
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. -. Tipología característica: residencial entremedianera y garajes vinculados a éstos. -. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 118 m ² m ² suelo/ viv. = 93 m ²		Nº máximo de VIVIENDAS: 56 viv. (pormenorizada) DENSIDAD GLOBAL o nivel de densidad: MEDIA (Estructural) DENSIDAD CONCRETA: 45 viv/Ha (pormenorizada)		
APROVECHAMIENTO: 8.303,88 m ² t xcoef /11.404,18 m ² s=0,728143 m ² /m ² Coef=1 para el uso y tipología de residencial unifamiliar o plurifamiliar entremedianera Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,728143 m ² /m ² Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,728143 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM		ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Residencial Residencial entre medianera con dos plantas de altura y 1,6 m ² t/m ² s de edificabilidad unitaria de solar. (pormenorizada)		
C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS: PORMENORIZADA (SL de ELP)				
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios libres públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	Existente. 965,74 m ² (7,80 %)	---	---	965,74 m ² (7,80 %)
	Nuevo: 4.894,43 m ² (39,57 %)	1.319,82 m ² (10,67 %)	---	6.214,25 m ² (50,24%)
General:	---	---	---	---
Total	5.860,17 m² (47,37 %)	1.319,82 (10,67 %)		7.218,52 m² (58,04 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o Ordenación: <ul style="list-style-type: none"> • Se prolonga la morfología parcelaria originaria del núcleo tradicional de Prado del Rey, prolongando los espacios de viario público del núcleo originario en dirección Norte, hasta su encuentro con el antiguo camino de Villamartín: calle Sargento Mena, calle teniente Trujillo, Calle teniente Peñalver y calle Vela Mora. Algunos de estos espacios se contemplan con escalinatas arboladas al presentarse con pendientes superiores al 15% y en evitación de grandes movimientos de tierra. • Ancho de viario según planos. • La dotación de aparcamientos públicos mínimos será de una (1) plaza por vivienda (56 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (42 plazas). La ordenación propuesta presenta un número de 56 plazas de aparcamientos en vía pública. • Las rasantes señaladas son aproximadas, debiendo concretarse en el proyecto de urbanización. • La tipología edificatoria contemplada sería la residencial plurifamiliar en bloque o en hilera dadas las características del terreno con fuerte pendiente. • La altura de la edificación no deberá sobrepasar las dos alturas o plantas respecto a la línea que uniría las rasantes de las calles pasantes. o Otros criterios y condiciones sobre la ordenación y su ejecución: <ul style="list-style-type: none"> • Evitar movimientos de tierras y taludes excesivos. • Los espacios públicos de viarios escalonados presentarán zonas de miradores y de jardinamientos. • El bajo rasante de las zonas verdes podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre. • La UE deberá sufragar el coste de las conexiones del viario con las calles colindantes así como la completa urbanización de la calzada "Camino de Villamartín" incluida en su ámbito. • Las aguas sucias deben ser evacuadas mediante bombeo por el camino de Villamartín o conexión con el bombeo existente en la zona del coscorrón. • Las aguas pluviales serán separativas respecto a las sucias y verterán en el cauce más próximo. • Los acerados presentarán arbolado (preferentemente naranjos) permitiendo un paso mínimo de 1,80 metros. 	

Cuadro de superficie		DETALLADA		
Suelo de cesiones para DOTACIONES PÚBLICAS	Superficie (m²)	%	Observaciones:	
Sistema General	Viario	---	El porcentaje superficial de las cesiones de SG en caso de que lo hubiere sería una determinación Estructural.	
	ELP	---		
	EqySP	---		
	Total S.G.	0,00		0,00%
Sistema Local	Viario	4.894,43	El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada.	
		965,74 (existente)		7,81
	ELP	1.319,82		10,67
	EQySP	---		
	Total S.L.	7.179,99	58,04 %	
Total suelo cesiones dotacionales	7.179,99	58,04 %		

Suelo lucrativo	Superficie (m²suelo)	Porcentaje (%)	Edi. Unitaria (m²t/m²solar)	Edi global (m²t)
	Manzana-1	685,75	1,6	1.097,20
	Manzana-2	879,24	1,6	1.406,78
	Manzana-3	1.134,14	1,6	1.814,62
	Manzana-4	1.316,19	1,6	2.105,90
	Manzana-5	1.174,61	1,6	1.879,34
Total suelo lucrativo	5.189,93	41,96 %	Total edificabilidad	8,303,89
Total	12.369,92	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO		DETALLADA	
SISTEMA de ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada.	
INSTRUMENTOS: Proyecto Reparcelación y Proyecto Uurbanización		PROGRAMACION: Primer cuatrienio	



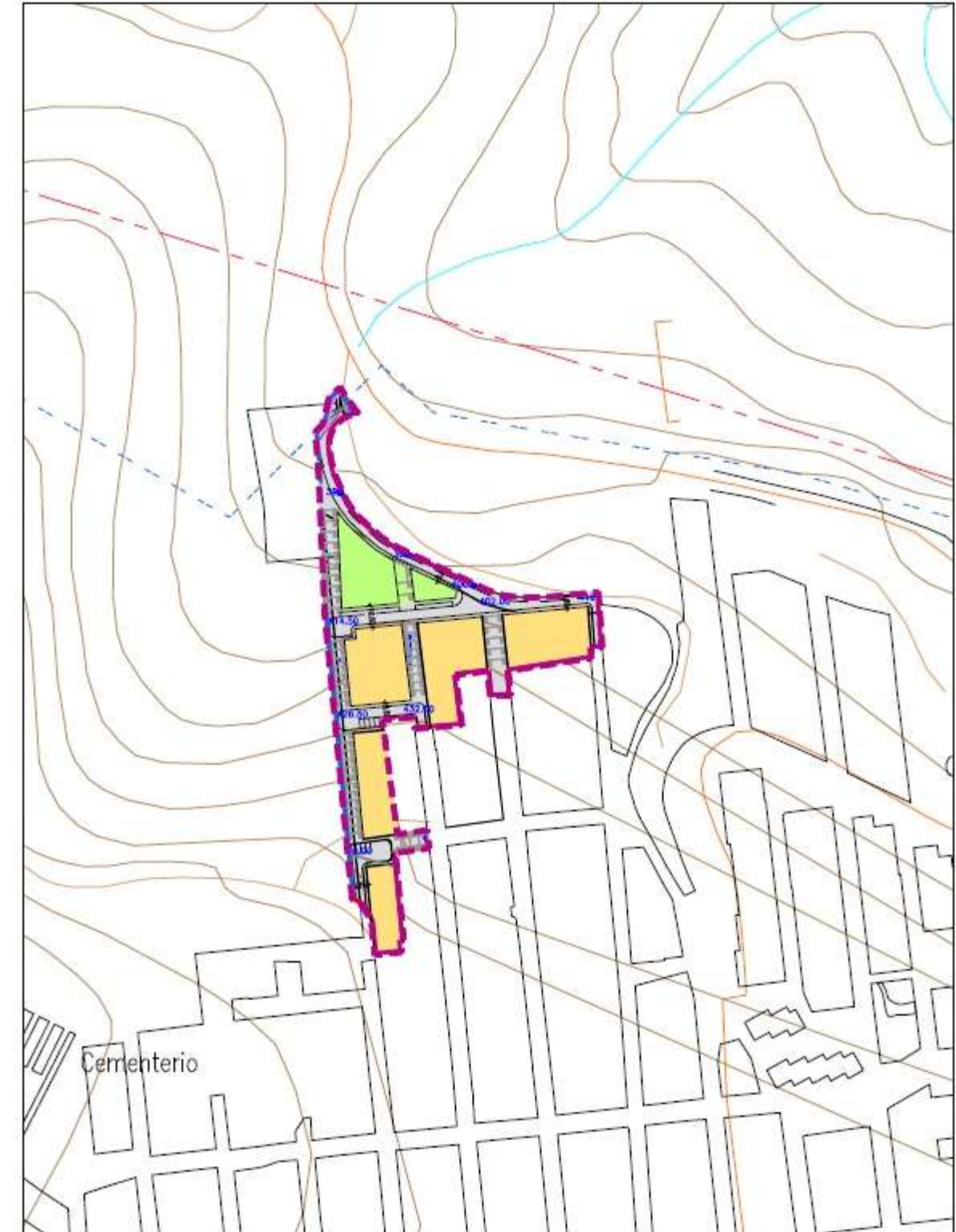
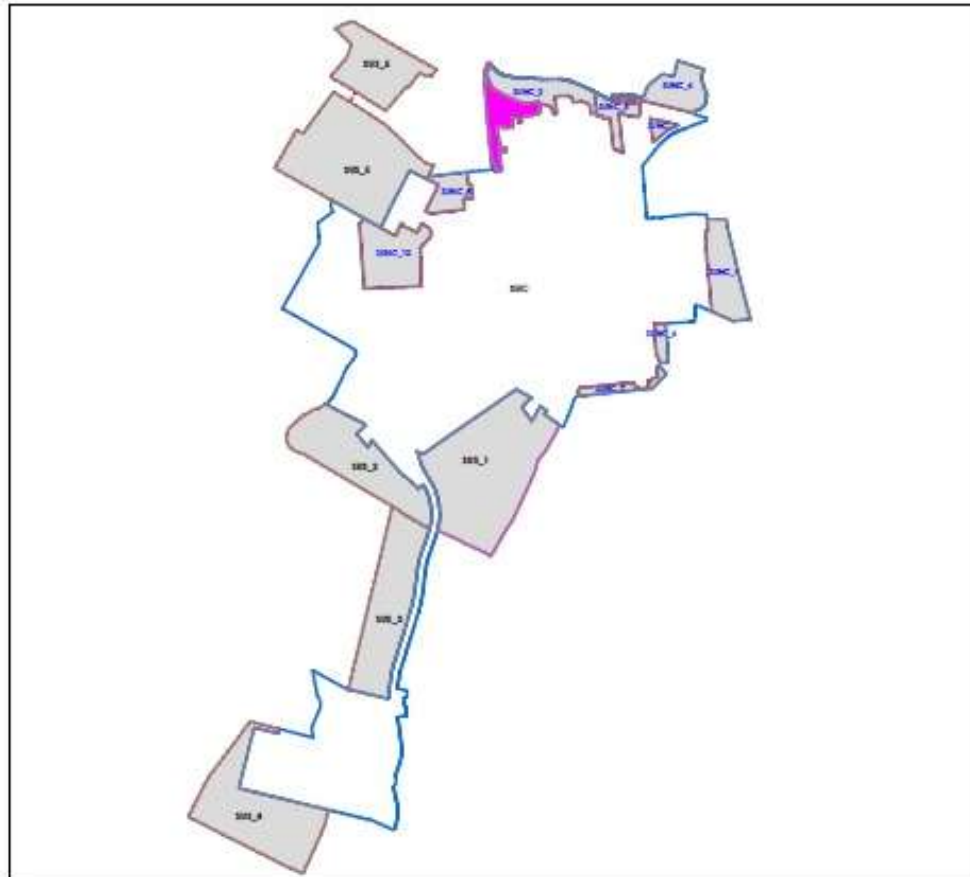
Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_1 (AAR_1)**

Cuadro resumen y doc. gráfica: Área de Ámbito Reducido en **SUNC_1 (AAR_1)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_1
Superficie	12.369,92 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,6713 m ² /m ² s, Global: 8.304 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	---
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,725692 m ² tuc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0 %
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_1
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_1
Superficie	12.369,92 m ²
Edificabilidad máxima	0,6713 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	45 viv/Ha (56 viv.)
Suelo mínimo dotaciones locales:	ELP: 1 0,67 % (1.319,82 m ² s) EGP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUNC_1 (AAR_1)- UE1
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_2: AAR_2 (UE2) Área de Ámbito Reducido	DENOMINACIÓN:.....Zona Norte2-Camino de Villamartín-2
---	--

ANTECEDENTES
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Se trata de terrenos en el borde Norte del suelo urbano formando parte de la zona denominada por las NN.SS.-1991 como "Polígono nº2" siguiendo la nomenclatura del TRLS.76. También incluye los terrenos hasta la margen derecha de la antigua carretera A-373 (hoy A-373R) que en esa fecha pertenecían al término de Villamartín. • PGOU-2008: Comprende parte de los terrenos delimitados como PE2 "Camino de Villamartín" por el PGOU-2008, manteniéndose una propuesta de ordenación similar a la contemplada en tal documento, con las salvedades que origina la fuerte pendiente en descenso hacia el encuentro con la carretera A-373R. o Linderos: EL terreno es delimitado: por el Sur con el tramo de camino de Villamartín incluido en el Área de SUNC anterior (UE-1); por el Norte con la margen derecha de la carretera A-373R a considerar como travesía; al Este con SUC y parte de la UE-3; y al Oeste con camino de Villamartín en su encuentro con la A-373R. o Características: Presenta fuerte pendiente descendiente en dirección Norte.

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
-. Ordenar este vacío entre el suelo urbano consolidado y con el AAR-la UE-1 anterior hasta la travesía A-373R.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE GLOBAL: 15.347,13 m ² (100%) Sup. Área de Ordenación: 15.347,13 m ² SAAR Sup Área de Reparto: 15.063,80 m ² SAR (se presenta 283,33 m2 de viario existente)	Edif. lucrativa global unitaria: 0,4778 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. del área: 7.333 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 4.392,70 m ² s (28,62 %) Edificabilidad media solar: 1,6 y 2,1 m ² techo/m ² solar, para 2 y 3 plantas respectivamente. Edificabilidad global del área: 3.783,81 m ² s x 1,6 m ² t/m ² s= 6.054,09 m ² techo 608,89 m ² s x 2,1 m ² t/m ² s = 1.278,67 m ² techo
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. -. Tipología característica: residencial y garajes vinculados a éstos. -. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 114 m ² m ² suelo/ viv. = 85 m ²	Nº máximo de VIVIENDAS: 51 viv. (pormenorizada) DENSIDAD GLOBAL o nivel de densidad: MEDIA (estructural) DENSIDAD CONCRETA: 35 viv/Ha (pormenoriza)
APROVECHAMIENTO: 7.332,76 m ² txcoef /15.063,80m ² s= 0,48678 m ² uc/m ² s Coef=1 para el uso y tipología de residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras. Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,48678 m ² uc/m ² Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,48678 m ² uc/m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Residencial Residencial entre medianera, con dos y tres plantas de altura y 1,6 m ² t/m ² s y 2,1 m ² t/m ² s de edificabilidad unitaria de solar respectivamente (pormenorizada)

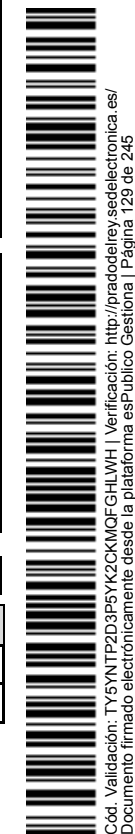
C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS:		ESTRUCTURAL (SG) PORMENORIZADA SL de ELP		
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios libres públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	Existente: 283,33 m ² (1,85 %)	---	---	283,33 m ² (1,85 %)
	Nuevo: 4.251,84 m ² (27,70 %)	304,98 (1,99 %)	---	4.556,82 m ² (29,69 %)
General:	1.911,46 m ² (12,46 %)	4.202,82 m ² (27,38 %)	---	6.114,28 m ² (39,84 %)
Total	6.446,63 m² (42,01 %)	4.507,80 m² (29,37 %)	---	10.954,43 m² (71,38 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Continúa con la morfología parcelaria originaria del núcleo tradicional, cerrando el suelo urbano por su cara Norte, hasta alcanzar la antigua carretera A-373 de entrada al municipio por Villamartín. - Algunos de los espacios de viario público se contemplan con escalinatas arboladas, evitando pendientes superiores al 15% y la realización de grandes movimientos de tierra. - Ancho de viario según planos. - Evitar movimientos de tierras y taludes excesivos. - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será aproximadamente de una (1) plaza por vivienda (51 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (36 plazas). La ordenación propuesta presenta un número superior a 36 plazas de aparcamientos en vía pública. o En relación con el suelo dotaciones públicas para Espacios Libres Públicos y Equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> - La zona verde paralela a la travesía CA-373R incluida en la UE formará parte del Sistema General de Espacios Libres Públicos por sus características así como el viario de paseo contemplado en la margen de la travesía A-373R. Tales espacios serán cedidos gratuitamente y urbanizados por la administración pública. - El bajo rasante de las zonas verdes locales podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre. - La ejecución de los sistemas generales incluidos en el área serán sufragado por la administración pública actuante, tanto el SELP como el paseo en el margen derecho de la A373-R: o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - Serán de dos y tres plantas según documentación gráfica. - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso - La UE deberá sufragar la completa urbanización de la calzada camino de Villamartín incluida en su ámbito. - Las aguas sucias deben ser evacuadas mediante bombeo por el camino de Villamartín o conexión con el bombeo existente en la zona del coscorrón. 	

Cuadro de superficie:		DETALLADA			
Suelo de cesiones para DOTACIONES PÚBLICAS	Superficie (m²)	%	Observaciones:		
Sistema General (SG)	Red Viaria	1.911,46	12,46 %	El porcentaje superficial de las cesiones de SG es una determinación Estructural.	
	ELP	4.202,82	27,38 %		
	EQySP	---	---		
Total S.G.		6.114,28	39,84		
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	4.251,84	27,70 %	El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada.
		Existente	283,33	1,85 %	
	ELP	304,98	1,99 %		
	EQySP	---	---		
Total S.L.		4.840,15	(31,54 %)		
Total suelo cesiones		10.954,43	71,38 %		

Suelo lucrativo	Superficie (m²)	%	Edi. Unitaria (m²t/m²solar)	Edi global (m²t)
Manzana-1	801,91		1,6	1.283,06
Manzana-2	1.303,21		1,6	2.085,14
Manzana-3	1.256,07		1,6	2.009,70
Manzana-4	146,77		1,6	234,83
Manzana-5	275,85		1,6	441,36
Manzana-6	608,89		2,1	1.278,67
Total suelo lucrativo	4.392,70	28,62 %		Total edificabilidad 7.332,76
Total	15.347,13	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO		DETALLADA	
SISTEMA de ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada.	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización		PLAZO: 1º cuatrienio	

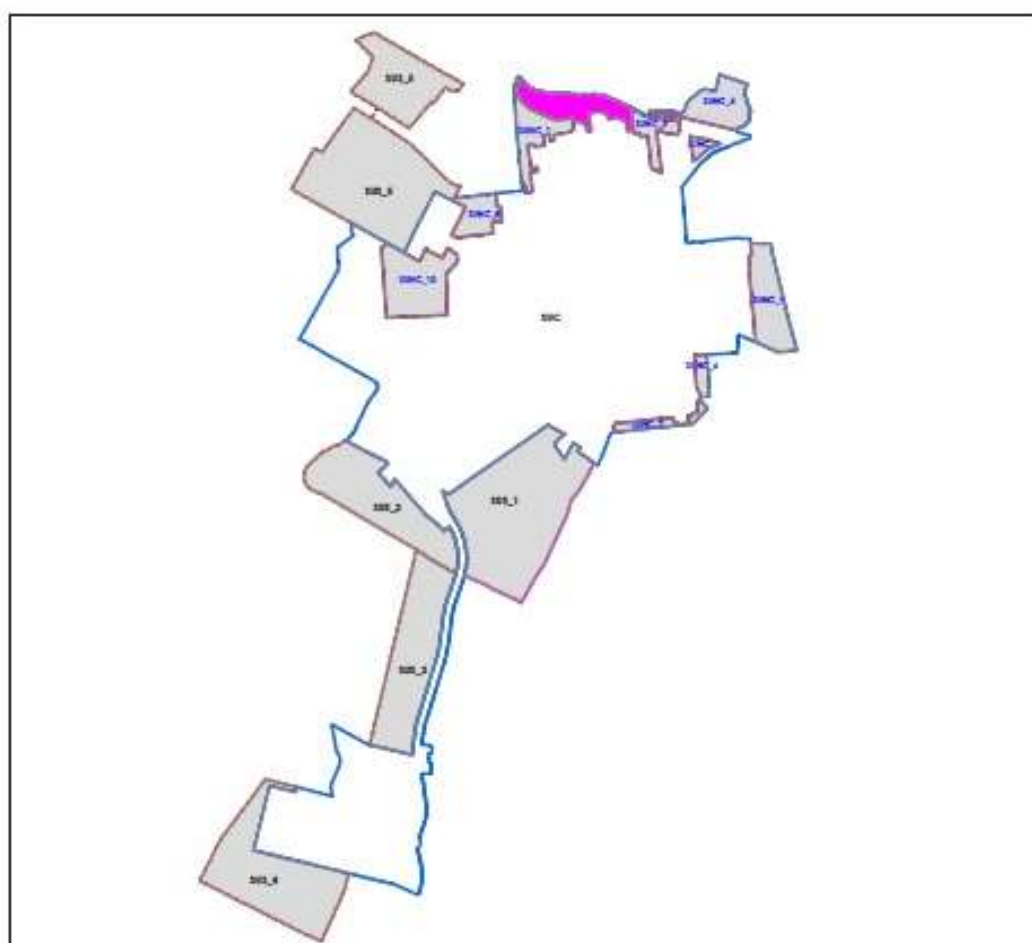


Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_2 (AAR_2)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_2
Superficie	15.347,13 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,4778 m ² /m ² s. Global: 7.333 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	4.202,82 m ²
Equipamientos:	—
Red de movilidad estructurante:	1.911,46 m ²
Infraestructuras y servicios urbanos:	—
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,48678 m ² uc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0 %
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_2
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_2
Superficie	15.347,13 m ²
Edificabilidad máxima	0,4778 m ² /m ² s (7.333 m ² techo)
Número máximo de vivienda	35 viv/Ha (51 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales	ELP: 1,99 % (304,98 m ² s) EQP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUNC_2 (AAR_2)- UE2
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_3: AAR_3 (UE3) Área de Ámbito Reducido	DENOMINACIÓN:.....Zona Norte-3 "Camino de Villamartín 3"
--	--

ANTECEDENTES	
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Se trata de terrenos en el borde Norte del suelo urbano formando parte de la zona denominada por las NN.SS.-1991 como "Polígono nº2" siguiendo la nomenclatura del TRLS.76. También incluye los terrenos hasta la margen derecha de la antigua carretera A-373 (hoy A-373R) que en esa fecha pertenecían al término de Villamartín. • PGOU-2008: Comprende parte de los terrenos delimitados como PE2 "Camino de Villamartín" por el PGOU-2008, manteniéndose una propuesta de ordenación similar a la contemplada en tal documento, con las salvedades que origina la fuerte pendiente en descenso hacia el encuentro con la carretera A-373R. o Linderos: <p>EL terreno es delimitado: por el Sur con la travesía CA-7103 (Avda dos de mayo); por el Norte con la margen derecha de la carretera A-373R a considerar como travesía (Avda el Nacimiento); al Este con el colegio público San José en SUC y otros equipamientos públicos en la margen de la A-373R; y al Oeste con Suelo Urbano Consolidado (Calle Cortinal) y con terrenos del área de ámbito reducido anterior (AAR-UE-2).</p> o Características: <p>Presenta fuerte pendiente descendiente en dirección Norte.</p> 	

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
-. Ordenar este vacío entre el suelo urbano consolidado (Avda dos de mayo) y la travesía A-373R (Avda del nacimiento o del Coscorrón).	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN :		ESTRUCTURAL
SUPERFICIE GLOBAL: 6.880,62 m ² (100%) Sup. Área de Ordenación: 6.880,62 m ² sAAR Sup Área de Reparto: 6.880,62 m ² sAR		Edif. lucrativa global unitaria: 0,52083 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. del área: 3.583,64 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 2.042,80 m ² (29,69 %) Edificabilidad media solar: 1,6 y 2,1 m ² techo/m ² solar, para 2 y 3 plantas respectivamente. Edificabilidad global del área: M1: 1.412,47 x 1,6 = 2.259,95 m ² techo M2: 630,33 x 2,1 = 1.323,69 m ² techo
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. -. Tipología característica: residencial y garajes vinculados a éstos. -. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 120 m ² m ² suelo/ viv. = 85 m ²		Nº máximo de VIVIENDAS: 24 viv. (pormenorizada) DENSIDAD GLOBAL o nivel de densidad: MEDIA (estructural) DENSIDAD CONCRETA: 36 viv/Ha (pormenorizada)
APROVECHAMIENTO: 3.583,64 m ² t xcoef /6.880,62 m ² s= 0,52083 m ² uc/m ² s Coef=1 para el uso y tipología de residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras. Aprovechamiento objetivo UE: 0,52083 m ² uc/m ² s Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,52083 m ² uc/m ² s Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM		ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Residencial Residencial entre medianera, con dos y tres plantas de altura y 1,6 m ² t/m ² s y 2,1 m ² t/m ² s de edificabilidad unitaria de solar respectivamente (pormenorizada)

C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS: SG (estructural) SL de EQ (pormenorizado)				
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios libres públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	2.402,51 m ² (34,92 %)	---	1.310,50 m ² (19,04 %)	3.713,01 m ² (53,96 %)
General:	1.124,81 m ² (16,35 %)	----	---	1.124,81 m ² (16,35 %)
Total:	3.527,32 m² (51,27 %)	---	1.310,50 m² (19,04 %)	4.837,82 m² (70,31 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Se mantiene la morfología parcelaria, prolongando los espacios de viario del núcleo originario hasta su encuentro con la carretera A-373R. Algunos de estos espacios se contemplan con escalinatas arboladas, evitando pendientes superiores al 15% y la realización de grandes movimientos de tierra - Ancho de viario según planos. - Evitar movimientos de tierras y taludes excesivos. - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será de una (1) plaza por vivienda (24 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (19 plazas). La ordenación propuesta presenta un número mayor a 24 plazas de aparcamientos en vía pública. o En relación con el suelo dotaciones públicos para Espacios Libres Públicos y Equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> - Se contempla la cesión de suelo para equipamiento público SIPS o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - Serán de dos y tres plantas según documentación gráfica. - Continuación con la morfología parcelaria originaria del núcleo tradicional - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. - La tipología edificatoria contemplada sería la residencial plurifamiliar en bloque o en hilera dadas las características del terreno con fuerte pendiente. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso - La UE deberá sufragar la completa urbanización de la calzada camino de Villamartín incluida en su ámbito. - Las aguas sucias deben ser evacuadas mediante bombeo por el camino de Villamartín o conexión con el bombeo existente en la zona del coscorrón. 	

Cuadro de superficie: :	DETALLADA
-------------------------	-----------

Suelo de cesiones		Superficie (m ²)	%	Observaciones	
Sistema General	Red Viaria	1.124,81	16,35 %	El porcentaje superficial de las cesiones de SG es una determinación Estructural.	
	ELP	---	---		
	EQySP	---	---		
Total S.G.		1.124,81	16,35 %		
Sistema Local	Viario: Nuevo	2.402,51	34,92 %		El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada
	Existente	---	---		
	ELP	1.310,50	19,04 %		
EQySP	---	---			
Total S.L.		3.713,01	53,96 %		
Total suelo cesiones		4.837,82	70,31 %		

Suelo lucrativo		Superficie	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
	Manzana-1	1.412,47		1,6	2.259,95
	Manzana-2	630,33		2,1	1.323,69
Total suelo lucrativo		2.042,80	29,69 %	Total edificabilidad 3.583,64	
Total		6.880,62	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO:		DETALLADA
SISTEMA de ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización		PLAZO: 1º cuatrienio

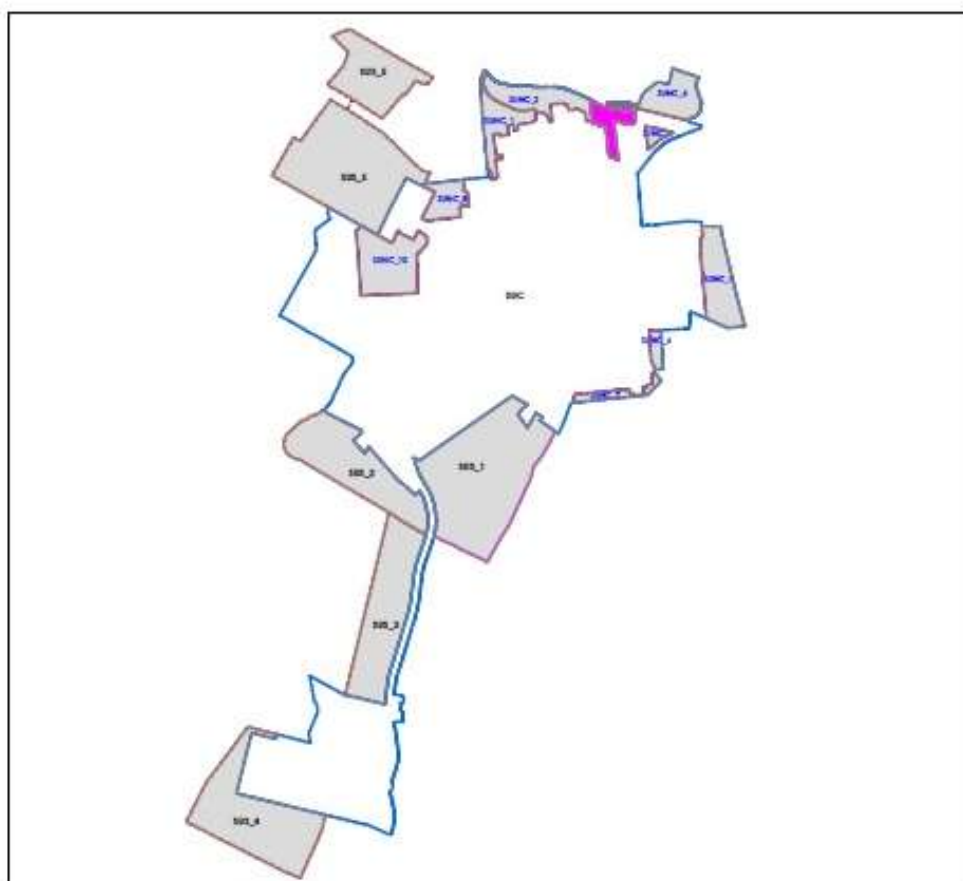


Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_3 (AAR_3)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_3
Superficie	6.880,62 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,52083 m ² /m ² s. Global: 3.584 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	1.124,81 m ²
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,52083 m ² truc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0%
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_3
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_3
Superficie	6.880,62 m ²
Edificabilidad máxima	0,52083 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	36 viv/Ha (24 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales	ELP: 19,04 % (1.310,50 m ² s)
	EGP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUNC_3 (AAR_3)- UES
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_4: AAR_4 (UE4) Área de Ámbito Reducido	DENOMINACIÓN:.....Zona Norte-4
---	--------------------------------

ANTECEDENTES
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Terrenos con edificaciones comerciales existentes en la margen izquierda de la A-373R y que en 1991 se encontraban en el término municipal de Villamartín por lo que no fue objeto de ordenación. • PGOU-2008: Comprende la parte Este de los terrenos delimitados como PE2 "Camino de Villamartín" por el PGOU-2008, manteniéndose una propuesta de ordenación similar a la contemplada en tal documento. o Linderos: <ul style="list-style-type: none"> - EL terreno es delimitado: por el Sur con la travesía A-373R (Avda del Nacimiento); por el Norte y el Oeste con suelo no urbanizable; y por el este con el camino "de la Dorotea". o Características: <ul style="list-style-type: none"> - Presenta fuerte pendiente descendiente en dirección Norte. - En el frente a la travesía se presentan edificaciones existentes retranqueadas de la línea de calzada (aproximadamente 18 metros). Algunas de estas construcciones con actividades económicas en funcionamiento como el Hotel y restaurante "El Carmen" y explotación apícola "Serrano Gaditano". - La rectificación de los límites del término acaecida en 1998, dejó bajo jurisdicción de Prado del Rey todo este espacio de la carretera.

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
-. Ordenar este suelo con edificaciones existentes de actividades económicas posibilitando la ampliación de tales actividades.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE GLOBAL: 15.066,34 m ² (100%) Sup. Área de Ordenación: 15.066,34 m ² sAAR Sup Área de Reparto: 15.066,34 m ² sAR	Edif. lucrativa global unitaria: 0,656156 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. del área: 9.885,88 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 12.357,35 m ² (82,02 %) Edificabilidad media solar: 0,8 m ² techo/m ² solar Edificabilidad global del área: 12.357,35 x 0,80 = 9.885,88 m ² techo
USO CARACTERÍSTICO: Terciario (comercial y restauración) Siendo compatible: -. El uso de alojamiento turístico en la tipología de hotelero (en todas sus modalidades) y en la de casa rural. Se prohíbe la vivienda no vinculada a la guarda de los establecimientos. -. Y el uso industrial de talleres vinculados al uso comercial y estación de servicios.	Nº máximo de VIVIENDAS: 0 viv. DENSIDAD GLOBAL: 0 viv/Ha.
APROVECHAMIENTO: 9.885,88 m ² t xcoef/15.066,34m ² s= 0,6561567 m ² uc/m ² s Coef=1 m ² uc/m ² t Aprovechamiento objetivo UE: 0,6561567 m ² uc/m ² s Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,6561567m ² uc/m ² s Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	ORDENANZAS A APLICAR: Crecimiento Terciario. (pormenorizada)

C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS: :				DETALLADA
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios libres públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	2.708,99 m ² (17,98 %)	---		2.708,99 m ² (17,98 %)
General:		---	---	
Total:	2.708,99 m² (17,98 %)	---		2.708,99 m² (17,98 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Se contempla un viario rodado paralelo a la travesía CA-373R con banda de aparcamientos en batería, calzada mínima de 5,2 metros y acerados en ambos márgenes. - Ancho de viario según planos respetándose el ancho de 18 metros desde la línea de calzada hasta el frente de las principales edificaciones existentes como el hotel el Carmen. - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será mayor a 0,5 plazas por cada 100 m²c (50 plazas). La ordenación propuesta presenta un número mayor a 50 plazas de aparcamientos en vía pública. o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - En relación con las edificaciones existentes legales, hasta tanto no se desarrolle la UE: <ul style="list-style-type: none"> - Si presentan actividades autorizadas, podrán mantener su actividad, pero no pudiendo realizarse obras de ampliación y reformas significativas hasta tanto no se desarrolle la UE - Si no presentan actividades podrán autorizarse usos provisionales terciarios y compatibles, sin necesidad de obras de ampliación y mejoras que aumenten su valor, siempre que la edificación existente se presente legal y hasta tanto no se desarrolle la UE, - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. - Se permitirá un frente edificable alineado a vial con una ocupación del 100% en fondo de 25 metros con los espacios libres necesarios para la habitabilidad de los espacios edificados, dos plantas o 7 metros de altura. Resto de la parcela 30% de ocupación por edificaciones. Sobre la altura máxima se permitirá una ocupación del 25% de la planta inferior. No contabilizará la edificación en sótano y el bajo cubierta inclinada. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - Las aguas sucias deben ser evacuadas mediante bombeo propio o conexión con el bombeo existente en la zona del coscorrón para lo que sufragará las mejoras necesarias. 	

Cuadro de superficie: :				DETALLADA
Suelo de cesiones para DOTACIONES PÚBLICAS	Superficie (m²)	%	Observaciones	
Sistema General	Red Viaria	---	---	El porcentaje superficial de las cesiones de SG es una determinación Estructural.
	ELP	---	---	
	EQySP	---	---	
Total S.G.		---	---	
Sistema Local	Viario: Nuevo	2.708,99	17,98 %	El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada
	Existente	---	---	
	ELP	---	---	
Total S.L.		2.708,99	17,98 %	
Total suelo cesiones		2.708,99	17,98 %	
Suelo lucrativo	Superficie (m²)	%	Edi. Unitaria (m²t/m²solar)	Edi global (m²t)
	Manzana-1	12.357,35	0,80	9.885,88
Total suelo lucrativo		12.357,35	82,02 %	Total edificabilidad 9.885,88
Total		15.066,34	100%	

CONDICIONES DE DESARROLLO:		DETALLADA
SISTEMA de ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización Las rasantes y alineaciones así como la ordenación propuesta y de forma no sustancial, podrán modificarse mediante Estudio de Detalle		PLAZO: 1º cuatrienio.

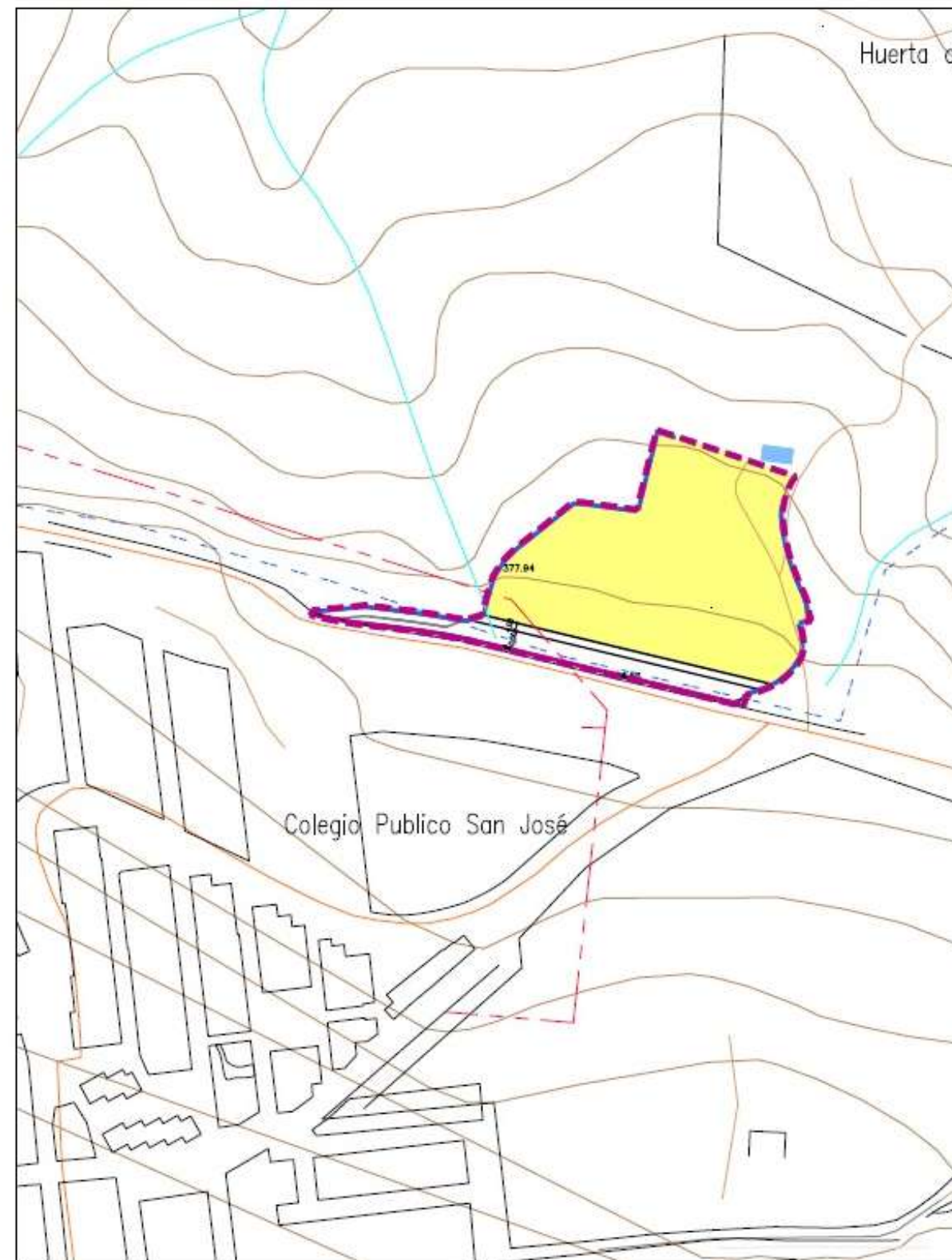
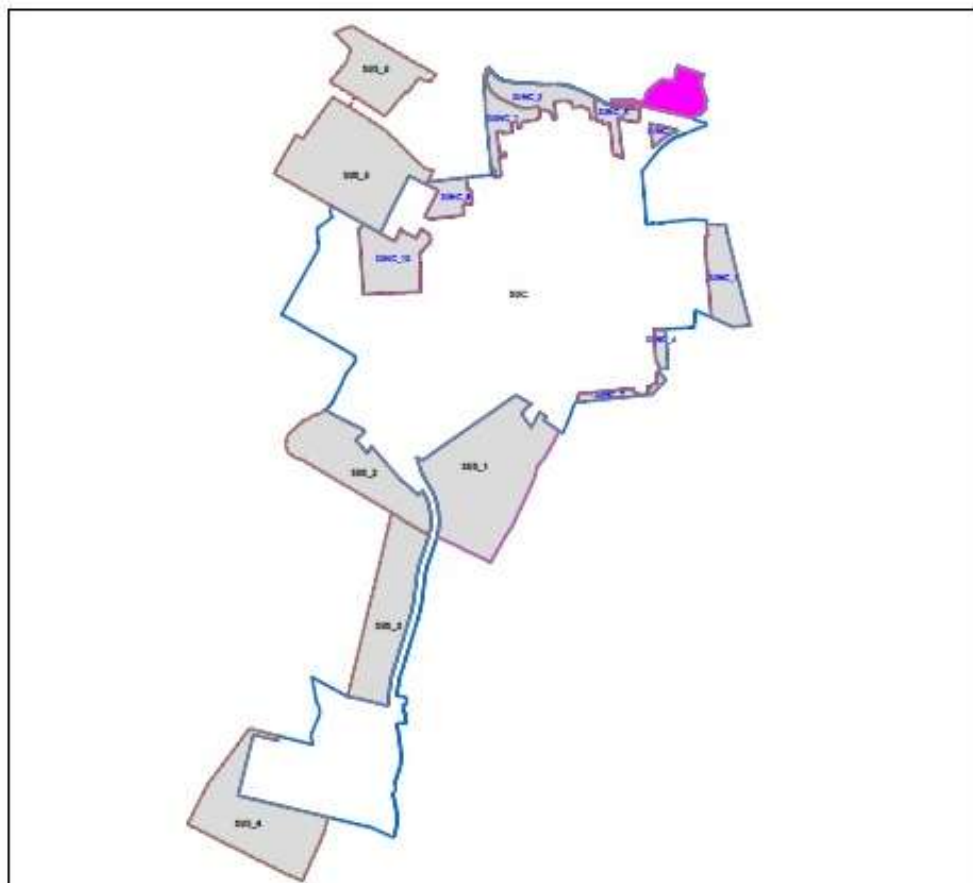


Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_4 (AAR_4)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_4
Superficie	15.066,34 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Terciario
Densidad Global:	Nula
Edificabilidad:	Unitaria: 0,656156 m ² /m ² s. Global: 9.886 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	---
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,6561567 m ² uc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0 %
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_4
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_4
Superficie	15.066,34 m ²
Edificabilidad máxima	0,656156 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	nula
Suelo mínimo dotaciones locales:	ELP: 0,00 % EGP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUNC_4 (AAR_4)- UE4
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_5: AAR_5 (UE5) Área de Ámbito Reducido	DENOMINACIÓN:.....Zona Norte-5
--	--------------------------------

ANTECEDENTES	
Planeamientos Urbanísticos anteriores:	
<ul style="list-style-type: none"> NN.SS.-1991: Terreno libre de edificación clasificado como Suelo Urbano Consolidado en Zona de Crecimiento. Gráficamente es señalado como equipamiento nº7 Equipamiento Municipal (50% de ocupación) cuando no figura ningún equipamiento en el SUC. También presenta la misma numeración otra parcela en el polígono nº9, ésta sí en SUNC con 723 m2. No se hace referencia alguna en la memoria sobre este equipamiento cuando señala el SIPS (cuadro resúmenes) por lo que pudiera entenderse como erróneo, salvo que estuviera incluido en la superficie del colegio de San José. PGOU-2008: lo clasifica como Suelo Urbano No Consolidado formando parte del suelo lucrativo del área de ordenación a desarrollar mediante Plan Especial, concretamente en el denominado PE2 "Camino de Villamartín" 	
Linderos:	
<ul style="list-style-type: none"> - Al Norte con los equipamientos públicos existentes con frente a la margen derecha de la travesía A-373R - Al Sur y Este con la Avenida dos de mayo. - Al Oeste con el Colegio Público "San José". 	
Características:	
<ul style="list-style-type: none"> - Terrenos libre de edificación de forma triangular, presentando uno de sus lados con frente a la Avda dos de Mayo. - En el documento de Avance se contempló como suelo urbano de equipamiento docente a obtener mediante su expropiación. Siendo objeto de una de las sugerencias presentadas durante su exposición pública, la corporación municipal apuesta por su reconsideración. 	

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
-. Ordenar este vacío urbano con frente a la Avda dos de Mayo proyectándose un viario con carácter peatonal paralelo a la A.373R, conectando esta Avda con los viarios públicos de la zona Norte del suelo Urbano como son la C/ Cortinal y la C/ Villamartín.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:		ESTRUCTURAL
SUPERFICIE GLOBAL: 2.056,79 m ² (100%) Sup. Área de Ordenación: 2.056,79 m ² Sup Área de Reparto: 2.056,79 m ²		Edif lucrativa global unitaria: 0,536384 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. del área: 1.104 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 1.697,28 m ² (82,52 %) Edificabilidad media solar: 0,65 m ² techo/m ² solar. Edificabilidad global del área: 1.697,28 x 0,65 = 1.103,23 m ² techo
USO CARACTERÍSTICO: Terciario (comercial y restauración) en edificación aislada Siendo compatible el uso de alojamiento turístico en la tipología de hotelero (en todas sus modalidades) y en la de casa rural. Se prohíbe la vivienda no vinculada a la guarda de los establecimientos.		Nº MÁXIMO de VIVIENDAS: 0 viv. DENSIDAD GLOBAL: 0 viv/Ha.
APROVECHAMIENTO: 1.103,23 m ² txcoef /2.056,79 m ² s= 0,536384 m ² uc/m ² s Coef=1 m ² uc/m ² t Aprovechamiento objetivo UE: 0,536384 m ² uc/m ² s Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,536384 m ² uc/m ² s Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM		ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Terciario en edificación aislada, con retranqueos en todos sus lados, al menos 5 metros a Avda y 3 metros en el resto. (pormenorizada)

C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS:				DETALLADA
	VIARIO.	SEL: SISTEMA de ESPACIOS LIBRES.	SISTEMA de EQUIPAMIENTOS	TOTAL cesiones
Local:	359,51 m ² (17,48 %)	---	---	359,51 m ² (17,48 %)
General				
Total	359,51 m² (17,48 %)			359,51 m² (17,48 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Ancho de viario según planos: 5,00 metros de viario peatonal. - Evitar movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - La rasante a considerar para determinar la altura de la futura edificación será la calle de carácter peatonal de nueva creación. - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso - Las aguas sucias deben ser evacuadas mediante un nuevo bombeo o conexión con el bombeo existente en la zona del coscorrón con las ampliaciones necesarias. 	

Cuadro de superficie:	DETALLADA.
-----------------------	------------

Suelo de cesiones		Superficie (m ²)	%	Observaciones	
Sistema General	Red Viaria	---	---	El porcentaje superficial de las cesiones de SG es una determinación Estructural.	
	ELP	---	---		
	EQySP	---	---		
Total S.G.		---	---		
Sistema Local	Viario:	Nuevo	359,51	17,48 %	El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada
		Existente	---	---	
	ELP				
	EQySP	---	---		
Total S.L.		359,51	17,48 %		
Total suelo sesiones		359,51	17,48 %		

Suelo lucrativo		Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
Manzana-1		1.697,28	82,52 %	0,65	1.103,23
Total suelo lucrativo		1.697,28	82,52%	Total edificabilidad 1.103,23	
Total		2.056,79	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO:		DETALLADA
SISTEMA de ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización		PLAZO: 1º cuatrienio

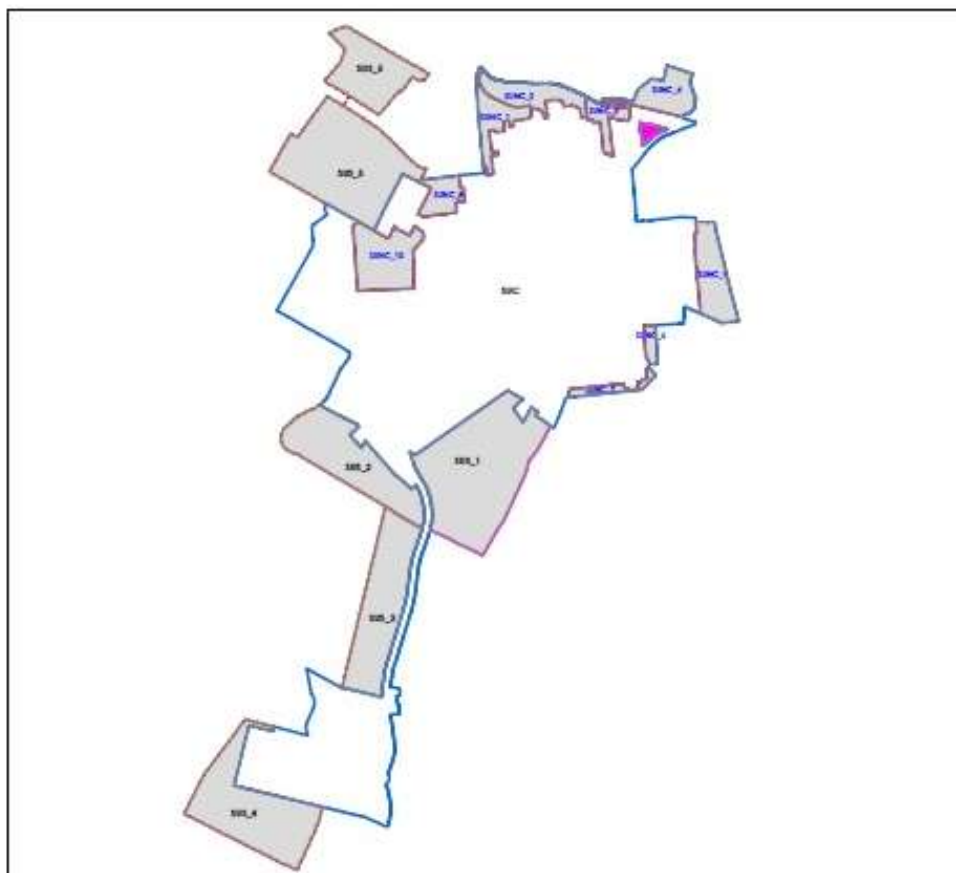


Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_5 (AAR_5)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_5
Superficie	2.056,79 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Terciario
Densidad Global:	Nula
Edificabilidad:	Unitaria: 0,536384 m ² /m ² . Global: 1.104 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	---
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,536384 m ² truc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0 %
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_5
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_5
Superficie	2.056,79 m ²
Edificabilidad máxima	0,536384 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	nula
Suelo mínimo dotaciones locales	ELP: 0,00 % EGP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUNC_5 (AAR_5)- UES
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_6: AAR_6 (UE6) Área de Ámbito Reducido	DENOMINACIÓN:.....Zona Este-2
---	-------------------------------

ANTECEDENTES	
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Suelos en la trasera Este a la C/Manuel de Falla, clasificados en 1991 como suelos no urbanizables. • PGOU-2008: Este suelo es clasificado en el PGOU-2008 como Suelo Urbano Consolidado, prolongando la calle trasera a C/ Manuel de Falla desde el Instituto de Enseñanza Secundaria "Carlos III" hasta su conexión con la Colada "Camino de El Bosque". o Linderos: <ul style="list-style-type: none"> - Al Norte. Con prolongación de la Calle Diputación Provincial - Al Sur: con Colada "Camino Alto de El Bosque" - Al Este con Suelos No Urbanizables (Cerro la Loma) - Al Oeste: con trasera a C/ Manuel de Falla y Colada "camino Alto de el Bosque". o Características: <ul style="list-style-type: none"> - Si bien en su vértice suroeste, este suelo es colindante con la colada "Camino de El Bosque" de 9 metros de ancho legal (no deslindada), la delimitación de esta área de ordenación no le afecta. En todo caso se propone su deslinde y solicitar la desafectación de la parte ya incluida como urbana. - La parte de colada que entra en el suelo urbano se mantiene como vial público con urbanización blanda a forma de paseo o sendero. El tramo paralelo a la c/ Manuel de Falla ya fue considerada como suelo urbano por las NN.SS.-1991 Este suelo es propuesto calificarlo como Zona Verde ajardinada con sendero por su centro (APdot (ZV) 	

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
<ul style="list-style-type: none"> - Ordenar esta zona trasera y degradada del suelo urbano por su lado Este, prolongando la calle existente colindante con el IES Carlos III con la colada Camino Alto de El Bosque. - Potenciar el camino Alto de El Bosque como sendero de ocio ordenando su entrada en el suelo urbano de Prado del Rey. 	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:		ESTRUCTURAL
SUPERFICIE BRUTA: 3.008,96 m ² (100%) Sup. Área de Ordenación: 3.008,96 m ² Sup Área de Reparto: 3.008,96 m ²	Edif. lucrativa global unitaria: 0,65317 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. área: 1.966 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 1.228,35 m ² s (40,82 %) Edificabilidad media solar: 1,6 m ² techo/m ² solar, para solar de 2 plantas. Edificabilidad global del área: 1.228,35 m ² s x 1,6 m ² t/m ² s= 1.965,36 m ² techo.	
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. - Tipología característica: residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras y garajes vinculados a éstos. - A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 108 m ² m ² suelo/ viv. = 85 m ²	Nº máximo de VIVIENDAS: 15 viv. (pormenorizada)	
APROVECHAMIENTO: 1.965,36 m ² t xcoef /3.008,96 m ² s= 0,65317 m ² uc/m ² s Coef=1 m ² uc/m ² t para el uso y tipología de residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras. Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,65317 m ² uc/m ² s Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,65317 m ² uc/m ² s Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento residencial Residencial entre medianera con dos plantas de altura y 1,6 m ² t/m ² s de edificabilidad unitaria de solar. (pormenorizada)	

C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS:				DETALLADA.
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios libres públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	1.780,61 m ² (59,18 %)			1.780,61 m ² (59,18 %)
General:				
Total	1.780,61 m ² (59,18 %)			1.780,61 m ² (59,18 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Prolongación de la calle existente en el lateral del IES Carlos III hacia el Sur, hasta su encuentro con la Colada "Camino Alto de El Bosque" - Ancho de viario según plano (11,00 metros) con Acerados mínimos de 1,80 metros y 2,40 con arbolado. - La dotación de aparcamientos públicos aproximados de una (1) plaza por vivienda (15) y siempre mayor a 0,5 plazas por cada 100 m²c (10 plazas). - Formación de acerado público bordeando los nuevos suelos edificables en su lindero con el Suelo No Urbanizable. o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - El fondo de las parcelas edificables se contempla de 15 metros. - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso o Otros: <ul style="list-style-type: none"> - Solicitar deslinde y desafectación del tramo de Colada, si bien no es afectada en principio por la delimitación de la UE. 	

Cuadro de superficie:				DETALLADA	
Suelo de cesiones	Superficie (m ²)	%	Observaciones		
Sistema General (SG)	Red Viaria	---	El porcentaje superficial de las cesiones de SG es una determinación Estructural.		
	ELP	---			
	EQySP	---			
Total S.G.		---			
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	1.780,61	59,18 %	El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada
		Existente	---	---	
	ELP	---	---		
	EQySP	---	---		
Total S.L.		1.780,61	59,18 %		
Total suelo cesiones		1.780,61	59,18 %		

Suelo lucrativo	Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
Manzana-1	807,89		1,6	1.292,62
Manzana-2	420,46		1,6	672,74
Total suelo lucrativo	1.228,35	40,82 %	Total edificabilidad	1.965,36
Total	3.008,96	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO:		DETALLADA
SISTEMA de ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización		PLAZO: 1º cuatrienio

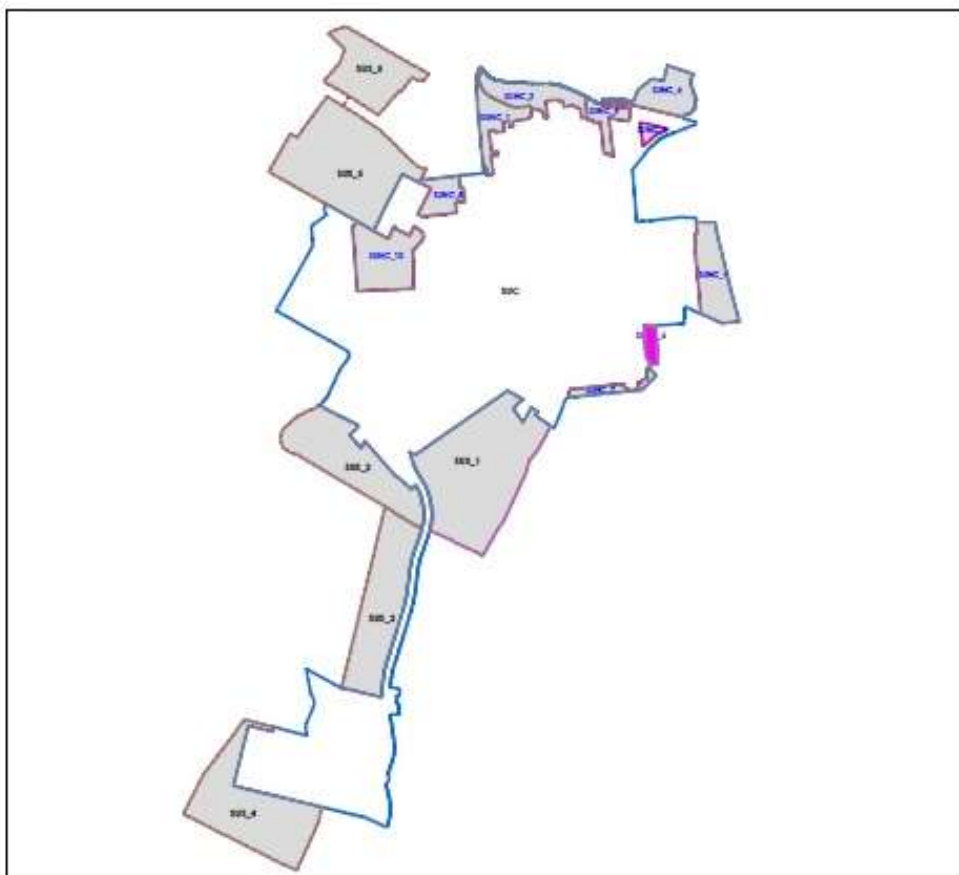


Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_6 (AAR_6)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_6
Superficie	3.008,96 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,65317 m ² /m ² s. Global: 1,966 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	---
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,65317 m ² tuc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0 %
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_6
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_6
Superficie	3.008,96 m ²
Edificabilidad máxima	0,65317 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	45 viv/Ha (15 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales	ELP: 0,00 % EGP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUNC_6 (AAR_6)- UE6
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_7: AAR_7 (UE7) Área de Ámbito Reducido	DENOMINACIÓN:..... Zona Este-3
---	--------------------------------

ANTECEDENTES
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Terrenos en el margen sur de la C/ Olivar, clasificados en 1991 como Suelo No Urbanizable. • PGOU-2008: estos terrenos fueron clasificados en el PGOU-2008 como Suelo urbano Consolidado por tener el frente a vial urbanizado. o Linderos: <ul style="list-style-type: none"> - Al Norte: Con la C/ Olivar la cual se presenta urbanizada. - Al Sur: con terrenos agrícolas de olivar, en suelo no urbanizable. - Al Este con Suelo Urbano Consolidado y tramo de la Colada Camino Alto de El Bosque - Al Oeste: con el camino rural "Las Lomas" o Características: <ul style="list-style-type: none"> - Suelos de borde del suelo urbano, con un frente a vial urbanizado de fuerte pendiente (C/ Olivar).

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
-. Ordenar este vacío con frente a la calle Olivar.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE GLOBAL: 4.291,34 m ² (100%) Sup. Área de Ordenación: 4.291,34 m ² Sup Área de Reparto: 4.291,34 m ²	Edif. lucrativa global unitaria: 0,63025 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. área: 2.705,36 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 1.690,85 m ² s (39,40 %) Edificabilidad media solar: 1,6 m ² techo/m ² solar, para solar de 2 plantas. Edificabilidad global del área: 1.690,85 m ² s x 1,6 m ² t/m ² s= 2.705,36 m ² techo
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. -. Tipología característica: residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras y garajes vinculados a éstos. -. A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 120 m ² m ² suelo/ viv. = 82 m ²	Nº máximo de VIVIENDAS: 18 viv. (pormenorizada)
APROVECHAMIENTO: 2.705,36 m ² t xcoef /4.292,54 m ² s= 0,63025 m ² uc/m ² s Coef=1 m ² uc/m ² t para el uso y tipología de residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras M Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,63025 m ² /m ² Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,63025 m ² /m ² Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Residencial Residencial entre medianera con dos plantas de altura y 1,6 m ² t/m ² s de edificabilidad unitaria de solar. (pormenorizada)
DENSIDAD GLOBAL o nivel de densidad: MEDIA DENSIDAD CONCRETA: 42 viv/Ha (pormenorizada)	

C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS:		SL de ELP (pormenorizado) resto (detallado)		
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios libres públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	1.698,87 m ² (39,59 %)	901,62 m ² (21,01 %)	----	2.600,49 m ² (60,60 %)
General:			----	----
Total	1.698.87 m ² (39,59 %)	901,62 m ² (21,01 %)	----	2.600,49 m ² (60,60 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Continúa con la morfología parcelaria originaria del núcleo tradicional, cerrando el suelo urbano por su vértice Sureste. - Las calles existentes de dirección Norte-Sur como son la C/ Aranda, C/ Escuelas y C/JoaquínTurina serán prolongadas en el área de ordenación a modo de miradores y de espacios peatonales y ajardinados, conectados mediante un amplio acerado-paseo perimetral de 5 metros de ancho a lo largo del bode sur de la UE. - El acerado a la C/ Olivar presentará unas dimensiones mínimas de 2,40 metros, permitiendo un paso mínimo de 1,80 y arbolado lineal. - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será mayor a 0,5 plazas por cada 100 m²c (13 plazas). o En relación con las dotaciones de Espacio libre Público ELP <ul style="list-style-type: none"> - Serán cedidos totalmente urbanizados para lo cual deberá concretarse su urbanización en el Proyecto de urbanización pertinente. o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - El fondo de las parcelas edificables se contempla de 15 metros. - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso. 	

Cuadro de superficie:	DETALLADA
------------------------------	------------------

Suelo de cesiones	Superficie (m ²)	%			
Sistema General (SG)	Red Viaria	---	El porcentaje superficial de las cesiones de SG es una determinación Estructural.		
	ELP	---			
	EQySP	---			
Total S.G.		---			
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	1.698,87	39,59 %	El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada
		Existente	---	---	
	ELP	901,62	21,01 %		
	EQySP	--	---		
Total S.L.		2.600,49	60,60 %		
Total suelo cesiones		2.601,69	60,60 %		

Suelo lucrativo	Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
Manzana-1	774,26		1,6	1.905,17
Manzana-2	397,88		1,6	1.654,30 2.171,28
Manzana-3	518,71		1,6	1.412,40 1.853,76
Total suelo lucrativo	1.690,85	39,40 %	Total edificabilidad	2.705,36

Total		4.291,34	100%
--------------	--	-----------------	-------------

CONDICIONES DE DESARROLLO:	DETALLADA
SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	PLAZO: 1º cuatrienio

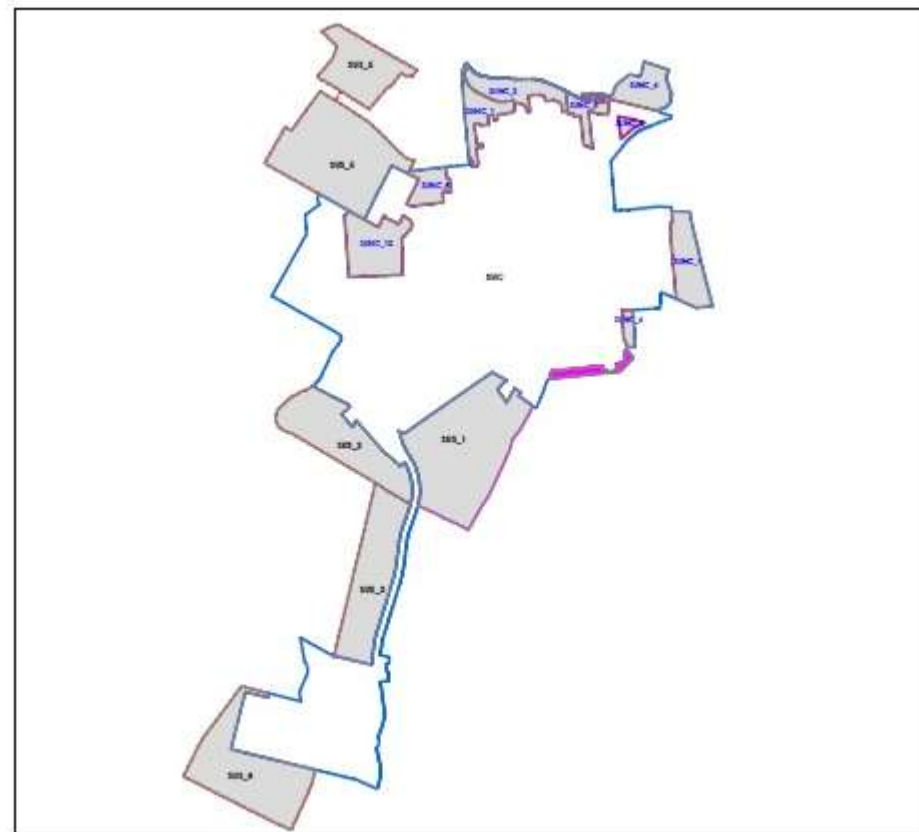


Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_7 (AAR_7)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_7
Superficie	4.291,34 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,63025 m ² /m ² s. Global: 2.706 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	---
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,63025 m ² uc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0 %
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_7
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_7
Superficie	4.291,34 m ²
Edificabilidad máxima	0,63025 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	42 viv/Ha (18 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales	ELP: 21,01 % (901,62 m ² s) EGP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUNC_7 (AAR_7)- UE7
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_8: AAR_8 (UE8) Área de Ámbito Reducido	DENOMINACIÓN:.....Zona Oeste-2
---	--------------------------------

ANTECEDENTES
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Se trata de terrenos en el borde NorteOeste del suelo urbano formado por: parte de la zona denominada por las NN.SS.-1991 como "Polígono nº1" en suelo urbano no consolidado; parte como suelo urbano consolidado frente al cementerio; y parte como suelo no urbanizable entre ambas zonas anteriores. • PGOU-2008: Comprende parte de los terrenos delimitados como PE1 "Camino del Caracol" por el PGOU-2008, manteniéndose una propuesta de ordenación similar a la contemplada en tal documento. o Linderos: <ul style="list-style-type: none"> EL terreno es delimitado: por el Sur y Este con suelo urbano consolidado; por el Oeste con el cementerio municipal en suelo urbano; y por el Norte con suelo No Urbanizable. o Características: <ul style="list-style-type: none"> Presenta pendiente descendiente en dirección Sur y Este.

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
<ul style="list-style-type: none"> - Ordenar este vacío urbano entre el cementerio municipal y el suelo consolidado residencial de la zona Oeste del núcleo de población contemplando zonas verdes y área de aparcamientos frente al cementerio. - Obtención de suelo para creación de un área de aparcamientos en la fachada principal del cementerio municipal. 	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE BRUTA: 9.340,38 m ² (100%) Sup. Área de Ordenación: 9.340,38 m ² Sup Área de Reparto: 9.340,38 m ²	Edif. lucrativa global unitaria: 0,51416 m ² /m ² s Edif. lucrativa máx. ÁREA: 4.802,45 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 3.001,53 m ² solar (32,14 %) Edificabilidad media solar: 1,6 m ² techo/m ² solar, para solar de 2 plantas. Edificabilidad global del área: 3.001,53 m ² s x 1,6 m ² /m ² s= 4.802,45 m ² techo
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. - Tipología característica: residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras y garajes vinculados a éstos. - A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 116 m ² m ² suelo/ viv. = 91 m ²	Nº máximo de VIVIENDAS: 33 viv. (pormenorizada) DENSIDAD GLOBAL o nivel de densidad: MEDIA (estructural) DENSIDAD CONCRETA: 35 viv/Ha (pormenorizada)
APROVECHAMIENTO: 4.802,45 m ² t xcoef/ 9.340,38 m ² s= 0,51416 m ² uc/m ² s Coef=1 m ² uc/m ² t para el uso y tipología de residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras. Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,51416 m ² uc/m ² s Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,51416 m ² uc/m ² s Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Residencial Residencial entre medianera con dos plantas de altura y 1,6 m ² /m ² s de edificabilidad unitaria de solar. (pormenorizada)

C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS: SG (estructural) SL ELP (pormenorizado) resto (detallada)				
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios libres públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	3.148,66 m ² (33,71 %)	1.307,86 m ² (14,00 %)	---	4.456,52 m ² (47,71 %)
General:	1.882,33 m ² (20,15 %)	---	---	1.882,33 m ² (20,15 %)
Total	5.030,99 m ² (53,86 %)	1.307,86 m ² (14,00 %)	----	6.338,85 m ² (67,86 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Continuación con la morfología parcelaria originaria del núcleo tradicional, cerrando el suelo urbano por su cara Noroeste hasta el equipamiento público de cementerio municipal. - Prolongación hacia el Norte la C/ Pérez Galdós y la C/ Coronel Castejón. - Características formales y dimensiones de los nuevos viarios serán según planos, siendo la prolongación de la C/ Coronel Castejón y la calle Norte perpendicular a ésta de 10 metros de ancho (2,4 metros de acerado y 5,2 de calzada con acerados a ambos márgenes de 2,40 metros con arbolado lineal) y la prolongación de la C/ Pérez Galdós de 9 metros (1,80 metros mínimo de acerado y 5,20 de calzada de un sentido con aparcamientos en fila). - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será mayor a 0,5 plazas por cada 100 m²c (mayor a 25 plazas). - Se contempla un área de aparcamientos públicos específicos en el frente de la fachada principal del cementerio municipal, que tendrán la consideración de sistema general a ejecutar por la administración pública actuante. o En relación con las dotaciones de Espacio libre Público ELP <ul style="list-style-type: none"> - Serán cedidos totalmente urbanizados para lo cual deberá concretarse su urbanización en el Proyecto de urbanización pertinente. - El bajo rasante de las zonas verdes locales podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre. o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - Los nuevos suelos edificables en general se presentan a una distancia superior a 50 metros desde la tapia del cementerio salvo parte de la manzana central que se presenta a 30 metros. - De acuerdo con la normativa mortuoria, se solicitará la autorización pertinente a la administración competente en la materia de Salud al requerirse informe de Evaluación de Impacto en la Salud para la ampliación del cementerio y para la reducción de la zona de protección. - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso. 	

Cuadro de superficie:				DETALLADA
Suelo de cesiones	Superficie (m²)	%		
Sistema General (SG)	Red Viaria (aparcamientos)	1.882,33	20,15 %	El porcentaje superficial de las cesiones de SG es una determinación Estructural.
	ELP	---	---	
	EQySP	---	---	
Total S.G.		1.882,33	20,12 %	
Sistema Local (SL)	Viario: Nuevo	3.148,66	33,71 %	El porcentaje superficial de SL de equipamiento y ELP es una determinación Pormenorizada
		Existente	---	
	ELP	1.307,86	14,00 %	
	EQySP	---	---	
Total S.L.		4.456,52	47,71 %	
Total suelo cesiones		6.338,85	67,86 %	

Suelo lucrativo	Superficie (m²)	%	Edi. Unitaria (m²/m²solar)	Edi global (m²t)
Manzana-1 (M1.1)	970,66		1,6	1.553,06
	(M1.2)	970,66	1,6	1.553,06
Manzana-2	622,54		1,6	996,06
Manzana-3	169,22		1,6	270,75
Manzana-4	268,45		1,6	429,52
Total suelo lucrativo	3.001,53	32,14 %	Total edificabilidad	4.802,45
Total	9.340,38	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO:		DETALLADA
SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	PLAZO: 1º cuatrienio	

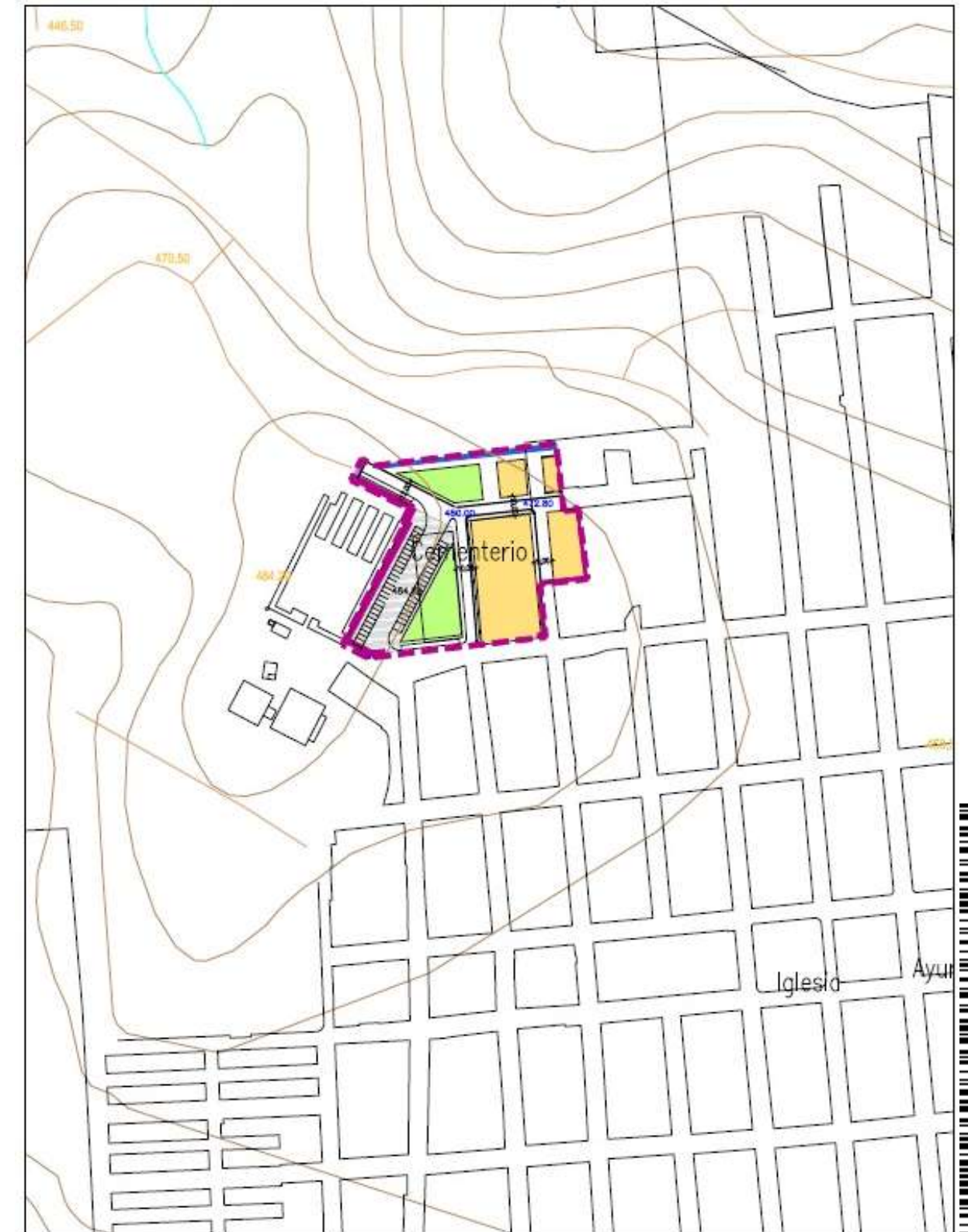
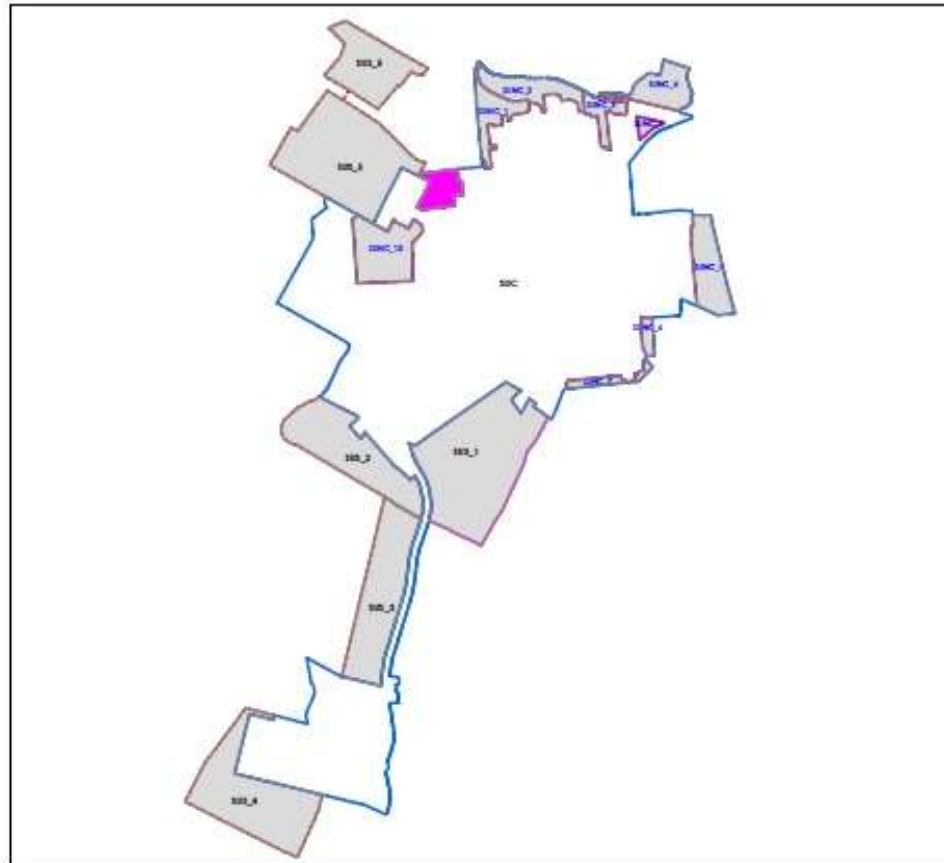


Cuadro resumen y doc. gráfica del Área de Ámbito Reducido en **SUNC_8 (AAR_8)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_8
Superficie	9.340,38 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,51416 m ² /m ² s. Global: 4.803 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	1.882,33 m ²
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,51416 m ² uc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	0 %
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en N.N.U.U.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_8
Ámbito de la actuación urbanística	AAR_8
Superficie	9.340,38 m ²
Edificabilidad máxima	0,51416 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	35 viv/Ha (33 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales	ELP: 14,00 % (1.307,86 m ² s) EQP: 0,00 %
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en N.N.U.U.

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:	SUNC_8 (AAR_8)- UEB
	Según cuadro de superficie y doc gráfica



SUNC_9: Sector A (UE-9)	DENOMINACIÓN: Zona Este-1
--------------------------------	----------------------------------

ANTECEDENTES
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Suelos al Este del suelo urbano, clasificados como Suelos No Urbanizables en las NN.SS-1991 • PGOU-2008: Terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), formando la UE.2 con 28.754 m² de superficie, uso residencial en tipología unifamiliar, edificabilidad de 0,22 m²/m² (6.325,88 m² de techo edificable), número máximo de viviendas 61 y densidad de vivienda 21 viv/Ha o Linderos: <ul style="list-style-type: none"> - Al Norte: con la prolongación de la C/TVE e inicio del camino de la trocha. Por esta vía urbana (calle TVE) discurre supuestamente el trazado, no deslindado, de la vía pecuaria Vereda de Arcos a Zahara de 21 metros de ancho legal. También se encuentra en su lindero norte la fuente de Allá. - Al Sur y al Este con Suelo No Urbanizable (Cerro la loma) - Al Oeste con SUC: edificaciones residenciales con frente a C/TV y a calle trasera (C/Juan Ramón Jiménez), equipamientos (Centro de día e Instituto de Enseñanza Secundaria), prolongación de la calle Capitán Cortés, edificaciones residenciales con frente a ésta y equipamientos infraestructurales como el depósito de agua de la loma. o Características: <ul style="list-style-type: none"> - Presenta fuerte pendiente descendiente en dirección Norte. - Los nuevos suelos urbanos integrantes en el sector no son afectados por el supuesto trazado de la vía pecuaria Vereda de Arcos a Zahara que en todo caso deberá procederse a su deslinde oficial. - Terrenos incluidos en el PGOU-2008 como SUNC iniciándose su desarrollo mediante la tramitación de documentos de gestión y de desarrollo que fueron paralizados por la suspensión del PGOU por los tribunales.

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
-. Ordenar el borde Este del suelo urbano de Prado del Rey prolongando la calle Capitán Cortes que da acceso al IES-Carlos III.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE BRUTA: 19.598,79 m ² (100%) Sup. Sector de Ordenación: 19.598,79 m ² Sup Área de Reparto: 19.98,79 m ²	Edif. lucrativa global unitaria: 0,62342 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. sector: 12.219 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 6.665,33 m ² (34,01 %) Edificabilidad media solar: 1,6 y 2,1 m ² techo/m ² solar, para 2 y 3 plantas respectivamente. Edificabilidad global del área: 3.557,92 m ² s x 1,6 m ² t/m ² s = 5.692,67 m ² techo 3.107,41 m ² s x 2,1 m ² t/m ² s = 6.525,56 m ² techo.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. - Tipología característica: residencial con 30% de la edificabilidad total para VP y garajes vinculados a éstos. - A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 119 m ² m ² suelo/ viv. = 82 m ²	Nº máximo de VIVIENDAS: 82 viv. (pormenorizada) De las cuales: VP: 12.218,24 m ² techo x 30% / 120 = 30 viv VP VL: 12.218,24 m ² techo x 70% / 160 = 52 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre
APROVECHAMIENTO: 12.218,24 m ² x coef/19.598,79 m ² s = 0,62342 m ² uc/m ² s Coef=1 m ² uc/m ² t para el uso y tipología de residencial con 30% de la edificabilidad total para VP Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,62342 m ² uc/m ² s Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,62342 m ² uc/m ² s Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	DENSIDAD GLOBAL o nivel de densidad: MEDIA (estructural) DENSIDAD CONCRETA: 42 viv/Ha. (pormenorizada) ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Residencial Residencial entre medianera con dos y tres plantas de altura y 1,6 m ² t/m ² s y 2,1 m ² t/m ² s de edificabilidad unitaria de solar respectivamente (pormenorizada)

C E S I O N E S para DOTACIONES PÚBLICAS:				SL de ELP y EQ (pormenorizada) resto (detallada)
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios Libres Públicos.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	7.578,15 m ² (38,67 %)	3.804,63 m ² (19,41 %)	1.160,09 m ² (5,92%) 390,59 m ² (1,99%)	12.933,46 m ² (65,99 %)
General:				
Total	7.578,15 m ² (38,67 %)	3.804,63 m ² (19,41 %)	1.550,68 m ² (7,91 %)	12.933,46 m ² (65,99 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Continuación con la morfología parcelaria originaria del núcleo tradicional, cerrando el suelo urbano por su cara Norte, hasta alcanzar la antigua carretera A-373 de entrada al municipio por Villamartin. - Viario público: Ancho de viario según planos con un ancho mínimo de 10 metros; acerados mínimos de 1,8 m y 2,4 m con arbolado; calzada de 5,2 metros con aparcamientos en fila de 2,2 y viario de 3,00 m en un sentido; Algunos de los espacios de viario público se contemplan con escalinatas arboladas, evitando pendientes superiores al 15% y la realización de grandes movimientos de tierra; prolongación de la Calle Capitán Cortés con ancho existente y aparcamientos en batería - Evitar movimientos de tierras y taludes excesivos en la ejecución de los viarios. - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será de una (1) plaza por vivienda (82 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (61 plazas). La ordenación propuesta presenta un número mayor a 82 plazas de aparcamientos en vía pública. o En relación con el suelo dotaciones públicos para Espacios Libres Públicos y Equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> - El bajo rasante de las zonas verdes locales podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre. - La fuente de allá y su entorno inmediato es calificada como equipamiento, debiendo protegerse y potenciarse como elemento etnológico histórico a conservar. - Los Espacios Libres Públicos serán cedidos totalmente urbanizados para lo cual deberá concretarse su urbanización en el Proyecto de urbanización pertinente o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - Serán de dos y tres plantas según documentación gráfica. - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso 	

Cuadro de superficie:		DETALLADA		
Suelo de cesiones	Superficie (m ²)	%	Observaciones	
Sistema General (SG)	Red Viaria	---	Pormenorizada: La superficie dotacional para SELP y Eq que conforman el sistema local (SL) es de 5.355,31 m ² s, mayor a 30 m ² s por cada 100 m ² t: 30 x (12.218,24/100) = 3.665,47 m ² . La zona verde local (SELP) es mayor al 10% de la superficie del sector. La dotación de aparcamientos en vía pública entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m ² t: se presenta un nº mayor a 61 plazas	
	ELP	---		
	EQySP	---		
Total S.G.		---		
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	7.578,15	38,31 %
		Existente	---	---
	ELP	3.804,63	19,41	
	EQySP	1.160,09 390,59	5,92 1,99	
Total S.L.			12.933,46	
Total suelo cesiones			12.933,46	65,99 %

Suelo lucrativo	Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
Manzana-1	1.190,73		1,6	1.905,17
	1.190,73		2,1	2.500,53
	1.033,94		1,6	1.654,30
	1.033,94		2,1	2.171,28
Manzana-2 (para 30 VP)	882,75		1,6	1.412,40
	882,74		2,1	1.853,76
Manzana-3	450,50		1,6	720,80
Manzana-4				
Total suelo lucrativo	6.665,33	34,01 %	Total edificabilidad 12.218,24	
Total	19.598,79	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO:		DETALLADA	
SISTEMA de ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada.	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización		PLAZO: 1º cuatrienio	

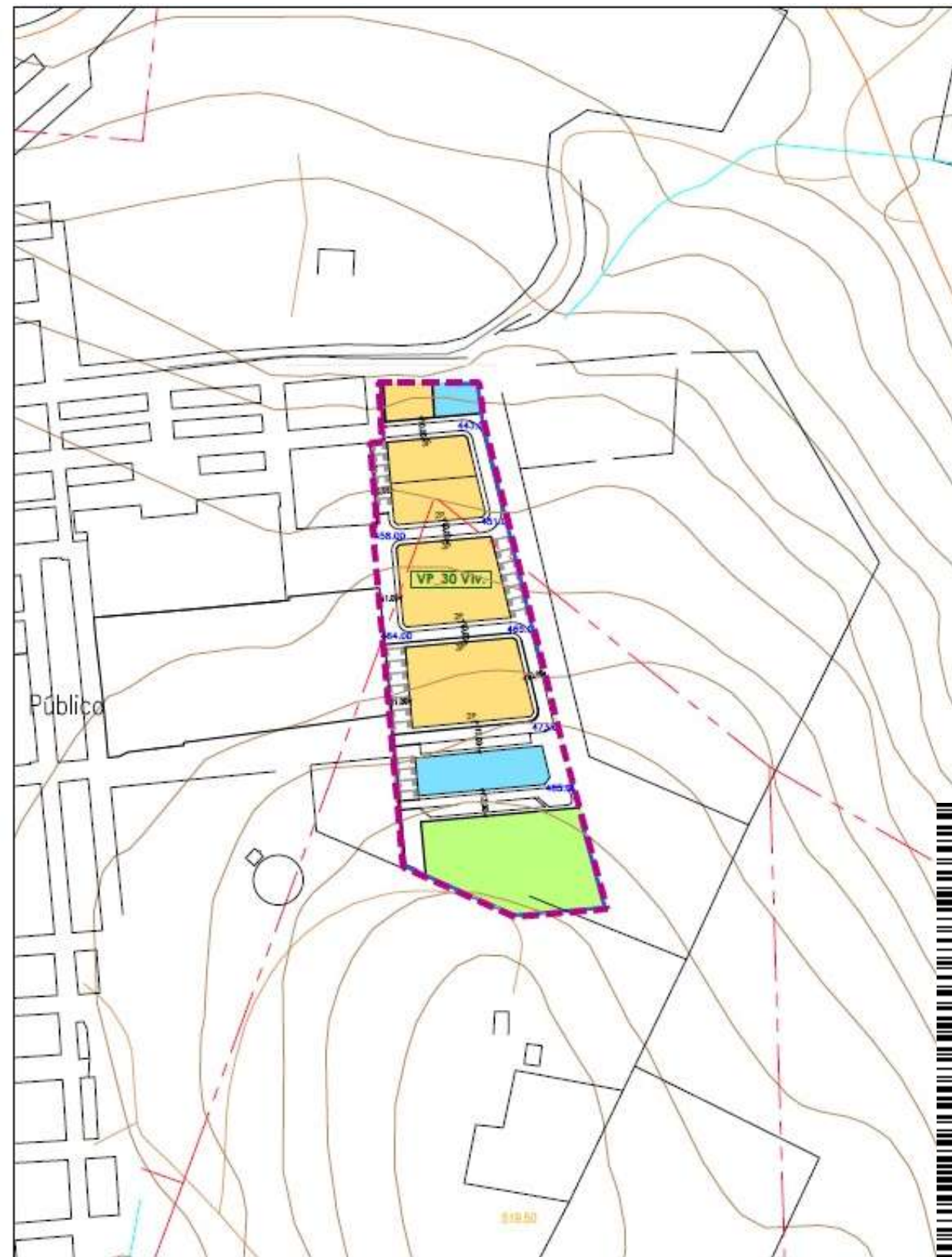
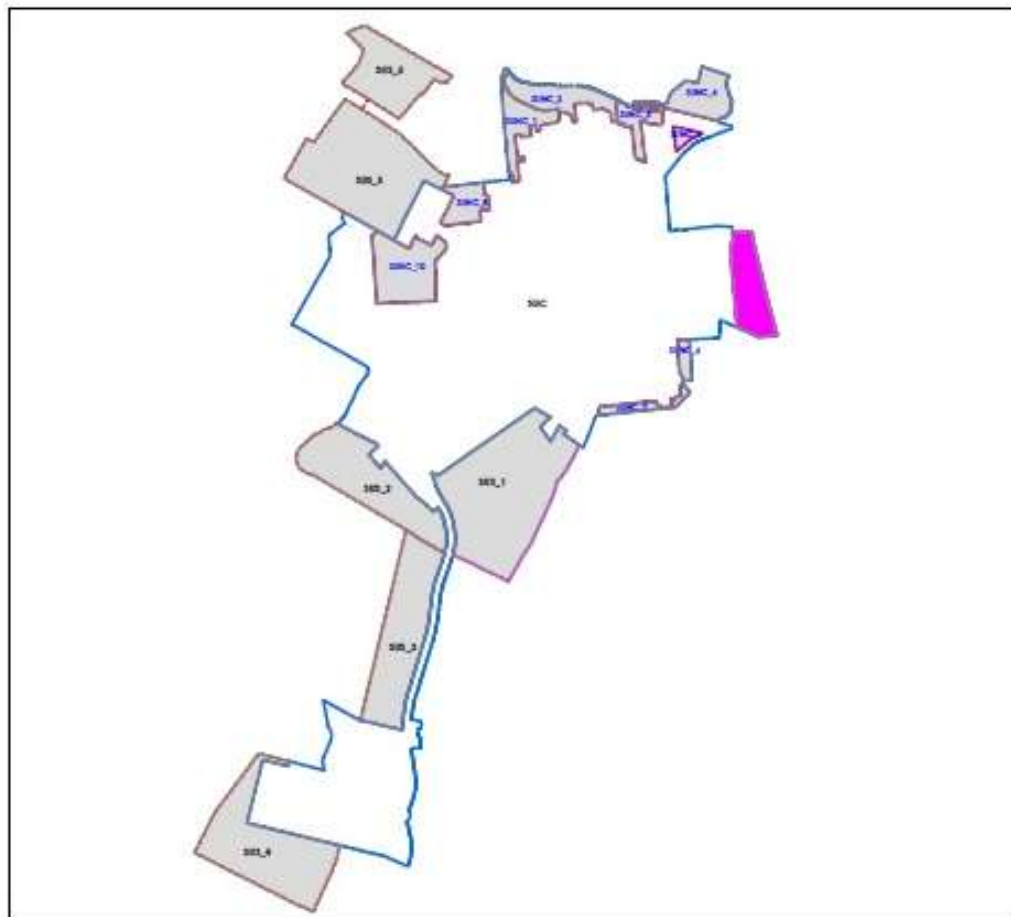


Cuadro resumen y doc. gráfica del Sector A en **SUNC_9 (Sector A)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_9
Superficie	19.598,79 m ²
PARÁMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,62342 m ² /m ² s. Global: 12.219 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	---
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	---
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,62342 m ² uc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	30 % de la edificabilidad global (30 viv VP)
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_9
Ámbito de la actuación urbanística	Sector_A
Superficie	19.598,79 m ²
Edificabilidad máxima	0,62342 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	42 viv/Ha. (82 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales	ELP: 19,41 % (3.804,63 m ² s) EQP: 7,91 % (1.550,68 m ² s)
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:	SUNC_9 (Sector_A)- UE9
	Segun cuadro de superficie y doc grafica



SUNC_10: Sector B (UE10)	DENOMINACIÓN:.....Zona Oeste-1
---------------------------------	---------------------------------------

ANTECEDENTES	
<ul style="list-style-type: none"> o Planeamientos Urbanísticos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> • NN.SS.-1991: Se trata de terrenos en el borde Oeste del suelo urbano entre el Polígono 10 en Suelo Urbano No Consolidado (Polígono Industrial la ventilla) y suelos edificadas de la Zona de crecimiento en Suelo Urbano Consolidado. Las NN.SS-1991 los calificaba como espacios libres (¿zonas verdes?) en su mayor parte en suelo urbano consolidado, si bien en la memoria y cuantitativamente no se hacía referencia a ello. • PGOU-2008: Incluidos en su mayor parte dentro del Área objeto de Plan Especial (PE1 "Camino del Caracol") en Suelo Urbano No Consolidado, junto a los terrenos ocupados por el propio cementerio y su zona aledaña. o Linderos: <ul style="list-style-type: none"> - Al Norte: Con terrenos traseros al cementerio municipal clasificados como Suelo Urbanizable, por el equipamiento existente donde se ubican los depósitos de abastecimiento de agua del municipio y calle de acceso al cementerio por la C/ Doctor Martín. - Al Sur: con la calle Pintor Márquez en Suelo Urbano Consolidado que formando parte del Polígono nº9 de uso residencial de las NN.SS.-1991 se encuentra actualmente desarrollado. - Al Este con la calle Ventilla en Suelo Urbano Consolidado. - Al Oeste: con las traseras de naves del Polígono Industrial la Ventilla. o Características: <ul style="list-style-type: none"> - Vacío urbano en la zona Oeste del Suelo Urbano. - Presenta pendiente descendiente de Norte a Sur a Este y a Oeste. 	

OBJETIVOS:	ESTRUCTURAL
<ul style="list-style-type: none"> - Ordenar este suelo casi totalmente rodeado de suelo urbano consolidado - Posibilitar la conexión rodada entre el polígono Industrial La ventilla con la zona residencial de la Ventilla, con la zona del cementerio y con el propio centro urbano. - Obtención, desarrollo y ejecución de importante suelo libre para su integración en el Sistema General de Espacio Libre Público. 	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	ESTRUCTURAL
SUPERFICIE BRUTA: 25.085,93 m ² (100%) Sup. sector de Ordenación: 25.085,93 m ² Sup Área de Reparto: 25.085,93 m ²	Edif. lucrativa global unitaria: 0,44721 m ² t/m ² s Edif. lucrativa máx. sector: 11.218,76 m ² techo Sup. parcelas lucrativas: 5.342,27 m ² s (21,30 %) Edificabilidad media solar: 2,1 m ² techo/m ² solar, para solar de 2 y 3 plantas. Edificabilidad global del área: 5.342,27 m ² s x 2,1 m ² t/m ² s= 11.218,76 m ² techo
USO CARACTERÍSTICO: Residencial unifamiliar y plurifamiliar en densidad media (30 a 50 viv/ha). Siendo compatible el comercial y garaje. - Tipología característica: residencial con 30% de la edificabilidad total para VP y garajes vinculados a éstos. - A los efectos de cálculo de la relación entre viviendas y m ² construidos, se considerará un 20% destinado a estos usos Relación: m ² techo x 0,8/ viv = 112 m ² m ² suelo/ viv. = 67 m ²	Nº máximo de VIVIENDAS: 80 viv. (pormenorizada) De las cuales: VP: 11.218,76 m ² techo x 30% / 120 = 28 viv VP VL: 11.218,76 m ² techo x 70% / 150 = 52 viv VL Siendo VP= Viviendas protegidas VL= Viviendas de renta libre DENSIDAD GLOBAL o nivel de densidad: MEDIA (estructural) DENSIDAD CONCRETA: 32 viv/Ha (pormenorizada)
APROVECHAMIENTO: 11.218,76 m ² t xcoef/25.085,93 m ² s= 0,44721 m ² uc/m ² s Coef=1 m ² uc/m ² t para el uso y tipología de residencial con 30% de la edificabilidad total para VP Aprovechamiento objetivo de la UE: 0,44721 m ² uc/m ² s Aprovechamiento Medio (AM) AR: 0,44721 m ² uc/m ² s Aprovechamiento subjetivo: 90 % AM	ORDENANZA A APLICAR: Crecimiento Residencial Residencial entre medianera con dos y tres plantas de altura y 1,6 m ² t/m ² s y 2,1 m ² t/m ² s de edificabilidad unitaria de solar respectivamente (pormenorizada)

CESIONES para DOTACIONES PÚBLICAS: SG (estructural), SL de ELP y EQ (pormenorizada) resto (detallada)				
	VIARIO PUBLICO	SELP: Sistema de Espacios Libres P.	SEySP: Sistema de Equipamientos y Servicios Públicos	TOTAL cesiones
Local:	8.071,31 m ² (32,17 %)	2.536,61 m ² (10,11 %)	1.450,17 m ² (5,78 %)	12.058,09 m ² (48,06 %)
General:	1.459,18 m ² (5,82 %)	6.226,39 m ² (24,82 %)	---	7.685,57 m ² (30,64 %)
Total	9.530,49 m ² (37,99 %)	8.763,00 m ² (34,93 %)	1.450,17 m ² (5,78 %)	19.743,66 m ² (78,70 %)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:	PORMENORIZADA
<ul style="list-style-type: none"> o En relación con el Viario público: <ul style="list-style-type: none"> - Continúa con la morfología parcelaria originaria del núcleo tradicional, cerrando el suelo urbano residencial por su cara Oeste, con la prolongación de la C/ Ntra Sra del Carmen y de la C/ doctor Martín Aguilar, ambas prolongaciones con un ancho de 12 metros. - Viario público: Ancho de viario rodado según planos con un ancho mínimo de 10 metros; acerados mínimos de 1,8 m y 2,4 m con arbolado; calzada de 5-5,2 metros con aparcamientos en fila de 2,2 y viario de 3,00 m en un sentido; formación de viario paralelo al existente en C/Ventilla a distinta rasante; viarios peatonales mínimos de 6,00 metros con o sin escalinatas para absorber el desnivel - Evitar movimientos de tierras y taludes excesivos en la ejecución de los viarios. - La dotación de aparcamientos públicos mínimos será de una (1) plaza por vivienda (82 plazas) > a 0,5 plazas por cada 100 m²c (61 plazas). La ordenación propuesta presenta un número aproximado de 82 plazas de aparcamientos en vía pública. o En relación con el suelo dotaciones públicos para Espacios Libres Públicos y Equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> - Se contempla en el sector las cesiones locales exigidas reglamentariamente (mayor a 30 m²s por cada 100 m²t) - El bajo rasante de las zonas verdes locales podrá utilizarse como aparcamiento públicos mediante concesión administrativa, pudiendo presentar un frente sobre rasante a la calle inferior dado la pendiente existente, creándose así plataformas horizontales aterrazadas como espacio libre. - Los Espacios Libres Públicos locales serán cedidos totalmente urbanizados para lo cual deberá concretarse su urbanización en el Proyecto de urbanización pertinente o En relación con el suelo lucrativo: <ul style="list-style-type: none"> - Serán de dos y tres plantas según documentación gráfica. - Las nuevas construcciones evitarán los movimientos de tierras y taludes excesivos. o En relación con las infraestructuras urbanas: <ul style="list-style-type: none"> - La UE deberá resolver las infraestructuras urbanas de su ámbito y sufragar la conexión con las redes municipales existentes en su entorno, contemplando las mejoras necesarias de ésta en su caso 	

Cuadro de superficie:		DETALLADA			
Suelo de cesiones	Superficie (m ²)	%	Observaciones		
Sistema General (SG)	Red Viaria	1.459,18	5,82 %	Estructural el SG Pormenoriza: La superficie dotacional para SELP y Eq que conforman el sistema local (SL) es de 3.986,78 m ² s, mayor a 30 m ² s por cada 100 m ² t: 30 x (11.218,76/100) = 3.386,28 m ² . La zona verde local (SELP) es mayor al 10% de la superficie del sector. La dotación de aparcamientos en vía pública entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m ² t: se presenta un nº mayor a 61 plazas	
	ELP	6.226,39	24,82 %		
	EQySP	---	---		
Total S.G.		7.685,57	30,64 %		
Sistema Local (SL)	Viario: Nuevo	8.071,31	32,17 %	La zona verde local (SELP) es mayor al 10% de la superficie del sector. La dotación de aparcamientos en vía pública entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m ² t: se presenta un nº mayor a 61 plazas	
		Existente	---		---
	ELP	2.536,61	10,11 %		
	EQySP	1.450,17	5,78 %		
Total S.L.		12.058,09	48,06 %		
Total suelo cesiones		19.743,66	78,70 %		
Suelo lucrativo	Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)	
	Manzana-1	1.206,72		2,1	2.534,11
	Manzana-2 (VP)	1.116,64		2,1	2.344,94
	Manzana-3 (VP)	775,39		2,1	1.628,32
	Manzana-4	1.119,11		2,1	2.350,13
	Manzana-5	1.124,41		2,1	2.361,26
Total suelo lucrativo		5.342,27	21,30 %	Total edificabilidad 11.218,76	
Total		25.085,93	100%		

CONDICIONES DE DESARROLLO	DETALLADA
SISTEMA de ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada.
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización	PLAZO: 1º cuatrienio

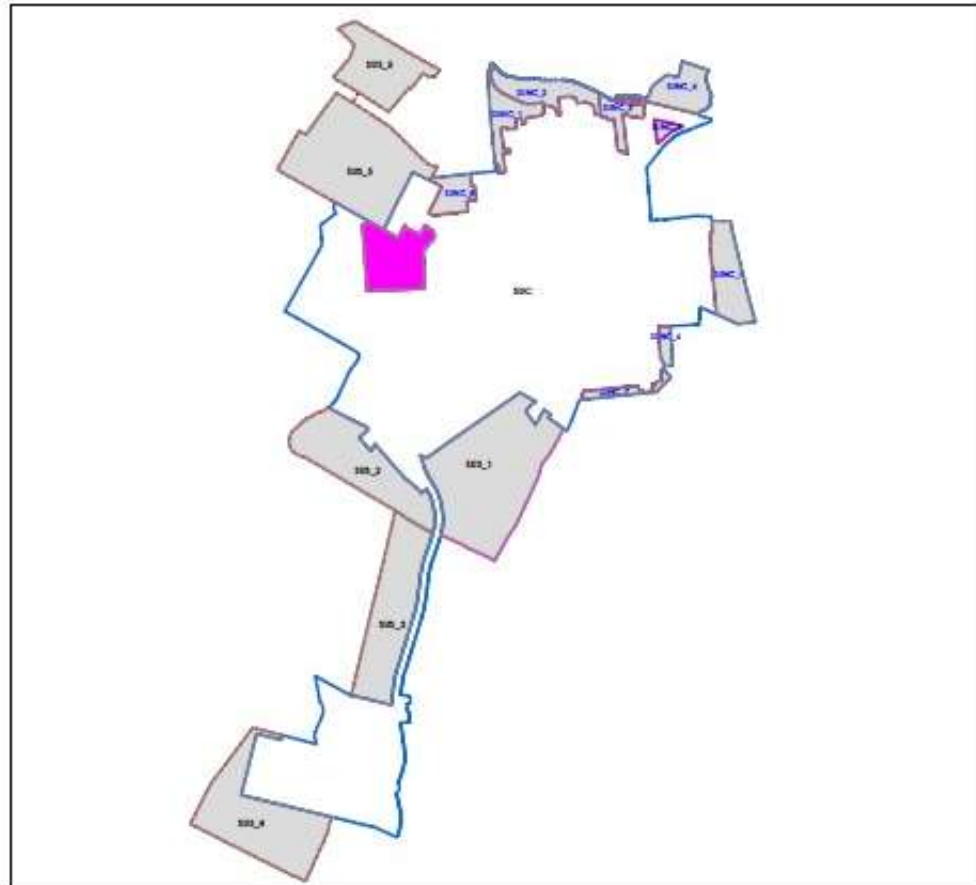


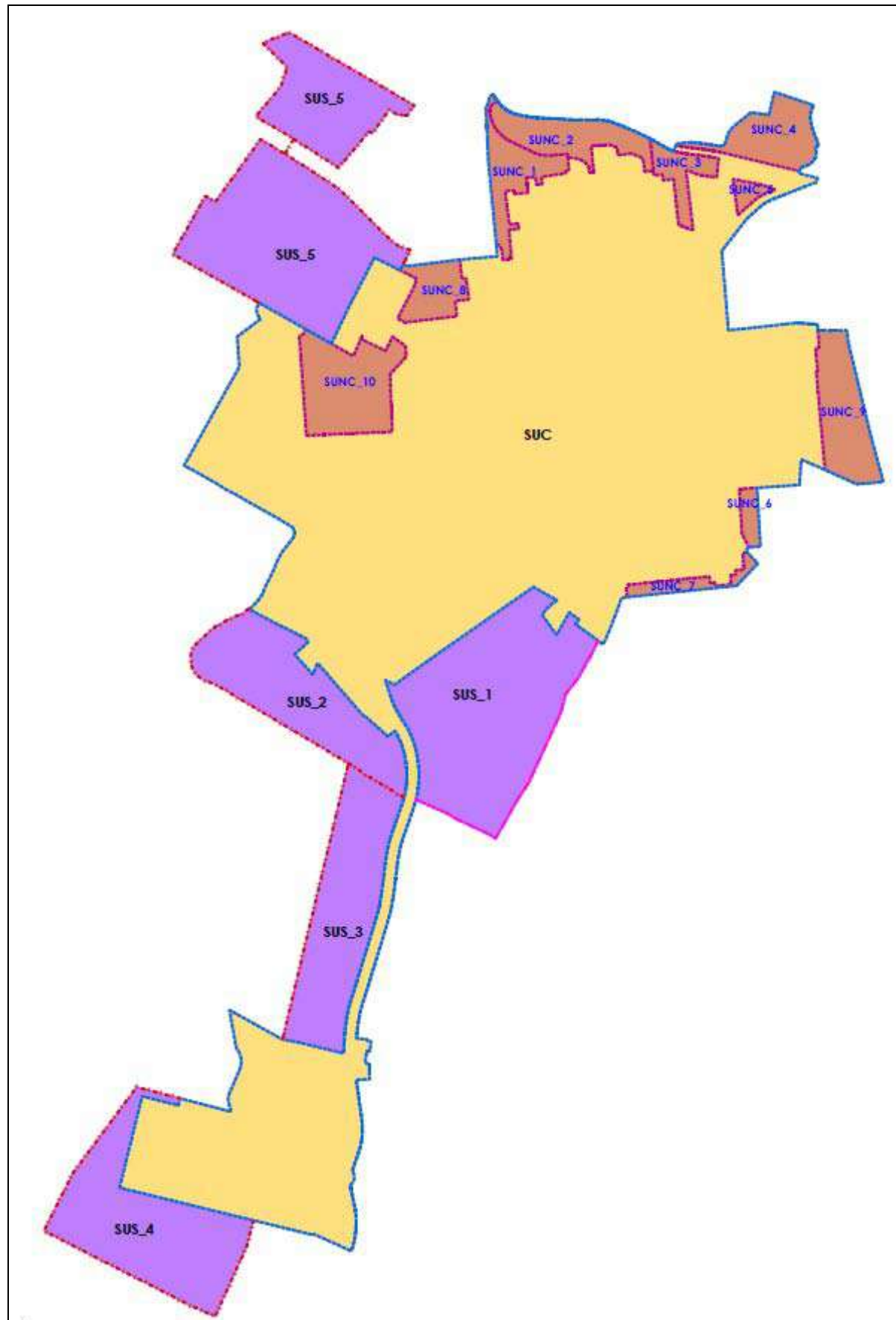
Cuadro resumen y doc. gráfica del Sector B en **SUNC_10 (Sector_B)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUNC_10
Superficie	25.085,93 m ²
PARAMETROS GLOBALES PROPUESTOS	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media
Edificabilidad:	Unitaria: 0,62342 m ² /m ² s. Global: 11.219 m ²
DOTACIONES GENERALES PROPUESTOS	
Espacios libres públicos:	6.226,39 m ²
Equipamientos:	---
Red de movilidad estructurante:	1.459,18 m ²
Infraestructuras y servicios urbanos:	---
AR y AM	
AR	Coincidente con su ámbito
AM	0,44721 m ² uc/m ² s
Edificabilidad residencial para VP	30% de la edificabilidad global (30 viv VP)
Directrices para ordenación pormenorizada y detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUNC_10
Ámbito de la actuación urbanística	Sector_B
Superficie	25.085,93 m ²
Edificabilidad máxima	0,44721 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	32 viv./Ha (80 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales	Mínimos establecidos en la leg. urbanística (art.17 de la LOUA)
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:	SUNC_10 (Sector_10)- UE10
	Según cuadro de superficie y doc gráfica





4.4.3.2.- Delimitación del suelo para nuevos crecimientos (Suelo Urbanizable).

4.4.3.2.1- Propuesta de suelo urbanizable.

Dentro de la propuesta de delimitación de suelos para el desarrollo de nuevos crecimientos, a clasificar como SUELO URBANIZABLE se proponen en dos usos de crecimientos:

1) Propuestas de crecimiento residencial en dos tipologías:

- Residencial en densidad Media 35-50 viv/ha en tipología residencial entremedianeras, contemplándose un Área de reparto con un único sector ordenado con densidad concreta de 35 viv/hectáreas, de superficie global 85.532,24 m² y un número máximo de 300 viviendas.
- Residencial en densidad Media (30-50 viv/hectáreas) en tipología residencial 25% en viviendas aisladas-pareadas, 35% en viviendas adosadas-hileras de 2 plantas de altura y 40% en residencial plurifamiliar en bloque medianero de 3 plantas de altura. Se contempla un Área de Reparto con un único sector de 46.108,84 m² con una edificabilidad global unitaria máxima de 0,46 m²t/m²s y una densidad concretada de 33 viv/ha. lo que supone un número aproximado de 152 viviendas.

2) Propuestas de nuevos asentamientos productivos:

- Con uso global TERCARIO compatibilizado con el industrial en uno de los márgenes de la CA-7103 que, recogiendo las edificaciones e instalaciones ya existente, una físicamente el núcleo principal con el núcleo industrial y de equipamientos "Cuatro Vientos". Presentaría una superficie de 4,942334 hectáreas.
- Con uso global INDUSTRIAL compatibilizado con el terciario, se contemplan dos Áreas de Reparto con un único sector por área:
 - Ampliación del polígono industrial existente de "Cuatro Vientos" en una superficie aproximada de 5,716041 hectáreas, hacia el sur de éste.
 - Ampliación del polígono industrial existente de "La ventilla" con una superficie de 10,324599 hectáreas hacia el Norte de éste.

A) Crecimiento residencial.

Frente a un análisis socioeconómico del municipio de Prado del Rey, que indica un crecimiento lento en el aspecto poblacional, nos hace apostar por un florecimiento económico mediante el aprovechamiento sostenido y equilibrado de los recursos que el término dispone: agrícola, ganadero, forestal, medio natural y ambiental, patrimonio cultural- arqueológico y edificado, ocio, turístico, etc.; que añadido a la demanda existente por razones como la de mejora de la vivienda, disminución del hacinamiento, vuelta de emigrantes, segunda vivienda, aumento del nivel de vida, etc. y a la apuesta por la disposición de suelo para aumentar la oferta y favorecer los precios; nos justifica el crecimiento residencial propuesto.

Así el crecimiento residencial se plantea en un doble sentido:

- De primera residencia y en tipología de entre-medianeras, respondiendo a una política de previsión de demanda de viviendas de primera residencia en continuidad con el núcleo principal consolidado, con una densidad de vivienda de 35 de vivienda por hectáreas (300 viviendas aproximadamente) y una edificabilidad lucrativa de 0,45 m²c/m²s, localizándose en dos sectores:
 - **Sector-1 ordenado:** Localizado al Sureste del actual suelo urbano, con una superficie aproximada de 8,5532 hectáreas, donde se ubicarían unas 300 viviendas de las que el 30% de la edificabilidad residencial se destinaría a viviendas protegidas.

En este sector se contempla un suelo de unos 15.000 m² (en concreto 14.869,81 m²) para sistema general para un posible recinto ferial o parque perimetral en el borde Sureste del núcleo de población.

También se propone una ordenación del sector desde el propio PGOU con 4 unidades de ejecución, que podrán modificarse no sustancialmente mediante Estudios de Detalles y en caso de su modificación sustancial y de forma global, deberá realizarse mediante Plan Parcial.
- De primera y segunda residencia en tipología de vivienda unifamiliar aislada y en hilera y en bloque plurifamiliar, dando cobertura legal a la demanda de estas primeras tipologías en el suelo no urbanizable, actualmente prohibida por la legislación urbanística autonómica. Se propone un único sector:
 - **Sector-2:** Localizado al Suroeste, con una superficie de 4,6108 hectáreas y un número de 152

viviendas (30% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida).

Se contemplaría como sectorizado a ordenar a través de Plan Parcial. También se contemplaría un sistema General incluido en el sector, consistente en un parque lineal de borde del sector conectando los diversos caminos de vías pecuarias que salen o entran en el núcleo urbano, esto es: la Colada de Bornos de 10 m de ancho legal, la Vereda de Algar a Prado de 21 metros de ancho legal y la Colada camino Bajo de El Bosque de 9 metros de ancho legal.

Es eliminado en el presente documento el sector residencial en tipología de viviendas aisladas que fue contemplado en el documento de avance: Sector localizado al sur de la población, a continuación de la ampliación industrial del polígono Cuatro vientos, con una densidad Baja (15 viv/hectáreas) y una superficie en torno a 16,99 hectáreas, lo que suponía un número de 250 viviendas. Todo ello por un análisis más exhaustivo que ha hecho su reconsideración al eliminarse la concreción de un campo de golf en suelo no urbanizable en sus proximidades.

B) Crecimiento productivo.

La propuesta de nuevos asentamientos productivos presenta: un sector de uso Terciario y dos sectores de uso INDUSTRIAL.

- . Sector-3: clasificación como sector urbanizable de unos de los márgenes de la CA-7103 con uso global Terciario compatible con el industrial que, recogiendo las edificaciones e instalaciones ya existente, une físicamente el núcleo principal con el núcleo industrial y de equipamientos "Cuatro Vientos", con una superficie de 49.423,34 m².

- . Sector-4: Ampliación del polígono industrial existente de "Cuatro Vientos" en una superficie de 57.160,41 m², hacia el sur de éste.

- . Sector-5: Ampliación del polígono industrial de "la ventilla" con una superficie de 103.245,99 m². Este sector, con una superficie menor, fue contemplado en el documento de Avance como Suelo Urbano No Consolidado por encontrarse entre la zona de equipamiento del cementerio municipal y el polígono industrial la Ventilla. Ahora tras su aumento superficial es contemplado como suelo urbanizable.

C) Crecimiento propuesto: residencial y productivo.

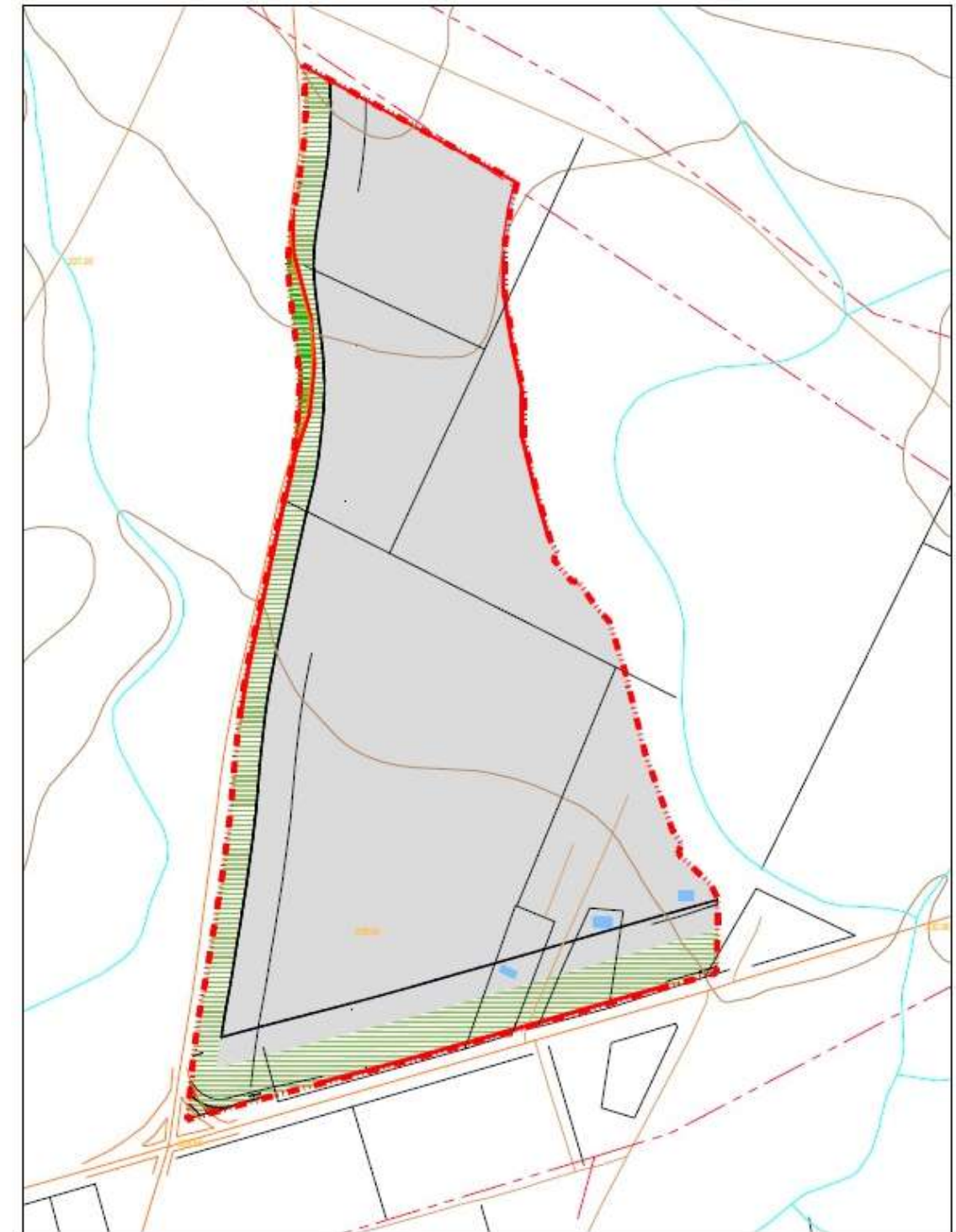
Resumen SUELO URBANIZABLE PROPUESTO						
Categoría suelo	Uso	Sup. m2	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv	edif
SUS_1	Residencial Media densidad	85.532,24	8,5532	35 viv/ha	300	0,4685
SUS_2	Residencial media densidad	46.108,84	4,6109	33 viv/ha	152	0,4600
Total residencial		131.641,08	13,1641	34,34	452	
SUS_3	Terciario (compatible el Industrial)	49.423,34	4,9423	0	0	0,6000
SUS_4	Secundario (compatible el Terciario)	57.160,41	5,7160	0	0	0,5250
SUS_5	Secundario (compatible el Terciario)	103.245,99	10,3145	0	0	0,5110
Total productivo		209.829,74	20,9829	0,00	0,00	
Total SÚble (Resi más productivo)		341.470,82	34,1470	13,23	452	

D) Crecimiento no sectorizado.

Así mismo se contempla un suelo urbanizable no sectorizado con el uso global de Industrial/terciario en el cruce de la CA-7103 con la A-372 (Arcos a El Bosque), de carácter supramunicipal aprovechando la ubicación de cruce entre carreteras, a sectorizar cuando las circunstancias productivas así lo aconsejen.

No es intención del presente PGOU acotar posibles iniciativas, tanto privadas como públicas, para crecimientos productivos. La ubicación del núcleo de Prado de Rey, entre dos carreteras autonómicas

(la A-373 y la A-372), la hacen idónea para posibles desarrollos productivos de carácter supramunicipal con apoyo de una u otra carretera. En un principio se apuesta por la A-372 para la ubicación concreta de este suelo industrial no sectorizado, pero a través de innovación del planeamiento podría optarse por la A-373 si circunstancias futuras favorables se diesen.



4.4.3.2.2- Gestión del Suelo Urbanizable.

1.- Delimitación de áreas de reparto.

Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

- Area de Reparto **AR-1**: Conformada por el único sector Ordenado residencial **SUS_1** sector C

Denominación: AR1-SUS_1 "Residencial Sureste"	
Sector C-en SUS_1-Ordenado	85.532,24 m ²
SS.GG. adscritos al sector:	---
Total superficie AR-1	85.532,24 m²

S.G incluido en el Sector: 14.869,81 m2 Parque Ferial

- Area de Reparto **AR-2**: Conformada por un único sector no ordenado residencial **SUS_2** sector D

Denominación: AR2-SUS_2 "Residencial Suroeste"	
Sector D SUS_2	46.108,84 m ²
+ SS.GG. adscritos al sector:	---
- Suelo de viario existente excluidos del AR	2.242,62 m ²
Total superficie AR-2	43.866,22 m²

S.G incluido en el Sector: 3.574,11 m2 Parque lineal de 12 m de ancho que conecta y da continuidad a las tres vías pecuarias que entran o salen del casco urbano por su lado Sur (Colada de Bornos, Vereda de Algar-Prado y Colada camino Bajo de El Bosque).

- Area de Reparto **AR-3**: Conformada por un único sector no Ordenado terciario **SUS_3** sector E

Denominación: AR3-SUS_3 "Terciario en travesía CA-7103"	
Sector E-en SUS-3	49.423,34 m ²
SS.GG. adscritos al sector:	---
Total superficie AR-3	49.423,34 m²

S.G incluido en el Sector: 3.922,81 m2 Parque lineal de 8 metros de ancho en el borde Oeste del sector como protección del suelo no urbanizable, como medida paisajística y como paseo de borde para su utilización como camino rural en alternativa a la vía pecuaria Vereda de Algar a Prado del Rey que es ocupada por la travesía de la CA-7103.

- Area de Reparto **AR-4**: Conformada por un único sector no Ordenado industrial **SUS_4** sector F

Denominación: AR4-SUS_4 "Ampliación Polígono Industrial Cuatro Vientos"	
S4-SUBLE-S-I1	57.160,41 m ²
SS.GG. adscritos al sector:	---
Total superficie AR-4	57.160,41 m²

S.G incluido en el Sector: 5.000 m2 para Parque Empresarial (equipamiento exposición y puesta en valor de los productos económicos del municipio).

- Area de Reparto **AR-5**: Conformada por un único sector no Ordenado industrial **SUS_5** sector G

Denominación: AR5-SUS_5 "Ampliación Polígono Industrial La Ventilla"	
S5-SUBLE-S-I2	103.245,99 m ²
SS.GG. adscritos al sector:	7.094,37 m ²
Total superficie AR-3	110.340,36 m²

SG incluido en el Sector: 0,00 se incluye en el AR el SG adscrito al sector ya señalado como tal.

2.- Instrumentos de desarrollo de los suelos urbanizables: los Planes Parciales

Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y al contenido del presente PGOU.

Cada Plan Parcial deberá referirse a un solo sector de suelo urbanizable. Integrarán además a los propietarios de suelos de Sistemas Generales incluidos y adscritos al sector.

Así mismo, también resolverá y costeará las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las ampliaciones o refuerzos que dichos sistemas generales requieran por la dimensión y densidad de las mismas. Si el Plan General así lo establece también costearán la urbanización de los sistemas generales que se incluyan o se adscriban a los distintos sectores

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán la división en Unidades de Ejecución para la ejecución del planeamiento que podrá ser una o varias, es decir no necesariamente tiene que conformar un sector. Para la modificación o posterior delimitación de Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística

3.- Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

En relación con los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable se estará a lo previsto

en la legislación vigente (50.D y 51.B de la LOUA). Desde el momento de la aprobación del presente planeamiento urbanístico o de alguna modificación que contemplase la inclusión de algún otro suelo urbanizable, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el Plan Parcial que corresponda al sector que les afecte, en los plazos que determine las presentes normas.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán **obligados** a:

a) Efectuar las siguientes cesiones:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, que de carácter local sean necesarios.
- La superficie neta (destinada a usos lucrativos) necesaria para albergar el 10% correspondiente a la Administración del aprovechamiento MEDIO del Area de Reparto en que se encuentran los terrenos.
- La superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso del aprovechamiento sobre el medio de la Unidad de Ejecución, si lo hubiera, así como las adjudicaciones de suelo para los propietarios de los terrenos afectados por sistemas generales adscritos a ellos para su obtención cuando éstos no se hayan adscritos voluntariamente y se haya optado por la expropiación u ocupación directa de tales sistemas generales.

b) Sufragar los gastos de urbanización. La Administración o receptor de los excesos de aprovechamiento así como el adjudicatario por estar sus terrenos afectados por sistemas generales adscritos o incluidos a ellos, participará en los gastos del desarrollo de la unidad en proporción al aprovechamiento que le corresponda. La administración receptora del 10 % del aprovechamiento medio del Área de Reparto no participará en tales gastos como así lo establece la LOUA.

c) Resolver y costear la conexión con los sistemas generales de comunicaciones (nudos de enlace, accesos, etc.) e infraestructuras, así como los elementos infraestructurales necesarios (depósitos, depuración de aguas residuales, vertidos de residuos sólidos urbanos, etc.) y las ampliaciones o refuerzos que dichos sistemas generales requieran por la dimensión y densidad de las mismas.

d) Conservar la urbanización ejecutada hasta su recepción por parte del Ayuntamiento o la constitución de una Entidad urbanística de Conservación cuando así se imponga por el Plan General o de desarrollo o a través de convenio urbanístico.

e) Edificar los solares dentro de los plazos que fije en el Plan o, en su defecto, en los fijados por la legislación urbanística.

f) Mantener los terrenos y plantaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del plan así lo estableciesen.

4.- Sobre las cesiones públicas.

Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo urbanizable se determinarán en cada Plan Parcial ajustándose a lo establecido en las presentes Normas en cuanto a superficies y condiciones. Serán, como mínimo:

a) El suelo destinado a viario local: acerados y demás zonas peatonales, calzadas y aparcamientos.

b) El suelo destinado a las dotaciones locales, siendo éstas:

- El sistema de espacios libres de dominio y uso público (SELP), conformados por los jardines y las áreas de juego y recreo de niños y plazas.
- El sistema de equipamientos públicos (SEqP): El suelo destinado a dotación docente (EDo), y los servicios de interés público y social como los equipamientos deportivos (EDe), equipamientos sociales (ESo) y equipamientos comerciales públicos (ECo) y los servicios urbanos e infraestructurales necesarios y establecidos reglamentariamente.

c) El suelo donde se localice el porcentaje del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente al Ayuntamiento según la legislación vigente, así como los posibles excesos de las Unidades de Ejecución.

d) El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que se incluyan o adscriban al sector correspondiente.

e) Y las demás determinaciones que señalen la ficha del sector.

En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

a) Las dotaciones públicas señaladas en la ficha correspondiente en cada uno de los sectores, en relación con los espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) y equipamientos, se

entienden como mínimas en los sectores ordenados, sin que en ningún caso puedan resultar inferiores a los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística en función del uso dominante. En los sectores a ordenar mediante planes parciales de desarrollo las dotaciones mínimas serán las establecidas en la legislación urbanística, entendiéndose las ahora indicadas en su caso como aproximadas.

- b) Las dotaciones señaladas tienen carácter de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

Salvo que se opte por una Ordenación detallada y pormenorizada desde el propio Plan, los Planes Parciales diseñarán la ordenación de su ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del sector correspondiente y seguirán los criterios generales siguientes:

- a) Se procurará la creación de un tejido urbano formalmente tradicional, diverso y jerarquizado, tanto en su sistema de calles como en las áreas de estancia.
- b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la continuidad de itinerarios y la unidad paisajística con ellos.
- c) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.
- d) En las reservas de suelo para equipamiento se garantizará su accesibilidad, coherencia e integración en la estructura urbanística definida.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado el viario grafiado en los respectivos planos tendrá la consideración de trazado orientativo, a no ser que se indique expresamente su condición de vinculante o preferente. El viario vinculante también podrá sufrir modificaciones en su trazado por la ordenación definitiva del plan parcial siempre que exista justificación razonada de ello en aras del cumplimiento de los objetivos marcados por cada sector.

De igual forma se estará para la localización orientativa y la vinculante de las reservas de suelo para dotaciones que se expresarán en la ficha respectiva del sector. No obstante se atenderá a lo siguiente:

- a) Para toda dotación se garantizará su accesibilidad, tanto de la red viaria como peatonal, cuidando una localización lo más óptima para la población que sirve.
- b) Los espacios libres de uso y dominio público se adaptarán a la topografía natural del terreno, evitando los grandes movimientos de tierra. Los cauces de agua de lluvias, posibles arroyos y vaguadas, masas arbóreas, etc., que se encuentren dentro de las delimitaciones del suelo urbanizable, deberán de preservarse en lo posible como tales, integrando de una forma natural los espacios libres.

5.- Plazos.

Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbanizable serán determinados en el plan de etapas del Plan Parcial que se determine.

Para la redacción del Plan Parcial se establecerán un orden de prioridad que a efectos de su incumplimiento justificará la sustitución del sistema de actuación de gestión privada a pública.

La determinación del sistema de actuación será indicada en la ficha correspondiente. Se ha seguido el criterio de preferencia del siguiente orden: 1ºcompensación, 2ºcooperación y 3ºexpropiación.

En todo caso el incumplimiento de los plazos aquí establecidos dará lugar a la justificación para la sustitución del sistema privado por uno público.

El plazo de prioridad para la redacción del instrumento de desarrollo (Planes Parciales), así como la equidistribución de los beneficios y cargas, y al menos la aprobación e inicio de las obras de urbanización de los distintos sectores delimitados, se establece en grados -Grado de prioridad 1 y Grado de prioridad 2-:

SUS_1	Grado de prioridad 1 (4 años desde la aprobación definitiva del PGOU)
SUS_2; SUS_3; SUS_4; SUS_5	Grado de prioridad 2 (8 años desde la aprobación definitiva del PGOU)

6.- Afecciones.

Cauces públicos:

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable y los proyectos de ordenación de los sistemas generales, deberán contemplar la no afección por la edificación ni espacio libre privado, de los posibles terrenos de Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre de sus cauces, delimitándose una franja de protección destinada a espacios libres y/o viario público. Todo ello sin

menoscabo de las autorizaciones e informes del organismo de cuenca competente.

Los sectores en Suelo Urbanizables denominados como "Sector" y Sector D" están afectados por el dominio público hidráulico del arroyo de la Teja y del arroyo Castillejo respectivamente.

El Plan Parcial que desarrolle el "Sector D" y las obras de urbanización precisarán de la autorización en materia de aguas previa a la realización de cualquier obra o trabajo de acuerdo con el art. 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Asimismo en el "Sector C", que se presenta ordenado desde el presente plan, tales terrenos afectados son contemplados en suelo público, que si bien son calificados como dotacional de equipamiento, se trataría de un Sistema General de Parque Ferial, donde la zona afectada por el cauce y su servidumbre e inundabilidad se contemplaría como espacio libre público. En todo caso, toda obra pretendida precisará de autorización en materia de aguas previa a la realización de cualquier obra o trabajo de acuerdo con el art. 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Infraestructuras:

En relación con las infraestructuras, los proyectos de urbanización de los nuevos suelos de desarrollo deberán de contar:

- Con estudio geotécnico del terreno ante posibles riesgos del terreno. Estudios Geotécnicos que serán exigidos con la aprobación del propio Plan Parcial para los suelos sectorizados.
- Detallarán el sistema de saneamiento, abastecimiento y de recogida de residuos sólidos urbanos, y la conexión de éstos con la red municipal existente que en caso de contemplarse varias unidades de ejecución o etapas, deberá contemplarse la incidencia de los sistemas infraestructurales entre ellos y tenerse en cuenta en su dimensionamiento.
- El sistema de saneamiento para los nuevos suelos urbanizables será separativo.
- La justificación de la disponibilidad de agua para el abastecimiento, especificándose los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
- La ubicación de los contenedores para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos.
- La realización en la primera fase la conexión con los sistemas generales existentes, especialmente en lo relativo a la depuración de las aguas residuales.
- En la implantación en el polígono industrial de actividades que generen ruidos, olores, polvos u otros contaminantes atmosféricos, se tendrá en cuenta las posibles molestias en función de los vientos dominantes y características climáticas de la zona, debiendo quedar detalladas en los proyectos respectivos las medidas para su mitigación, sin el menoscabo de la aplicación de la legislación ambiental aplicable según la actividad pretendida.

Yacimientos arqueológicos:

En los suelos urbanizables donde se presuma la existencia de algún yacimiento arqueológico o tras iniciarse los trabajos de urbanización se detectasen su existencia, se estará a las siguientes medidas:

- El comienzo de los trabajos de urbanización deberá notificarse a la Delegación Provincial de Cultura.
- Deberá de realizarse una prospección arqueológica previa en los terrenos donde se presume la posibilidad de su existencia, que según los datos detectados podrá dar lugar a la necesidad de proyectos de excavación arqueológica.

La vivienda protegida:

En relación con la vivienda protegida en el Suelo Urbanizable se contempla lo siguiente:

- En el suelo urbanizable el presente PGOU establece el siguiente número de viviendas:

	Número de viviendas			Densidad	
	VP mínima	VL máxima	Total	Global	Concreta
Sector C SUS_1	100 viv 30% de la edificabilidad del sector: 12.021 m ² t	200 viv	300 viv	Media 30-50 vi/ha	35 viv/ha
Sector D SUS_2	53 viv 30% de la edificabilidad del sector: 6.363 m ² t	99 viv	152	Media 30-50 vi/ha	33 viv/ha
Total	153	299	452		

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 30% de la edificabilidad de los sectores



residenciales R1 y R2, para lo que se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m²t para la vivienda protegida y 150 m²t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

- Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores. Así podrá incrementarse la densidad concreta sin superar nunca la densidad global establecida.
- Para el cómputo del número de viviendas máximas, se ha considerado la vivienda tipo de 3 o más dormitorios, estándose a lo regulado en el art. 4.5.3.6 del presente PGOU para viviendas con menor número de dormitorios.

Vías pecuarias

Las posibles afecciones a la red de vía pecuaria del término municipal de Prado del Rey del suelo urbanizable ya han sido señaladas en apartado 4.4.2.1 y que en relación con el suelo no urbanizable contemplado son las siguientes:

- La vereda de Arcos a Zahara: su afección sería el suelo urbano consolidado existente (a desafectar) y para los nuevos suelos clasificados colindantes a ella se contempla su no afección, manteniéndola como suelo no urbanizable especialmente protegido una franja de 30 metros de ancho en el tramo que atraviesa el AR5-SUBleA-I2 de Noroeste a Sureste. Esta franja de 30 metros recoge la franja más desfavorable de los posibles trazados de la vía pecuaria de 21 metros de ancho. Así el trazado definitivo que determine un futuro deslinde sería considerado como no urbanizable. La conexión viaria entre los dos espacios de suelo urbanizable será de forma que no interrumpa el recorrido de la vía pecuaria.

- Las cuatros vías pecuarias que afectan al núcleo urbano por sus lados Suroeste (Colada de Bornos), Sur (Vereda Algar a Prado y Colada camino Bajo de El Bosque) y Sureste (Colada camino Alto de El Bosque):

- Colada de Bornos: La nueva propuesta de ordenación afecta a la primera principalmente al discurrir parte de ella por el Sector de SUBleS-R2 donde se contempla la conexión de las tres primeras mediante un sendero o parque lineal de 12 metros clasificado como sistema general de espacio libre que discurriría por el borde sur del sector.

- Vereda de Algar a Prado: La disposición de paseo lateral de 7 metros mínimos a ambos lados de la CA-7103 y un parque lineal de 8 metros mínimos en el borde Oeste del SUBleS-T1, son propuestas para mantener la continuidad de tal vía pecuaria.

- Colada camino Bajo de El Bosque:

- La colada del camino Alto de el Bosque se mantiene su entrada al suelo urbano como espacio libre público de sendero rural. La zona no edificada de esta vía en suelo urbano consolidado, al encontrarse clasificada como tal desde las NN.SS.-1991, se califica como Espacio Libre Público en suelo urbano.

4.4.3.2.3- Cálculo del Aprovechamiento Medio (AM) de las Áreas de Reparto (AR) planteadas.

Teniendo en cuenta lo establecido en la legislación urbanística, se establecen las siguientes Áreas de Reparto para los distintos sectores de suelo urbanizable, fijando para cada una de ellas su aprovechamiento Medio:

- Area de Reparto AR-1: Conformada por el único sector Ordenado residencial **sector único "C" en el SUS_1**
- Area de Reparto AR-2: Conformada por un único sector No Ordenado residencial **Sector único "D" en el SUS_2**
- Area de Reparto AR-3: Conformada por un único sector No Ordenado terciario **Sector único "E" en el SUS_3**
- Area de Reparto AR-4: Conformada por un único sector No Ordenado industrial **Sector único "F" en el SUS_4**
- Area de Reparto AR-5: Conformada por un único sector No Ordenado industrial **Sector único "G" en el SUS_5**

Se opta por establecer una área de reparto para cada uno de los sectores de suelo no urbanizable (ordenado y sectorizado), incluyendo en cada una de ellas los sistemas generales que se han contemplado teniendo en cuenta aspectos como su ubicación, su propiedad (generalmente los mismos

que integran el sector) y funcionalidad del sector.

Dentro de cada Área de Reparto los propietarios de suelo tienen derecho al porcentaje del aprovechamiento medio correspondiente fijado por la legislación vigente (90%).

El coeficiente de ponderación para el uso y tipología edificatoria característico de cada una de las Áreas de Reparto definidas en relación con los demás usos y tipologías, será:

- AR-1: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:
Uso residencial en media densidad con tipología de unifamiliar o plurifamiliar entre medianera con un 30% de la edificabilidad global del sector Ordenado destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- AR-2: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:
Uso residencial en media densidad con tipología de 25% de unifamiliar aislada o pareada, 35% en residencial adosada o en hilera entre medianera con o sin retranqueo frontal, y 40% en residencial medianero en bloque de 3 plantas de altura, con un 30% de la edificabilidad global del sector para viviendas protegidas.
- AR-3: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:
Uso terciario en tipología de edificación adosada con o sin retranqueo frontal.
- AR-4: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:
Uso industrial en tipología de nave entre medianeras y alineada a vial público.
- AR-5: El Uso y Tipología característica para tal AR se establece el siguiente:
Uso industrial en tipología de nave entre medianeras y alineada a vial público.

El aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto se establece los siguientes:

• AR-1	AM = 0,4685 m ² tuc / m ² s AR1 con sector único "C"
• AR-2	AM = 0,4835 m ² tuc / m ² s AR2 con sector único "D"
• AR-3	AM = 0,6000 m ² tuc / m ² s AR3 con sector único "E"
• AR-4	AM = 0,5250 m ² tuc / m ² s AR4 con sector único "F"
• AR-5	AM = 0,50847 m ² tuc / m ² s AR5 con sector único "G"

El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada fijará la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultante de la ordenación definitiva que establezca, así como las que pudieran reflejar las diferencias de situación dentro del espacio ordenado.

Los planes parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías edificatorias más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente y con las establecidas por el PGOU para su entorno.

Para cada uno de los sectores delimitados se recogen en el punto siguiente las fichas que establecen las condiciones específicas de aprovechamiento y desarrollo.

Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas, Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.

4.4.3.2.4- Fichas de los ámbitos delimitados como Suelo Urbanizable.

Ámbito delimitado como Suelo Urbanizable Sectorizado SUS_1 que constituye el Área de reparto AR1 al SURESTE del Núcleo de Población "Residencial SurEste".

1.- CARACTERÍSTICAS:

El área de reparto AR1 lo conforman los terrenos urbanizables de nueva expansión que, con un uso global residencial, serán ordenados desde el presente PGOU. Se localizan al SURESTE del núcleo principal ocupando los suelos agropecuarios que bordean al municipio por esta zona.

Se clasifica en el planeamiento que ahora se revisa como suelo no urbanizable y por el PGOU-2008 como Suble, habiéndose iniciado la tramitación de un Plan Parcial que fue paralizado por la suspensión del PGOU.

Los linderos del sector son:

- Al Noreste con suelos consolidados prolongación de la C/Olivar donde se encuentra el CP Pablo de Olavide.
- Al Suroeste con la vía pecuaria Colada, no deslindada, camino Bajo a el Bosque de 9 metros de ancho legal.
- Al Este con camino rural que parte del cruce de la Calle Olivar con la C/ Cristóbal Becerra hasta enlazar con la colada anterior (camino de la romería).
- Al Noroeste: con la C/ Doctor Fleming paralela a la travesía CA-7103 en suelo urbano consolidado
- y hacia el suroeste con la propia travesía tras la curva de ésta en la zona de la Fuentona.

En la zona baja del sector (zona Suroeste) se presenta una serie de edificaciones con actividad económica de producción de muebles, supuestamente con las autorizaciones municipales pertinentes en suelo no urbanizable.

También en la zona baja y al este del sector, se presenta el inicio del cauce del Arroyo de la Teja, quedando su cauce y las zonas de servidumbre de 5 metros integrado en el espacio libre público que conforma el sistema general. No se encuentra deslindado, estando su superficie incorporada en las escrituras de propiedad privadas. En todo caso, toda obra pretendida precisará de autorización en materia de aguas previa a la realización de cualquier obra o trabajo de acuerdo con el art. 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se presentan diversas líneas aéreas eléctricas de Media tensión en el sector.

2.- OBJETIVOS:

- Ofrecer a corto plazo suelo para viviendas públicas y privadas, contemplándose el 30 % de la edificabilidad prevista en el sector, para viviendas protegidas según legislación urbanística.
- Obtención de suelo de Sistema General Dotacional Público donde se ubicaría el recinto ferial.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Se establece un área de Reparto AR_1 para todo el ámbito del SUS_1, de uso global Residencial, que conforma un único sector, denominado SECTOR C, en el que se incluye un suelo para Parque Ferial, integrante del sistema general DOTACIONAL PUBLICO que si bien podría incluirse en el Sistema general de Espacios Libres Públicos, se opta por integrarlo en el sistema de equipamientos por su posible utilización como parque ferial.

SUS_1 "Residencial Sureste"	
Área de Reparto AR1	
Superficie Sector único "C" del SUS_1: 85.532,24 m ² s	SS.GG incluido sector: 14.869,81 m ² PARQUE FERIAL
Superficie AR1: 85.532,24 m ² s	
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media densidad (30-50 viv/ha.)
Edificabilidad global del sector:	0,4685 m ² t/m ² s sector (40.072 m ² t)
30% de la edificabilidad residencial se reservará para Viviendas Protegidas	
Aprovechamiento Medio del AR:	AM = 0,4685 m ² tuc/m ² s ar1 (Uso caract: Residencial con 30% VP)
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:	
<ul style="list-style-type: none"> • Por sus objetivos, es prioritaria su ordenación pormenorizada y detallada y su ejecución en el 	

- primer cuatrienio desde la aprobación del PGOU y por ello se ordena desde el propio Plan General
- La Ordenación Estructural del presente PGOU contempla la calificación de los suelos del cauce, zona de servidumbre e inundaciones, afectados por este sector, como Espacio Público libre de edificación, integrados en el equipamiento general de Recinto Ferial. Cualquier obra o trabajo en ellas, precisarán de la autorización previa del organismo competente en materia de agua, de acuerdo con el art. 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.

4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Densidad Concreta: 35 viv/ha con un nº de 300 viviendas. No obstante, si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar parte de la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores. Así podrá incrementarse la densidad concreta sin superar nunca la densidad global establecida.

Uso y tipología característica: Unifamiliar o plurifamiliar entre medianera en manzanas cerradas (30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección VP).

Dotaciones locales: mínimas establecidas en la legislación urbanística (art.17 de la LOUA)

Criterios y directrices para la ordenación detallada y su programación:

Se adoptará como superficie normativa la que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del \pm 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni la edificabilidad global unitaria, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.

La ordenación propuesta se adapta en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.

5.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

- **ORDENANZAS DE APLICACION**
SUELO LUCRATIVO: Ordenanza NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES
 Con las siguientes determinaciones:
 - Usos: el residencial en vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianera, alineada a vial y conformando manzanas cerradas.
 - Usos compatibles: los señalados en la ordenanza en cuestión.
 - Ocupación 85 % pudiéndose ocupar el 100% en planta sótano y semisótano, así como en planta baja cuando se traten de locales de uso distinto al residencial.
 - Altura máxima 2 plantas, sobre ella solo castilletes de acceso a cubierta e instalaciones en un porcentaje no mayor a 15 % de la planta inferior.
 - Edificabilidad de solar: 1,6 m²t/m²s
- **SUELO DOTACIONAL:** Las ORDENANZAS para EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO respectivamente.
- **VIARIO:** Las Normas de Urbanización señaladas en el propio PGOU u Ordenanzas Municipales al respecto que pudieran establecerse
- **NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS** y relación con la superficie construida y parcelas edificables.
 Relación m² de techo/vivienda:
 40.071,85 m² /300 viviendas = 133 m²t/viv.
 Relación m² parcela/vivienda y m² de techo/vivienda:
 25.043,49 m²solar/ 300 viviendas = 84 m²s
- **Instrumento de planeamiento:** Se trata de un sector ordenado directamente desde el PGOU no siendo necesario planeamiento de desarrollo alguno, salvo que se pretenda modificar la ordenación propuesta que en tal caso sería necesario la tramitación y aprobación de un Plan Parcial de ordenación, con los mínimos dotacionales reseñados (espacios libres, equipamientos y nº de aparcamientos) salvo el viario.
- **Podrá redactarse Estudios de Detalles** para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas, rasantes y alineaciones, así como para cambios sensibles en la ordenación no afectando a los sistemas generales contemplados.
- **Unidades de Ejecución:** Se delimitan 4 unidades de Ejecución para hacer viable su gestión, desarrollo y ejecución.



- Sistema de actuación: Compensación para las cuatros Unidades de Ejecución.
- Instrumento de Gestión: Reparcelación.
- Instrumento de Ejecución: Proyecto de Urbanización
- Órgano actuante: Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).
- Programación: 1º cuatrienio desde la aprobación del PGOU), salvo las UE-3 y 4 que podrán desarrollarse en el 2º cuatrienio.
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por el de COOPERACION o EXPROPIACION.

Suelo de cesiones		Superficie (m ²)	%	Observaciones
Sistema General (SG)	Red Viaria	---		Dotaciones Locales: • ELP de jardines y Juegos niños: 9.380,59 m ² s >8.532,224 m ² s =10% sup. sector >7.212,93 m ² s = 18 m ² s x (0,4685 x 85.532,24/100) • Equipamiento local: 6.403,22 m ² s >4.808,62 m ² s= 12 m ² s x (0,4685 x 85.532,24/100)) • Red viaria y peatonal pública: 28.374,54 m ² s (incluye la superficie de aparcamientos públicos). Reserva de aparcamientos públicos: en viario local más de 200 plazas > 0,5 plaza por cada 100 m ² de edificación)
	ELP	14.869,81	17,39 %	
	EQySP	---		
Total S.G.		14.869,81	17,39 %	
Sistema Local (SL)	Viario: Nuevo	29.835,13	34,88 %	
		Existente	---	
	ELP	9.380,59	10,97 %	
	EQySP	6.403,22	7,48 %	
Total S.L.		45.618,94	53,33 %	
Total suelo cesiones		60.488,75	70,72 %	

Suelo lucrativo		Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
	Manzanas edificables	25.043,49 m ²	29,28 %	1,6	40.071,85
Total suelo lucrativo		25.043,49	29,28 %	Total edificabilidad 40.071,85	

Total superficie del Sector		Superficie (m ²)	%
		85.532,24	100%

DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN del sector C:

Dadas las características del terreno y su división parcelaria actual se contempla la subdivisión del sector en 4 UE siguiendo las propiedades existentes y de tal forma que la diferencia de aprovechamientos entre ellas no supere el 10% del AM del AR así como unas cargas infraestructurales entre ellas semejantes y equitativas.

		UE-C1	UE-C2	UE-C3	UE-C4	TOTAL	
Suelo dotaciones							
Sist. General (SG)	SELP	---	5.243,58 (23,78%)	5.244,68 (24,07 %)	4.381,55 (33,99 %)	14.869,81 (17,39 %)	
	Sist. Local (SL)	Viario	10.592,17 (36,78 %)	8.468,92 (38,41 %)	6.187,59 (28,39 %)	4.586,45 (35,58 %)	29.835,13 (34,88 %)
		SELP	5.571,61 (19,34 %)	1.504,80 (6,83 %)	2.304,18 (10,57 %)	---	9.380,59 (10,97 %)
	SEQySP	4.200,61 (14,58 %)	1.003,20 (4,55 %)	1.199,41 (5,50 %)	---	6.403,22 (7,48 %)	
Suelo lucrativo							
Solares		8.437,69 (29,30 %)	5.828,10 (26,43 %)	6.855,49 (31,46 %)	3.922,21 (30,43 %)	25.043,49 (29,28 %)	
TOTAL		28.802,08 (100 %)	22.048,60 (100 %)	21.791,35 (100 %)	12.890,21 (100 %)	85.532,24 (100 %)	

	UE-1	UE-2	UE-3	UE-4	TOTAL
Edificabilidad global m ² t	13.500,30	9.324,96	10.968,78	6.275,54	40.069,58
Edific. unitaria m ² t/m ² s	0,4687	0,4229	0,5034	0,4868	0,4685
Aprovecham. m ² uc/m ² s	0,4687	0,4229	0,5034	0,4868	0,4685
Densidad viv (viv/ha)	35,07	31,75	37,63	36,50	35 viv/ha
Nº vivienda	101	70	82	47	300
Nº VP mínima	34	23	27	16	100

Las UE-1, UE-3 y UE-4 presentan excesos de aprovechamiento y la UE-2 defecto.

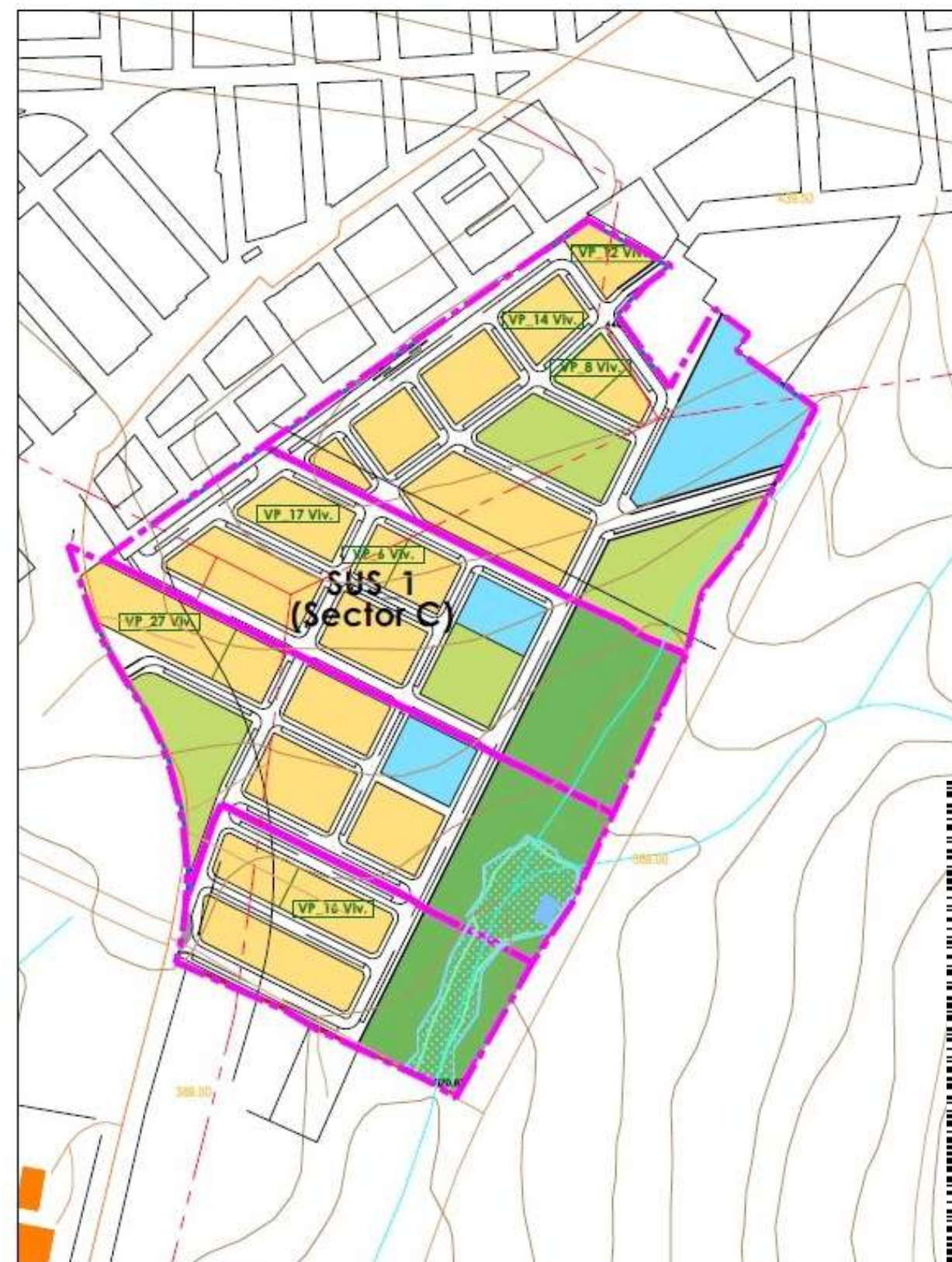
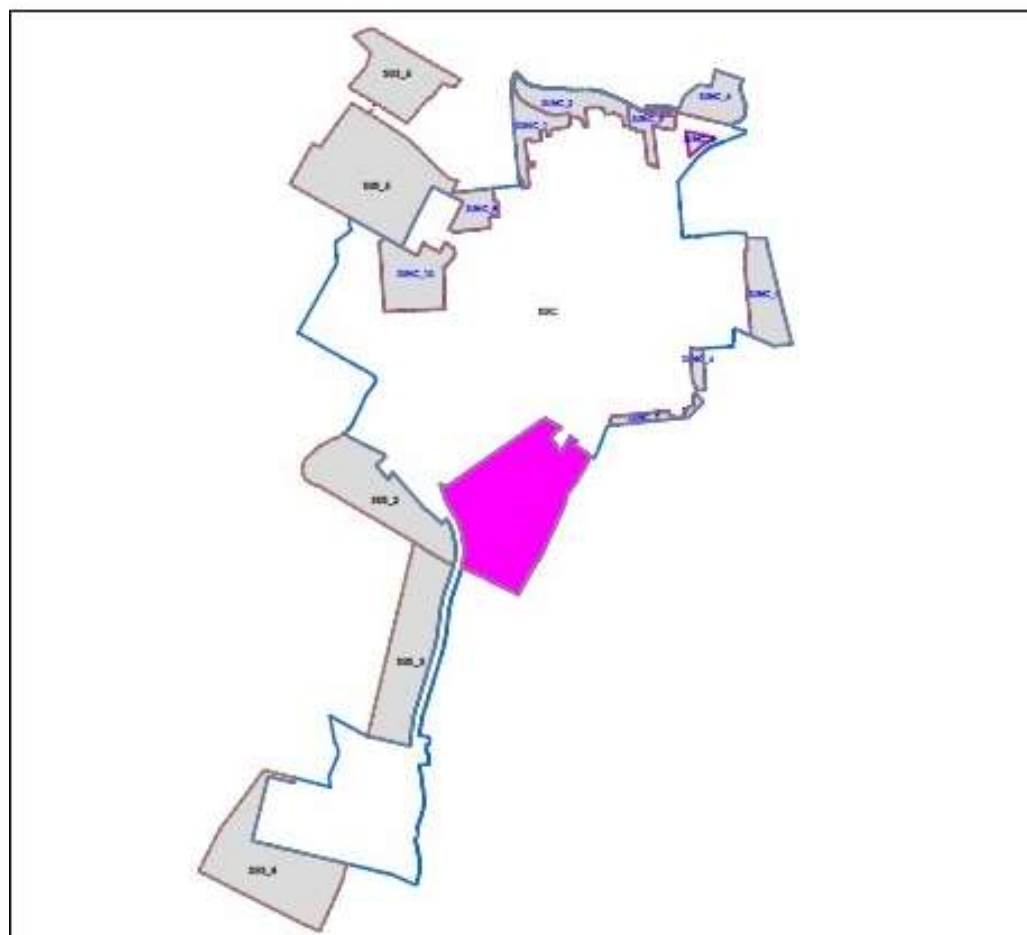


Cuadro resumen y doc. gráfica del Sector C en **SUS_1 (Sector_C)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo		SUS_1 "Residencial suroeste"
Área de Reparto AR1		
Superficie Sector único "C" del SUS_1:	85.532,24 m ²	SS.GG incluido sector:
Superficie AR1:	85.532,24 m ²	14.869,81 m ² RECINTO FERIAL
Uso global:	Residencial	
Densidad Global:	Media densidad (30-50 viv/ha.)	
Edificabilidad global del sector:	0,4685 m ² /m ² s sector (40.072 m ²)	
30% de la edificabilidad residencial se reservará para Viviendas Protegidas		
Aprovechamiento Medio del AR	AM = 0,4685 m ² uc/m ² s ar2 (Uso caract: Residencial con 30% VP)	
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM	
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:		
<ul style="list-style-type: none"> Por sus objetivos, es prioritaria su ordenación pormenorizada y detallada y su ejecución en el primer cuatrienio desde la aprobación del PGOU y por ello se ordena desde el propio Plan General 		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SUS_1
Ámbito de la actuación urbanística		Sector_C
Superficie		85.532,24 m ²
Edificabilidad máxima		0,4685 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda		35 viv/ha (300 viviendas)
Suelo mínimo dotaciones locales		Mínimos establecidos en la leg. urbanística (art.17 de la LOUA)
Directrices para ordenación y programación detallada		Ver ficha en NI.UU.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:		SUS_1 (Sector_C)- UE1-2-3-4
		Segun cuadro de superficie, división en 4 unidades de ejecución y doc grafica



Ámbito delimitado como suelo urbanizable sectorizado SUS_2 que constituye el área de reparto AR2 al SUROESTE del Núcleo de Población “Residencial SurOeste”

1.- CARACTERÍSTICAS:

El área de reparto AR2 lo conforman los terrenos urbanizables de nueva expansión que, con un uso global residencial, se localizan al SUROESTE del núcleo principal, ocupando los suelos agropecuarios que bordean al municipio por esta zona.

Se clasifica en el planeamiento que ahora se revisa como suelo no urbanizable y por el PGOU-2008 como Suelo Urbanizable.

Los linderos del sector son:

- Al Norte con suelos consolidados traseros a la c/ Fuentona y Plaza de Andalucía.
- Al Sur con terrenos no urbanizable y terrenos propuestos como urbanizables de uso terciario
- Al Este con la travesía CA-7103.
- Oeste: con el camino rural y local denominado “Camino de la Granja”

El sector, en su zona Oeste es atravesado en dirección suroeste-noreste por la Vía Pecuaria Colada de Bornos no deslindada y de 10 metros de ancho legal, que entra en el municipio por la C/ Camino del Pilar.

Así mismo, en su cara sur y por su zona central, se encuentra el inicio del cauce del arroyo el Castillejo.

El Plan Parcial que desarrolle el “Sector D” precisará de la autorización en materia de aguas previa a la realización de cualquier obra o trabajo de acuerdo con el art. 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2.- OBJETIVOS:

- Ofrecer suelo para viviendas públicas y privadas, en tipología de unifamiliar aislada-pareada, adosada o en hilera con o sin retranqueo frontal y entre medianeras en bloque.
- Obtención de suelo de Sistema General de Espacio Libre Público para conectar las vías pecuarias y otros caminos que entran en el municipio por su cara suroeste, sur y sureste.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Se establece un área de Reparto AR_2 para todo el ámbito del SUS_2, de uso global Residencial, que conforma un único sector, denominado SECTOR D, en el que se incluye un suelo para Parque Lineal, integrante del sistema general de espacios libres públicos.

SUS_2 “Residencial Suroeste	
Área de Reparto AR2	
Superficie Sector único “D” del SUS_2: 46.108,84 m ² s	SS.GG incluido sector:
Superficie AR2: 43.866,22 m ² s	3.574,11 m ² PARQUE LINEAL
Uso global:	Residencial
Densidad Global:	Media densidad (30-50 viv/ha.)
Edificabilidad global del sector:	0,4600 m ² t/m ² s sector (21.210 m ² t)
30% de la edificabilidad residencial se reservará para Viviendas Protegidas	
Aprovechamiento Medio del AR:	AM = 0,4835 m ² tuc/m ² s ar2 (Uso caract: Residencial con 30% VP)
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:	
<ul style="list-style-type: none"> • El parque lineal, de 8 m de ancho mínimo, conectará las vías pecuarias y los otros caminos que entran en el municipio por el suroeste. • Se realizarán las conexiones marcadas en la documentación gráfica. La conexión mediante espacio peatonal y/o viario rodado en el borde del sector, entre el camino del pilar y el camino de la Granja. La disposición de un viario rodado paralelo al Sistema General de ELP lineal incluido en el sector. La conexión viaria y/o peatonal con los viarios colindantes en suelo urbano consolidado. • La disposición de las distintas tipologías permitidas se hará de menor a mayor intensidad en sentido Oeste a Este del sector. • Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU. 	

- El Plan Parcial que desarrolle el “Sector D” calificará los suelos afectados por cauce, su zonas de servidumbre e inundables, como Espacio Libre Público y precisará de informe preceptivo del organismo competente en materia de aguas. Asimismo la realización de cualquier obra o trabajo precisarán de la autorización previa del organismo en materia de agua, de acuerdo con el art. 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.

A título justificativo se transcribe la ordenación tomada para el cálculo del AM y la edificabilidad global.

Suelo de cesiones		Superficie (m²)	%	Observaciones
Sistema General (SG)	Red Viaria	---		Dotaciones Locales mínimas: • ELP de jardines y Juegos niños: 4.611 m ² s >4.610,8 m ² s =10% sup. sector > 4.013 m ² s = 18 m ² s x (0,4835 x 46.108,84/100) • Equipamiento local: 2.676 m ² s >2.675,23 m ² s= 12 m ² s x (0,4835 x 46.108,84/100) • Red viaria y peatonal pública: aprox 21.984,41 m ² s (incluye la superficie de aparcamientos públicos). Reserva de aparcamientos públicos: en viario local más de 106 plazas > 0,5 plaza por cada 100 m ² de edificación)
	SELP	3.574,11 (*)	7,75 %	
	SEQySP	---		
Total S.G.		3.574,11	7,75 %	
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	19.741,79	42,82 %
		Existente	2.242,62 (**)	4,86 %--
	SELP	4.611	10,00 %	
	SEQySP	2.676	5,80 %	
Total S.L.		25.697,30	55,73 %	
Total suelo cesiones		29.271,41	63,48 %	

Suelo lucrativo		Superficie (m²)	%	Edi. Unitaria (m²t/m²solar)	Edi global (m²t)
Manzana edificables	Aisladas/pareadas	8.157,72 m ²	17,69 %	0,65	5.302,52 (25%)
	Adosadas/hileras	4.639,70 m ²	10,06 %	1,6	7.423,52 (35%)
	Bloque medianero	4.040,01 m ²	8,77 %	2,1	8.484,03 (40%)
Total suelo lucrativo		16.837,43	36,52 %	Total edificabilidad 21.210,07	

Total sector		46.108,84	100%	
---------------------	--	------------------	-------------	--

(*) Parque lineal de 12 metros de ancho mínimo que conecta la Colada Camino Bajo de El Bosque, la vereda de Algar-Prado del rey y la colada de Bornos

(**) La superficie de los viarios existentes en el sector es conformada por tramos de caminos existentes incluidos en el sector como son. Tramo del camino de la Granja y tramo del camino del pilar, por donde discurre, en este último, la colada de Bornos no deslindada.

A) EDIFICABILIDAD

Global del sector: 16.837,43 m²s x 1,6 m²t/m²s = 21.210,07 m²t
Unitaria del sector: 21.210,07 m²t / 46.108,84 m²s = 0,4600 m²t / m²s

B) USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA:

Uso Global: Residencial
Uso y tipologías caract: Residencial con un 25% de la edificabilidad en viviendas unifamiliar aisladas o pareadas, 35 % en viviendas adosadas o en hileras con o sin retranqueo frontal y 40% en edificación plurifamiliar en bloque medianero en manzana cerrada. Todo ello con un 30% de la edificabilidad del sector para vivienda de protección. (Coeficiente = 1 m²tuc/m²t)
Ordenanzas de aplicación: “Zona de crecimiento Residencial”. Edificabilidad 1,6 m²t/m²solar

C) Cálculo del APROVECHAMIENTO:

AM = 21.210,07 m²t x 1 m²tuc/m²t / 43.866,22 m²sAR = 0,4835 m²tuc/m²sAR

Donde: 43.866,22 m²sAR, es el resultado de restar a la superficie del sector, la superficie de los viarios existentes en el sector (2.242,62 m²).



4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Densidad Concreta: 33 viv/ha con un nº de 152 viviendas. No obstante si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores. Así podrá incrementarse la densidad concreta sin superar nunca la densidad global establecida.

Uso y tipología característica: residencial con un 25% de la edificabilidad en viviendas unifamiliar aisladas o pareadas, 35 % en viviendas adosadas o en hileras con o sin retranqueo frontal y 40% en edificación plurifamiliar en bloque medianero en manzana cerrada. Todo ello con un 30% de la edificabilidad del sector para vivienda de protección VP

Dotaciones locales: Como mínimos los establecidos en la legislación urbanística para los sectores (art. 17 LOUA).

En relación con los viarios: ancho mínimo establecidos en la Ordenanza o Normas de nuevas urbanizaciones, que para de Acerados peatonales serán 1,80 metros y 2,40 metros con disposición de arbolado en uno de sus márgenes. Para las calzadas 7,20 metros para dos sentidos y fila de aparcamientos; 5,20 metros para un sentido con aparcamientos en fila.

Ordenanza edificatoria de aplicación: Nuevos Desarrollos residenciales, salvo que el plan Parcial establezca nuevas ordenanzas con las condiciones vinculantes indicadas a continuación.

Criterios y directrices para la ordenación detallada y su programación:

Características vinculantes:

- La ordenación definitiva y concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.
- Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad global del sector se considerarán orientativas. La edificabilidad unitaria se considera inalterable, pudiendo variar la total dependiendo de la superficie definitiva del sector por la permisibilidad indicada a continuación.
- Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.

- La cesión del sistema general de ELP incluida en el sector consistente en un Parque Lineal de 8 metros de ancho que bordea la zona Oeste del sector.

- En relación con las cesiones dotacionales locales de ELP y Eq:
 - La cesión y ejecución, en su caso, de las dotaciones públicas locales con las superficies mínimas establecidas reglamentariamente.
 - La ubicación del equipamiento Eq y del ELP será preferentemente en los extremos Sur y Norte respectivamente del sector.
 - Parte del ELP local podrá disponerse junto al parque lineal de forma puntual o en su extensión, aumentando con ello su ancho mínimo de 8 metros

- En relación con los nuevos viarios:
 - Disposición de un viario rodado de servicio paralelo a la travesía CA-7103 y un viario rodado de borde paralelo al parque lineal de sistema general.
 - La conexión rodada y peatonal con las red previstas y existentes en el suelo urbanizable residencial en su extremo Norte y con el suelo urbano consolidado de su extremo Sur, respectivamente, mediante la prolongación de sus viarios.
 - Disposición de los aparcamientos mínimos exigidos reglamentariamente en el viario público: entre 0,5 y 1 plazas por cada 100 m2 construidos, disponiéndose en su caso zonas exclusivas de aparcamientos públicos.
 - Ancho mínimo establecidos en la Ordenanza o Normas de nuevas urbanizaciones:
 - Acerados peatonales: 1,80 metros mínimos y 2,50 metros con disposición de arbolado en uno de sus márgenes.
 - Calzadas: 7,00 metros en las de doble sentido
 - Aparcamientos: 5,00x2,5 metros en batería y 2,5x5,00 en fila

- Ancho de viales: 19,5 m en viario trasero; 17 metros en viario paralelo a CA-7103 y 15,00 metros en viarios perpendiculares.

- En relación con los suelos edificables:
 - Integración en la ordenación definitiva del mayor número de edificaciones y actividades existentes y que no se pretendan demoler, manteniéndose los usos legales existentes hasta su amortización en su caso
 - Uso y tipología característica: terciario compatible el uso de alojamiento turístico y el industrial vinculados a la actividad terciaria desarrollada como son la producción vinícola, carpintería y venta de muebles, marroquinería y venta de productos de marroquinería, etc.. En edificación entre medianera retranqueada o no al frontal principal.
 - Ordenanza a aplicar: Nuevos desarrollos de uso terciario o la establecida por el propio Plan Parcial, con una edificabilidad unitaria de solares de 1,6 m2t/m2s y dos plantas de altura
 - Permiso de la vivienda sólo vinculada a la guarda y custodia de la actividad principal.

5.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR NO ORDENADO:

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:

- Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector NO ordenado desde el PGOU por lo que será necesario la aprobación de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Ordenación).
- Una vez aprobado el Plan Parcial, podrán redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas, rasantes y alineaciones, así como para cambios no sustanciales en la ordenación establecida por el propio Plan Parcial.

GESTIÓN y EJECUCIÓN:

- Unidades de Ejecución: las que establezca el plan Parcial a redactar.
- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de Gestión: Reparcelación.
- Instrumento de Ejecución: Proyecto de Urbanización
- Órgano actuante: Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).
- Orden de prioridad: 2º prioridad (8 años desde la aprobación del PGOU).
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por el de COOPERACION o EXPROPIACION.

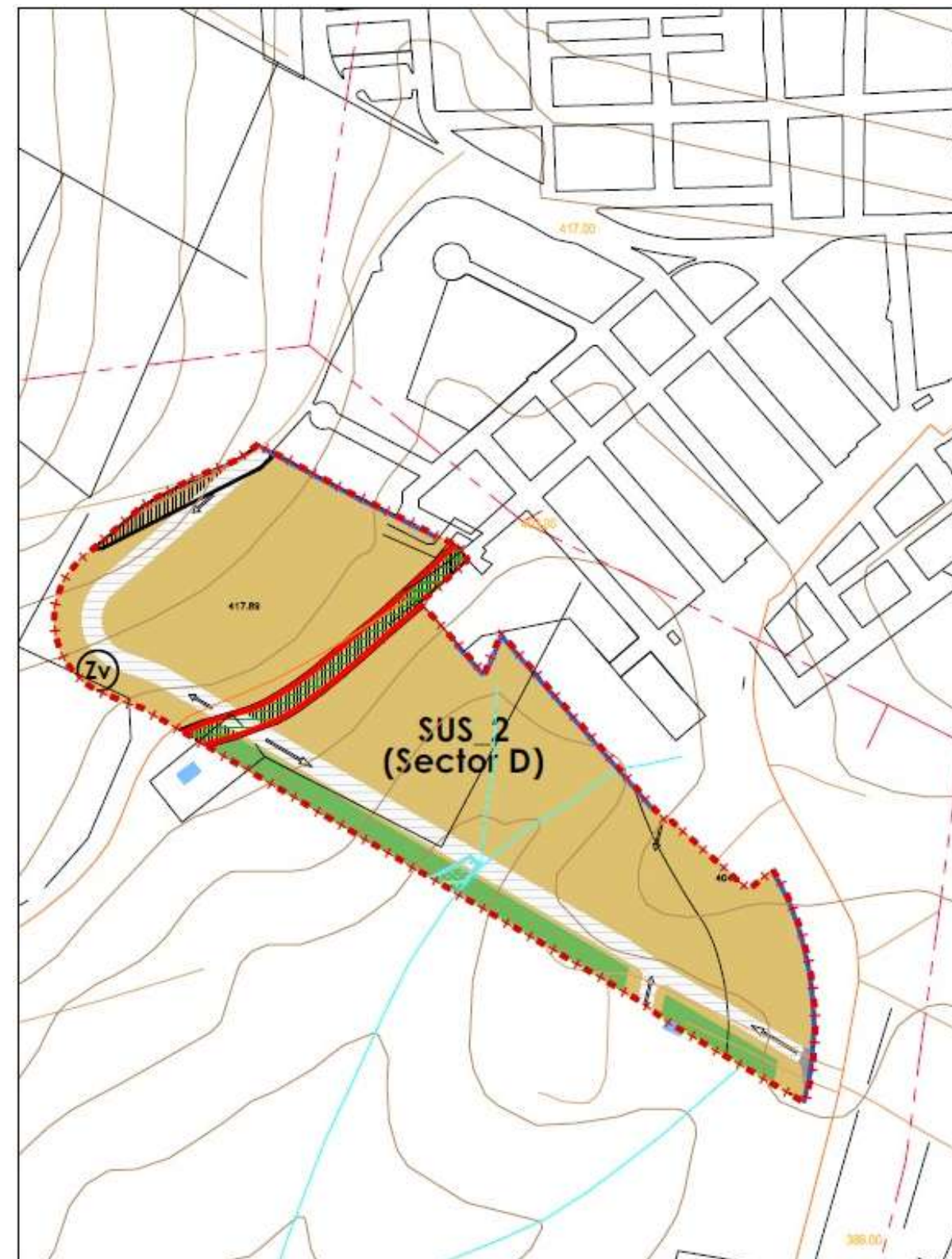
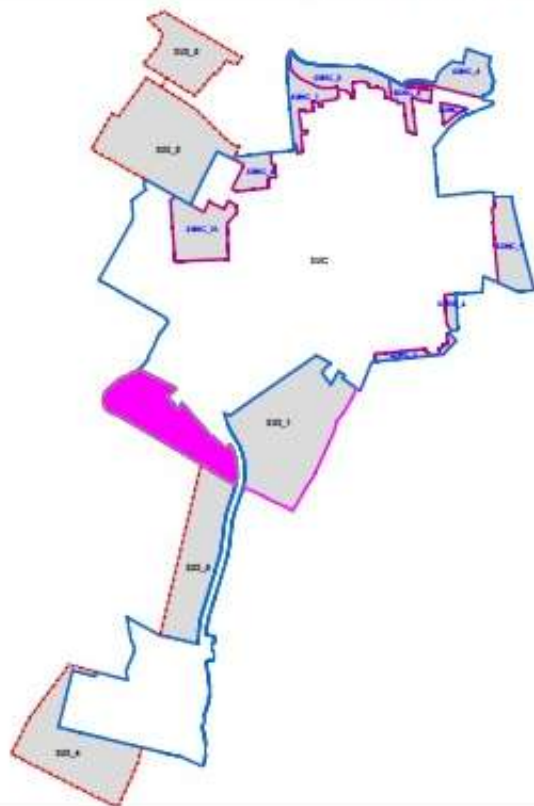


Cuadro resumen y doc. gráfica del Sector D en **SUS_2 (Sector_D)**

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo		SUS_2 "Residencial suroeste"
Área de Reparto AR2		
Superficie Sector único "D" del SUS_2:	46.108,84 m ²	SS.GG incluido sector:
Superficie AR2:	43.866,22 m ²	3.574,11 m ² PARQUE LINEAL
Uso global:	Residencial	
Densidad Global:	Media densidad (30-50 viv/ha.)	
Edificabilidad global del sector:	0,4600 m ² /m ² s sector (21.210 m ²)	
30% de la edificabilidad residencial se reservará para Viviendas Protegidas		
Aprovechamiento Medio del AR:	AM = 0,4835 m ² úic/m ² s ar2 (Uso caract: Residencial con 30% VP)	
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM	
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:		
<ul style="list-style-type: none"> El parque lineal, de 8 m de ancho mínimo, conectará las vías pecuarias y los otros caminos que entran en el municipio por el suroeste. Se realizarán las conexiones marcadas en la documentación gráfica La conexión mediante espacio peatonal y/o viario rodado en el borde del sector, entre el camino del pilar y el camino de la Granja La disposición de un viario rodado paralelo al Sistema General de ELP lineal incluido en el sector La conexión viaria y/o peatonal con los viarios colindantes en suelo urbano consolidado. La disposición de las distintas tipologías permitidas se hará de menor a mayor intensidad en sentido Oeste a Este del sector. Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU. 		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA		SUS_2
Ámbito de la actuación urbanística		Sector_D
Superficie	46.108,84 m ² s	
Edificabilidad máxima	0,4600 m ² /m ² s	
Número máximo de vivienda	33 viv/ha (152 viviendas)	
Suelo mínimo dotaciones locales	Mínimos establecidos en la leg. urbanística (art.17 de la LOUA)	
Directrices para ordenación y programación detallada		Ver ficha en NI.LUU.

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:		SUS_2 (Sector_D)
		A ordenar mediante PLAN PARCIAL



Ámbito delimitado como suelo urbanizable sectorizado SUS_3 que constituye el área de reparto AR3 al Sur del núcleo de población "Terciario en travesía CA-7103"

1.- CARACTERÍSTICAS:

El área de reparto AR3 lo conforman los terrenos urbanizables de nueva expansión que, con un uso global TERCARIO, se localizan al SUR del núcleo principal, ocupando los suelos de la margen derecha de la travesía CA-7103 (carretera que une la A-373R con la A-372 atravesando el núcleo principal de Prado del Rey). Se tratan de suelos donde ya existen numerosas edificaciones de uso terciario e industrial principalmente vinculadas a la producción de vinos.

Se clasifica en el planeamiento que ahora se revisa como suelo no urbanizable y por el PGOU-2008 como Suble con uso terciario.

Los linderos del sector son:

- Al Norte con suelos del AR2, donde se plantea un tramo de Sistema general de ELP "Parque Lineal que conecta las vías pecuarias que entran en el núcleo de prado del rey por su lado Sur.
- Al Sur con suelos dotacionales públicos de equipamiento deportivo (Polideportivo Municipal) en suelo urbano consolidado.
- Al Este con la travesía CA-7103 incluida en suelo urbano consolidado y por donde supuestamente discurre la vía pecuaria no deslindada "Vereda de Algar a Prado del Rey" con 21 metros de ancho legal.
- Oeste: con suelo no urbanizable.

2.- OBJETIVOS:

- Plantear un suelo productivo Terciario que recoja y ordene la mayor parte de las edificaciones existentes en la zona delimitada.
- Dar continuidad al suelo urbano, uniendo el núcleo principal con el núcleo urbano conformado por el área de equipamientos públicos y el polígono Industrial de Cuatro Vientos.
- Obtener un sistema general de parque lineal en el borde Oeste del sector de 8 metros de ancho que dé continuidad al espacio trasero al polideportivo municipal, sirva de protección y mejora del paisaje de borde Oeste del sector y sea una alternativa de paseo peatonal y de ocio a la vía pecuaria no deslindada vereda de Algar a Prado del Rey que, junto a los 7 metros de ancho en ambas márgenes de la travesía A-7103, conformarían tres bandas lineales peatonales a modo de senderos de ocio que penetran en el núcleo urbano de Prado del Rey y que conectadas con el parque lineal del sector residencial R2 darían continuidad a las tres vías pecuarias que acceden al municipio por su cara sur.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Se establece una Área de Reparto de uso global TERCARIO No Ordenado comprendida por un único sector donde se le incluye un suelo de sistema general para espacio libre público.

SUS_3 "Terciario en travesía CA-7103"	
Área de Reparto AR3	
Superficie Sector único "E" del SUS_3: 49.423,34 m ² s	SS.GG incluido sector:
Superficie AR3: 49.423,34 m ² s	3.922,81 m ² PARQUE LINEAL
Uso global:	Terciario
Densidad Global:	no se permite el uso residencial
Edificabilidad global del sector:	0,60 m ² t/m ² s sector (29.654 m ² t)
Aprovechamiento Medio del AR: AM = 0,60 m ² tuc/m ² s ar3 (Uso caract: comercial) Donde 1 m ² tuc = 1 m ² t de edificación entre medianera retranqueada o no a frontal principal con uso terciario compatible el alojamiento turístico y el industrial vinculado a la actividad terciaria como la producción vinícola, carpintería y venta de muebles, etc.	
Aprov. susceptible de apropiación: 90% AM	
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:	
<ul style="list-style-type: none"> • Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 	

2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU.

- Reserva mínima para dotaciones: los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto (incluido en el sector en este caso) y los sistemas locales establecidos reglamentariamente (14-20 % del sector con un 10% del sector mínimo para Parques y Jardines y 0,5-1 plaza de aparcamientos por cada 100 m² construidos.

A título justificativo se transcribe la ordenación tomada para el cálculo del AM y la edificabilidad global.

Suelo de cesiones		Superficie (m ²)	%	Observaciones	
Sistema General (SG)	Red Viaria	---		Dotaciones Locales mínimas: • ELP de jardines y Juegos niños: 5.000,60 m ² s >4.942,34 m ² s = 10% sup. sector • Equipamiento local: 2.001,93 m ² s >1.976,93m ² s= 4% sup. Sector • Red viaria y peatonal pública: aprox 19.964,25 m ² s (incluye la superficie de aparcamientos públicos). Reserva de aparcamientos públicos: en viario local más de 150 plazas > 0,5 plaza por cada 100 m ² de edificación)	
	SELP	3.922,81 (*)	7,94 %		
	SEQySP	---			
Total S.G.		3.922,81	7,94 %		
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	19.964,25 (**)		40,39 %
		Existente	---		---
	SELP	5.000,60 (***)	10,12 %		
	SEQySP	2.001,93 (***)	4,05 %		
Total S.L.		26.966,78	54,56 %		
Total suelo cesiones		30.889,59	62,50 %		

Suelo lucrativo		Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
Manzana edificables		18.533,75 m ²	37,50 %	1,60	29.654,00
Total suelo lucrativo		18.533,75	37,50 %	Total edificabilidad 29.654,00	

Total sector		49.423,34	100%	
---------------------	--	------------------	-------------	--

(*) Parque lineal de 8 metros de ancho mínimo en el borde Oeste del sector que conecte la zona deportiva con el Parque Lineal del Sector residencia R2, con el objeto de protección de borde y disposición de paseo lineal peatonal y de ocio.

(**) Los necesarios para la ordenación, siendo vinculantes la formación de viarios paralelos y adosados al Parque Lineal de Borde Oeste y a la Travesía CA-7103. Aparcamientos mínimos 160 plazas

(***) Reserva mínima de dotaciones públicas integrantes en el sistema local, según regulación reglamentaria.

A) EDIFICABILIDAD

Global del sector: 18.533,75 m²s x 1,6 m²t/m²s = 29.654,00 m²t
 Unitaria del sector: 29.654,00 m²t / 49.423,34 m²s = 0,6000 m²t / m²s

B) USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA:

Uso Global: Terciario
 Uso y tipología caract: Terciario en edificación entre medianera retranqueada o no a frontal principal compatible el alojamiento turístico y el industrial vinculado a la actividad terciaria principal.
 (Coeficiente = 1 m²tuc/m²t)
 Ordenanzas de aplicación: Ordenanza n°3 "Polígonos de uso terciario" (edificabilidad 1,6 m²t/m²solar)

C) APROVECHAMIENTO:

AM = 29.654,00 m²t x 1 m²tuc/m²t / 49.423,34 m²sAR = 0.60 m²tuc/m²sAR



4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA:

Criterios y directrices para la ordenación detallada y su programación:

Características vinculantes:
<ul style="list-style-type: none">• La ordenación definitiva y concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.• Integrará en lo posible a las edificaciones existentes que no se pretendan demoler manteniéndose los usos legales existentes.• Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad global del sector se considerarán orientativas. La edificabilidad unitaria se considera inalterable, pudiendo variar la total dependiendo de la superficie definitiva del sector por la permisibilidad indicada a continuación.• Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.
<ul style="list-style-type: none">• La cesión del sistema general de ELP incluida en el sector consistente en un Parque Lineal de 8 metros de ancho que bordea la zona Oeste del sector.
<ul style="list-style-type: none">• En relación con las cesiones dotacionales locales de ELP y Eq:<ul style="list-style-type: none">- La cesión y ejecución, en su caso, de las dotaciones públicas locales con las superficies mínimas establecidas reglamentariamente.- La ubicación del equipamiento Eq y del ELP será preferentemente en los extremos Sur y Norte respectivamente del sector.- Parte del ELP local podrá disponerse junto al parque lineal de forma puntual o en su extensión, aumentando con ello su ancho mínimo de 8 metros
<ul style="list-style-type: none">• En relación con los nuevos viarios:<ul style="list-style-type: none">- Disposición de un viario rodado de servicio paralelo a la travesía CA-7103 y un viario rodado de borde paralelo al parque lineal de sistema general.- La conexión rodada y peatonal con las red previstas y existentes en el suelo urbanizable residencial en su extremo Norte y con el suelo urbano consolidado de su extremo Sur, respectivamente, mediante la prolongación de sus viarios.- Disposición de los aparcamientos mínimos exigidos reglamentariamente en el viario público: entre 0,5 y 1 plazas por cada 100 m2 construidos, disponiéndose en su caso zonas exclusivas de aparcamientos públicos.- Ancho mínimo establecidos en la Ordenanza o Normas de nuevas urbanizaciones:<ul style="list-style-type: none">- Acerados peatonales: 1,80 metros mínimos y 2,50 metros con disposición de arbolado en uno de sus márgenes.- Calzadas: 7,00 metros en las de doble sentido- Aparcamientos: 5,00x2,5 metros en batería y 2,5x5,00 en fila- Ancho de viales: 19,5 m en viario trasero; 17 metros en viario paralelo a CA-7103 y 15,00 metros en viarios perpendiculares.
<ul style="list-style-type: none">• En relación con los suelos edificables:<ul style="list-style-type: none">- Integración en la ordenación definitiva del mayor número de edificaciones y actividades existentes y que no se pretendan demoler, manteniéndose los usos legales existentes hasta su amortización en su caso- Uso y tipología característica: terciario compatible el uso de alojamiento turístico y el industrial vinculados a la actividad terciaria desarrollada como son la producción vinícola, carpintería y venta de muebles, marroquinería y venta de productos de marroquinería, etc.. En edificación entre medianera retranqueada o no al frontal principal.- Ordenanza a aplicar: Nuevos desarrollos de uso terciario o la establecida por el propio Plan Parcial, con una edificabilidad unitaria de solares de 1,6 m2t/m2s y dos plantas de altura- Permiso de la vivienda sólo vinculada a la guarda y custodia de la actividad principal.

5.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR:

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:

- Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector NO ordenado desde el PGOU por lo que será necesario la aprobación de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Ordenación).
- Una vez aprobado el Plan Parcial, podrán redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas, rasantes y alineaciones, así como para cambios no sustanciales en la ordenación establecida por el propio Plan Parcial.

GESTIÓN y EJECUCIÓN:

- Unidades de Ejecución: las que establezca el plan Parcial a redactar.
- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de Gestión: Reparcelación.
- Instrumento de Ejecución: Proyecto de Urbanización
- Órgano actuante: Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).
- Orden de prioridad: 2º prioridad (8 años desde la aprobación del PGOU).
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por el de COOPERACION o EXPROPIACION.



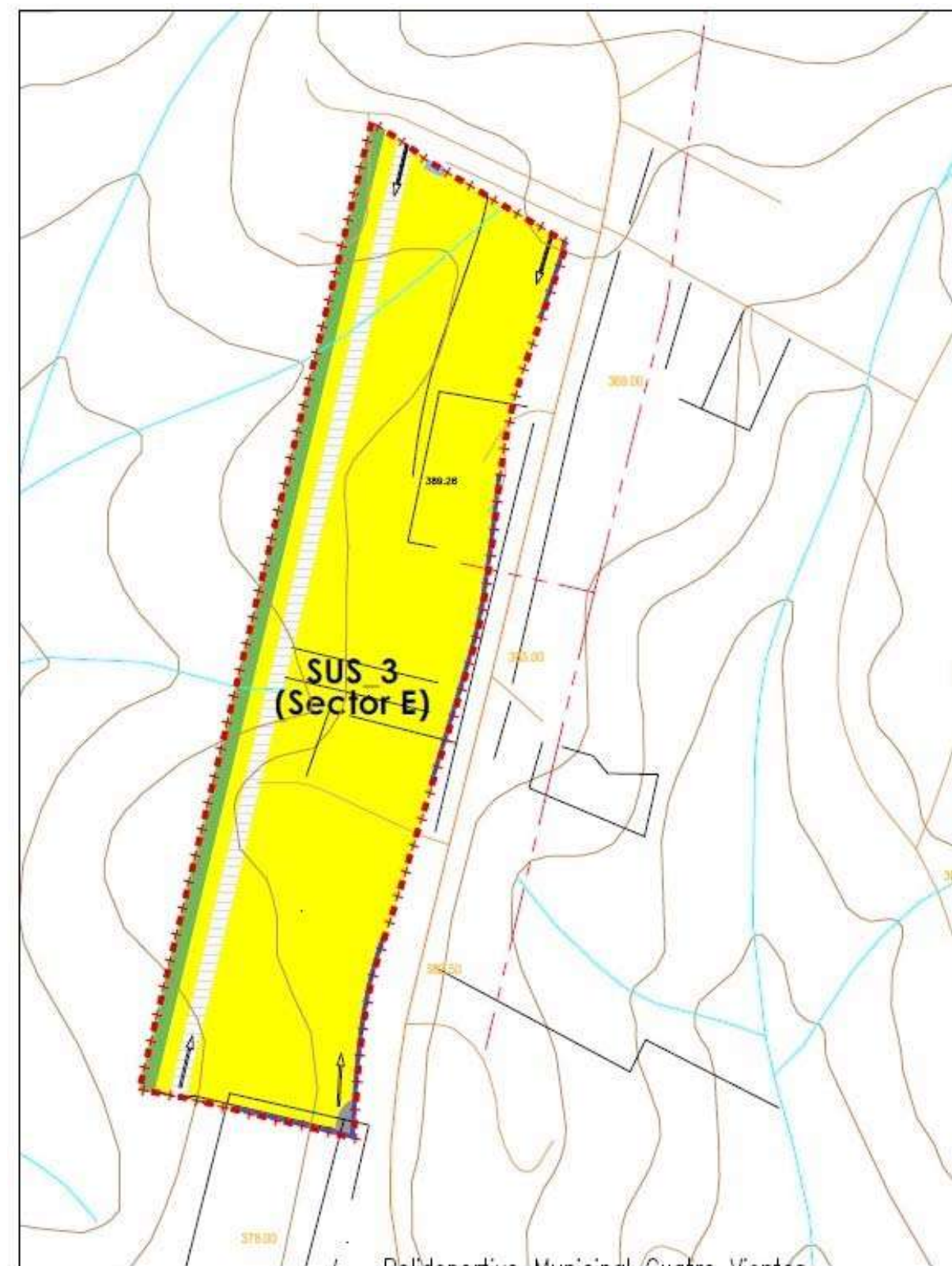
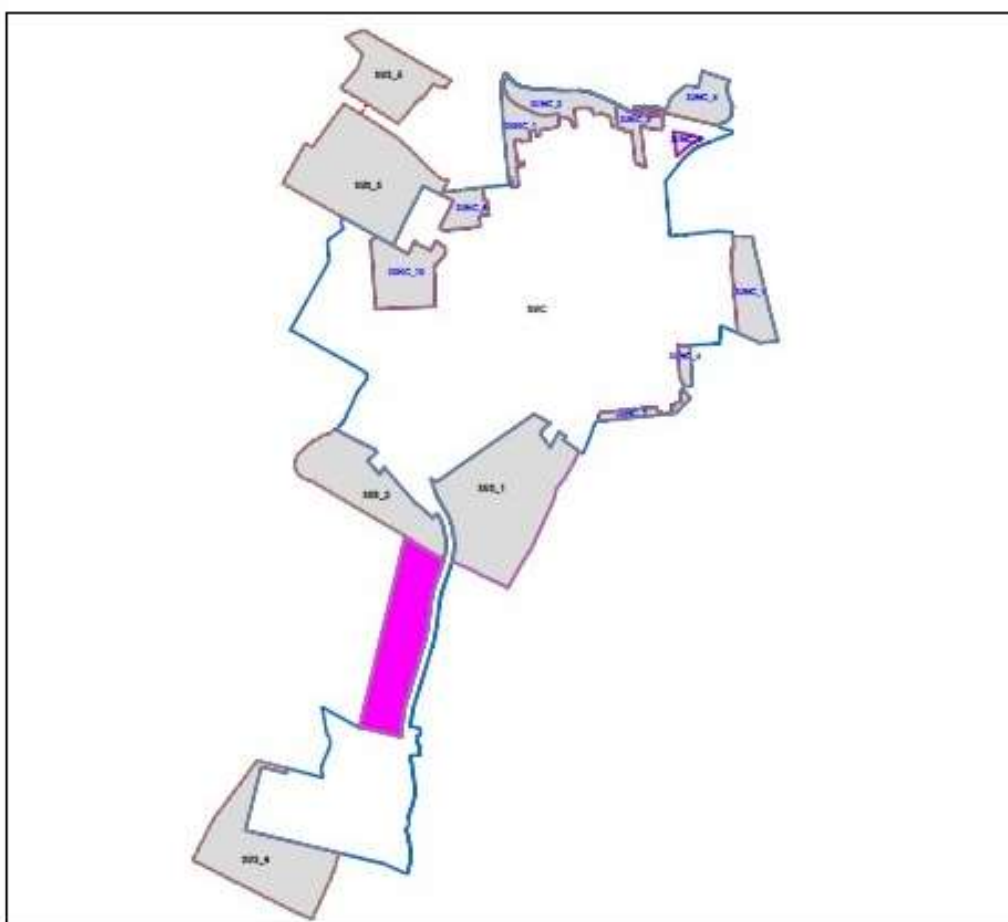
Cuadro resumen y doc. gráfica del Sector E en **SUS_3 (Sector_E)**

Cuadro resumen y doc. gráfica: Sector E en SUS_3 (Sector-E)

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUS_3 "Terciario en travesía CA-7103"	
Área de Reparto AR3		
Superficie Sector Único "E" del SUS_3:	49.423,34 m ²	SS.GG incluido sector:
Superficie AR3:	49.423,34 m ²	3.922,81 m ² PARQUE LINEAL
Uso global:	Terciario	
Densidad Global:	no se permite el uso residencial	
Edificabilidad global del sector:	0,60 m ² /m ² sector (29.654 m ²)	
30% de la edificabilidad residencial se reservará para Viviendas Protegidas		
Aprovechamiento Medio del AR	AM = 0,60 m ² tuc/m ² ar3 (Uso caract: comercial)	
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM	
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:		
<ul style="list-style-type: none"> Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU. Reserva mínima para dotaciones: los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto (incluido en el sector en este caso) y los sistemas locales establecidos reglamentariamente [14-20 % del sector con un 10% del sector mínimo para Parques y Jardines y 0,5-1 plaza de aparcamientos por cada 100 m² construidos. 		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUS_3
Ámbito de la actuación urbanística	Sector_E
Superficie	49.423,34 m ²
Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Número máximo de vivienda	nula
Suelo mínimo dotaciones locales	Mínimos establecidos en la leg. urbanística (art.17 de la LOUA)
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NN.UU.

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:	SUS_3 (Sector_E)
	A ordenar mediante PLAN PARCIAL



Ámbito delimitado como suelo urbanizable sectorizado SUS_4 que constituye el área de reparto AR4 al Sur del núcleo de población "Ampliación Polígono Industrial Cuatro Vientos"

1.- CARACTERÍSTICAS:

El área de reparto AR4 lo conforman los terrenos urbanizables de nueva expansión que, con un uso global INDUSTRIAL, se localizan al SUR del Polígono Industrial actual en SUC de "Cuatro Vientos".

Se clasifica en el planeamiento que ahora se revisa como Suelo No Urbanizable y por el PGOU-2008 como S.Uble con uso industrial en su mayor parte.

Los linderos del sector son:

- Al Norte con el polígono Industrial Cuatro Viento en SUC y que ahora se pretende ampliar. Un poco más al Norte se ubica el sistema general de depuración de las aguas sucias EDAR.
- Al Sur con suelos No Urbanizables como los terrenos que ocupaban el camping "La Jaima"
- Al Este con el posible trazado de la Vereda de Algar a Prado del Rey señalado en el PGOU-2008, pero que probablemente discurriría por el propio trazado actual de la CA-7103 (antes CA-5231). En todo caso no se ve afectado este nuevo suelo urbanizable por los posibles trazados del tal vía pecuaria cuyo trazado definitivo será determinado en su proceso de deslinde.
- Oeste: con suelo no urbanizable.

2.- OBJETIVOS:

- Plantear un suelo productivo Industrial en las proximidades del Polígono Industrial existente de "Cuatro Vientos" para prever su ampliación una vez colmatado un 80% de su suelo.
- Proporcionar nuevo suelo industrial para posibilitar el traslado de las actividades industriales desarrolladas en los bordes del actual núcleo de población.
- Obtener un suelo de Sistema General de equipamiento público para la ubicación de un equipamiento y centro de potenciación de los productos autóctonos de la zona, investigación y puesta en conocimiento a través de exposiciones y jornadas.
- Creación de un nuevo acceso a la zona Industrial de Cuatro Vientos desde la CA-7103.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Se establece una Área de Reparto de uso global INDUSTRIAL No Ordenado comprendida por un único sector donde se le incluye un suelo de sistema general para EQUIPAMIENTO COMUNITARIO público.

SUS_4 "Ampliación del Polígono Industrial de CUATRO VIENTOS"	
Área de Reparto AR4	
Superficie Sector único "F" del SUS_4: 57.160,41 m ² s	SS.GG incluido sector:
Superficie AR4: 57.160,41 m ² s	5.000 m ² EQUIPAMIENTO
Uso global:	Secundario
Densidad Global:	no se permite el uso residencial
Edificabilidad global del sector:	0,525 m ² t/m ² s sector (30.010 m ² t)
Aprovechamiento Medio del AR:	AM = 0,525 m ² tuc/m ² s ar4 (Uso caract: Industrial)
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:	
<ul style="list-style-type: none"> • Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU. • Reserva mínima para dotaciones: los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto (incluido en el sector en este caso) y los sistemas locales establecidos reglamentariamente (14-20 % del sector con un 10% del sector mínimo para Parques y Jardines y 0,5-1 plaza de aparcamientos por cada 100 m² construidos. 	

A título justificativo se transcribe la ordenación tomada para el cálculo del AM y la edificabilidad global.

Suelo de cesiones		Superficie (m ²)	%	Observaciones	
Sistema General (SG)	Red Viaria	(*)		Dotaciones Locales mínimas: • ELP de jardines: 6.300,00 m ² s > 5.716,04 m ² s = 10% sup. sector • Equipamiento local: 2.300,00 m ² s > 2.286,42 m ² s = 4% sup. Sector • Red viaria y peatonal pública: aprox 22.125,26 m ² s (incluye la superficie de aparcamientos públicos). Reserva de aparcamientos públicos: en viario local más de 151 plazas > 0,5 plaza por cada 100 m ² de edificación)	
	SELP				
	SEQySP	5.000,00 (**)	8,75 %		
Total S.G.		5.000,00	8,75 %		
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	22.125,26 (***)		38,71 %
		Existente	---		---
	SELP	6.300,00 (****)	11,02 %		
	SEQySP	2.300,00 (****)	4,02 %		
Total S.L.		30.725,26	53,75 %		
Total suelo cesiones		35.725,26	62,50 %		

Suelo lucrativo		Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
Manzana edificables		21.435,15 m ²	37,50 %	1,40	30.009,21
Total suelo lucrativo		21.435,15	37,50 %	Total edificabilidad 30.009,21	

Total sector		57.160,41	100%		
---------------------	--	------------------	-------------	--	--

(*) Carga viaria fuera del AR y sector: conexión con la CA-7103

(**) Suelo para Equipamiento Comunitario para exposiciones de 5.000 m², ubicado en el vértice sur del sector.

(***) Los necesarios para la ordenación, siendo vinculantes la conexión con los viarios existentes del polígono la Cuatro Vientos y viarios de bordes del sector en sus lados Este y Oeste y en el frente a los equipamientos locales

(****) Reserva mínima de dotaciones públicas integrantes en el sistema local, según regulación reglamentaria, siendo vinculante su ubicación en el Sur del sector..

A) EDIFICABILIDAD

Global total del sector: 21.435,15 m²s x 1,4 m²t/m²s = 30.009,21 m²t
Global Unitaria del sector: 30.009,21 m²t / 57.160,41 m²s = 0,525 m²t / m²s

B) USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA:

Uso Global: secundario
Uso y tipología caract: Industrial en edificación entre medianera, retranqueada o no al frontal principal (Coeficiente = 1 m²tuc/m²t)
Ordenanzas de aplicación: Ordenanza "Polígonos de uso secundario" (edificabilidad 1,4 m²t/m²solar)

C) APROVECHAMIENTO:

AM = 30.009,21 m²t x 1 m²tuc/m²t / 57.160,41 m²sAR = 0,525 m²tuc/m²sAR
Donde:



4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA y DETALLADA:

Criterios y directrices para la ordenación detallada y su programación:

Características vinculantes:
<ul style="list-style-type: none">• La ordenación definitiva y concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.• Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad global del sector se considerarán orientativas. La edificabilidad unitaria se considera inalterable, pudiendo variar la total dependiendo de la superficie definitiva del sector por la permisibilidad indicada a continuación.• Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.
<ul style="list-style-type: none">• La cesión de Sistema General de suelo para EQUIPAMIENTO PUBLICO incluida en el sector consistente en suelo para centro público de potenciación de los productos autóctonos de la comarca. Su ubicación se establece en el vértice Sureste del sector, donde en sus proximidades se prevé también una nueva conexión con la CA-7103 a través de rotondas de circulación.• Como carga del sector se incluye la conexión del nuevo Sector Industrial con la CA-7103 a través de una rotonda en las proximidades de Equipamiento General incluida en el sector, y la obtención de suelo y su ejecución de viario de conexión hasta la CA-7103 fuera del sector.• El área de reparto resolverá a su costa la conexión con las infraestructuras urbanas necesarias: alcantarillado de recogida de aguas sucias hasta depuradora próxima, aguas pluviales a cauce próximo (arroyo Castillejo), línea de media tensión necesaria, abastecimiento de agua con las mejoras de la red existente necesarias, etc.
<ul style="list-style-type: none">• En relación con las cesiones dotacionales locales de ELP y Eq:<ul style="list-style-type: none">- La cesión y ejecución, en su caso, de las dotaciones públicas locales con las superficies mínimas establecidas reglamentariamente.- La ubicación del equipamiento (Eq) y del espacio libre público (ELP) será preferentemente en el extremo Sur del sector, a continuación del equipamiento integrado en el sistema general.- Parte del ELP local se dispondrá como elemento de protección del borde Oeste, en comunicación con un espacio que tenga la consideración de Parque y Jardines (superficie mayor a 1.000 m2 donde se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro)
<ul style="list-style-type: none">• En relación con los nuevos viarios:<ul style="list-style-type: none">- Disposición de un viario rodado en las proximidades de los bordes del sector con el suelo no urbanizable, especialmente en los bordes Este y Oeste, y por el sur en la cara Norte de las dotaciones vinculantes.- Prolongación de los viarios rodados existentes en el polígono en suelo urbano consolidado como continuación de la trama parcelaria existente.- Disposición de los aparcamientos mínimos exigidos reglamentariamente en el viario público: entre 0,5 y 1 plazas por cada 100 m2 construidos, disponiéndose en su caso zonas exclusivas de aparcamientos públicos.- Ancho mínimo establecidos en la Ordenanza o Normas de nuevas urbanizaciones:<ul style="list-style-type: none">- Acerados peatonales: 1,80 metros mínimos y 2,50 metros con disposición de arbolado en uno de sus márgenes.- Calzadas: 7,00 metros en las de doble sentido- Aparcamientos: 5,00x2,5 metros en batería y 2,5x5,00 en fila- Ancho de viales: 19,5 m en viario trasero; 17 metros en viario paralelo a CA-7103 y 15,00 metros en viarios perpendiculares.
<ul style="list-style-type: none">• En relación con los suelos edificables:<ul style="list-style-type: none">- Prolongación de la trama parcelaria existente en el suelo urbano consolidado colindante.- Uso y tipología característica: uso industrial compatible el uso terciario en edificación entre medianera retranqueada o no del frente principal.- Ordenanza a aplicar: Nuevos desarrollos de uso INDUSTRIAL o la establecida por el propio Plan Parcial, con una edificabilidad unitaria de solares de 1,4 m2t/m2s y dos plantas de altura- Permiso de la vivienda sólo vinculada a la guarda y custodia de la actividad principal.

5.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR:

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:

- Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector NO ordenado desde el PGOU por lo que será necesario la aprobación de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Ordenación).
- Una vez aprobado el Plan Parcial, podrán redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas, modificaciones de rasantes y alineaciones, y en general para cambios no sustanciales en la ordenación establecida por el propio Plan Parcial.

GESTIÓN y EJECUCIÓN:

- Unidades de Ejecución: las que establezca el plan Parcial a redactar.
- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de Gestión: Reparcelación.
- Instrumento de Ejecución: Proyecto de Urbanización
- Órgano actuante: Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).
- Orden de prioridad: 2º prioridad (8 años desde la aprobación del PGOU).
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por el de COOPERACION o EXPROPIACION.



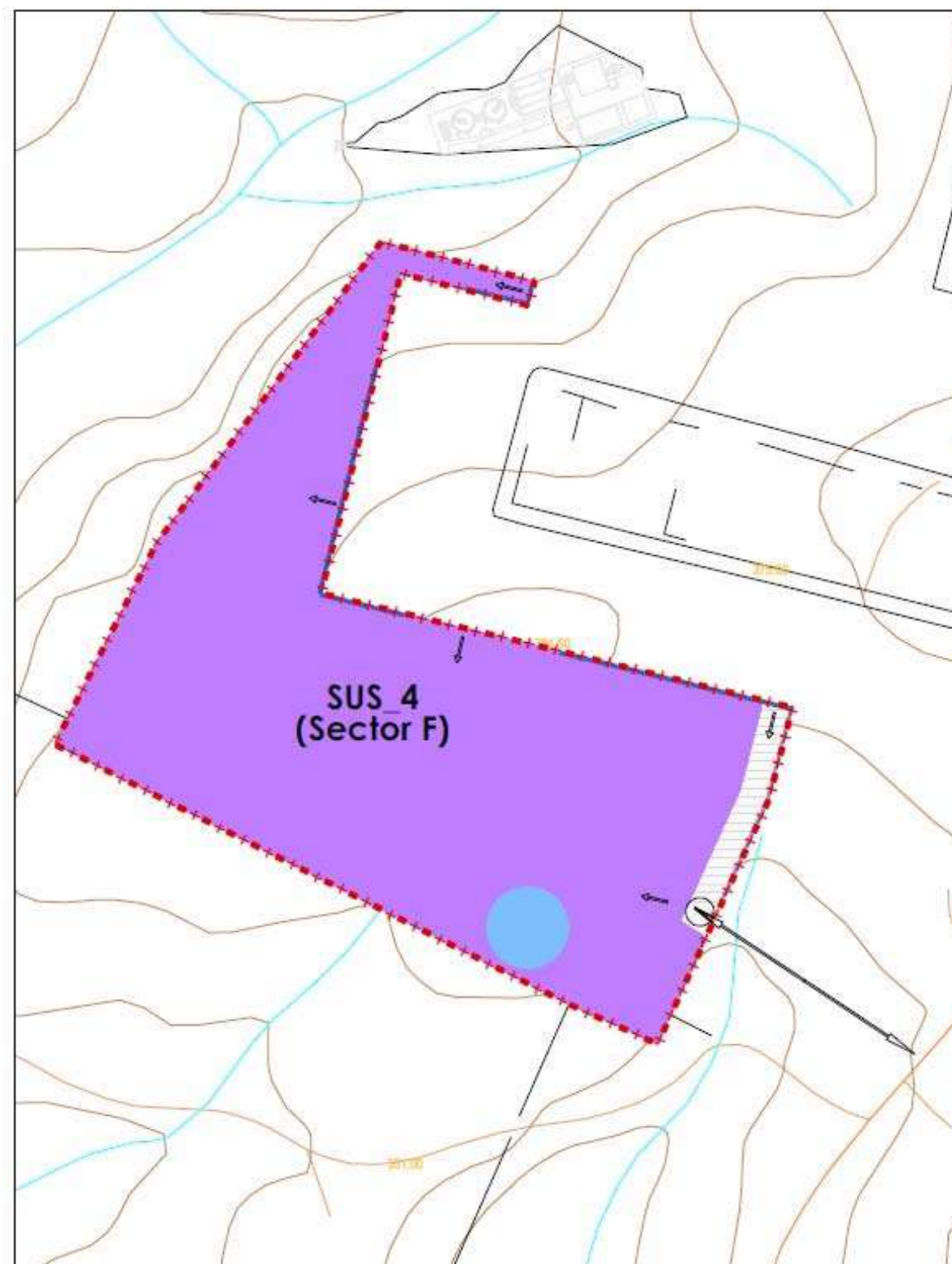
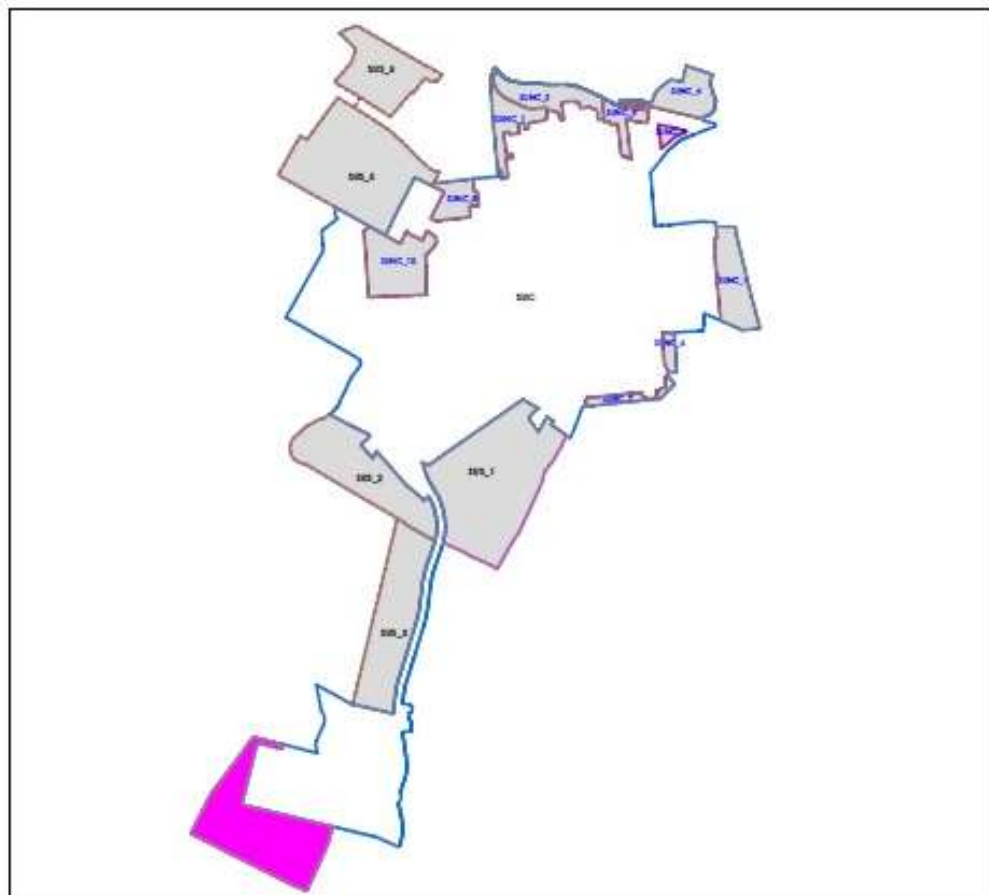
Cuadro resumen y doc. gráfica del Sector F en **SUS_4 (Sector_F)**

Cuadro resumen y doc. gráfica: Sector F en SUS_4 (Sector-F)

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUS_4 "Ampliación del P. Ind. de Cuatro Vientos"	
Área de Reparto AR4		
Superficie Sector único "F" del SUS_4:	57.160,41 m ²	SS.GG incluido sector:
Superficie AR4:	57.160,41 m ²	5.000 m ² EQUIPAMIENTO
Uso global:	Secundario	
Densidad Global:	no se permite el uso residencial	
Edificabilidad global del sector:	0,60 m ² /m ² s sector (29.654 m ²)	
Aprovechamiento Medio del AR	AM = 0,525 m ² ruc/m ² s ar4 (Uso caract: Industrial)	
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM	
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:	<ul style="list-style-type: none"> Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU. Reserva mínima para dotaciones: los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto (incluido en el sector en este caso) y los sistemas locales establecidos reglamentariamente (14-20 % del sector con un 10% del sector mínimo para Parques y Jardines y 0,5-1 plaza de aparcamientos por cada 100 m² construidos. 	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUS_4
Ámbito de la actuación urbanística	Sector_F
Superficie	57.160,41 m ² s
Edificabilidad máxima	0,525 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	nula
Suelo mínimo dotaciones locales	Mínimos establecidos en la leg. urbanística (art.17 de la LOUA)
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en HIN.UU.

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:	SUS_4 (Sector_F)
	A. ordenar mediante PLAN PARCIAL



Ámbito delimitado como suelo urbanizable sectorizado SUS_5 que constituye el área de reparto AR45 al noroeste del núcleo de población "Ampliación Polígono Industrial La Ventilla"

1.- CARACTERÍSTICAS:

El área de reparto AR5 lo conforman los terrenos urbanizables de nueva expansión que, con un uso global INDUSTRIAL, se localizan al Noroeste del núcleo urbano de Prado del Rey, al Norte del Polígono Industrial actual en SUC de "La Ventilla".

Se clasifica en el planeamiento que ahora se revisa (NN.SS-1991) como Suelo No Urbanizable salvo el suelo trasero al cementerio que se incluye como espacio libre en suelo urbano consolidado. Por el PGOU-2008 también como Suelo No Urbanizable quedando la zona trasera al cementerio sin determinar.

Los linderos del sector son:

- Al NorEste con el Suelo No Urbanizable del término de Villamartín.
La vía pecuaria Vereda de Arcos a Zahara sin deslindar, de ancho legal de 21 metros corta parte del sector.
- Al SurOeste con el camino de "El caracol" y tras éste el polígono industrial en SUC "La Ventilla".
- Al SurEste con los sistemas generales adscritos al sector y los equipamientos municipales como el cementerio municipal, las edificaciones anexas a éste (capilla y almacenes) y los depósitos de agua de abastecimiento.
- Al NorOeste: con suelo no urbanizable.

2.- OBJETIVOS:

- Plantear un suelo productivo Industrial-terciario en las proximidades del Polígono Industrial existente de "La Ventilla" para prever su ampliación una vez colmatado un 80% de su suelo.
- Proporcionar nuevo suelo industrial para posibilitar el traslado de las actividades industriales desarrolladas en los bordes del actual núcleo de población.
- Obtener un suelo de Sistema General de equipamiento público para la ampliación del cementerio y ordenar su contorno trasero.
- Creación de un nuevo acceso a la zona Industrial de La ventilla, al menos con vehículos no pesado.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Se establece un Área de Reparto de uso global INDUSTRIAL No Ordenado comprendida por un único sector donde se le incluye un suelo de sistema general para EQUIPAMIENTO COMUNITARIO público.

SUS_5 "Ampliación del Polígono Industrial de La ventilla"	
Área de Reparto AR5	
Superficie Sector único "G" del SUS_5: 103.245,99 m ² s	SS.GG adscrito pero no incluido en el sector: 7.094,37 m ² para Dotaciones públicas
Superficie AR5: 110.340,36 m ² s	
Uso global: Secundario	
Densidad Global: no se permite el uso residencial	
Edificabilidad global del sector: 0, 5600 m ² t/m ² s sector (57.818 m ² t)	
Aprovechamiento Medio del AR: AM = 0,52399 m ² tuc/m ² s ar5 (Uso caract: Industrial)	
Aprov. susceptible de apropiación: 90% AM	
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:	
<ul style="list-style-type: none"> • Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU. • Reserva mínima para dotaciones: los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto (adscritos al sector en este caso) y los sistemas locales establecidos reglamentariamente (14-20 % del sector con un 10% del sector mínimo para Parques y Jardines y 0,5-1 plaza de aparcamientos por cada 100 m² construidos. • La vía pecuaria divide el área en 2 mitades que deberán conectarse conforme a la legislación sectorial y sufragarse y ejecutarse por los propietarios del suelo. Un ancho de 30 m se mantendrá como Suelo No Urbanizable por donde discurrirá la vía pecuaria de 21 metros de ancho. 	

A título justificativo se transcribe la ordenación tomada para el cálculo del AM y la edificabilidad global.

Suelo de cesiones		Superficie (m ²)	%	Observaciones
Sistema General (SG) (*)	Red Viaria	---	---	Dotaciones Locales mínimas: • ELP de jardines: 10.325 m ² s > 10.324,60 m ² s =10% sup. sector • Equipamiento local: 4.130 m ² s > 4.129,84 m ² s= 4% sup. Sector • Red viaria y peatonal pública: aprox 47.493 m ² s (incluye la superficie de aparcamientos públicos). Reserva de aparcamientos públicos: en viario local más de 290 plazas > 0,5 plaza por cada 100 m ² de edificación
	SELP	---	---	
	SEQySP	---	---	
Total S.G.		---	---	
Sistema Local (SL)	Viario:	Nuevo	47.493 (**)	
		Existente	---	---
	SELP	10.325 (***)	10 %	
	SEQySP	4.130 (***)	4 %	
Total S.L.		61.948	60,00 %	
Total suelo cesiones		61.948	60,00 %	

Suelo lucrativo		Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
Manzana edificables		41.297,99 m ²	40,00 %	1,40	57.817,18
Total suelo lucrativo		41.297,99	40,00 %	Total edificabilidad 57.817,18	

Total SECTOR		103.245,99	100%	
---------------------	--	-------------------	-------------	--

(*) Los Sistemas Generales del AR se encuentran adscritos al sector

(**) Los necesarios para la ordenación, siendo vinculantes la conexión con el polígono La Ventilla y con los terrenos aledaños al cementerio por su lado Noreste.

(***) Reserva mínima de dotaciones públicas integrantes en el sistema local, según regulación reglamentaria, siendo vinculante su ubicación en el Este del sector.

Cuadro de superficie del AR

Suelo de SS.GG. adscrito al sector		Superficie (m ²)	%	Observaciones
Sistema General (SG) incluido AR	Red Viaria	1.648,75	23,24 %	
	SELP	1.947,16-	27,45	
	SEQySP	2.548,96	35,93 %	
	949,50	13,38 %		
Total suelo cesiones SS.GG.		7.094,37	100%	

Suelo Sector		Superficie (m ²)	%	Edi. Unitaria (m ² t/m ² solar)	Edi global (m ² t)
SS.LL		61.948,00 m ²	60,00 %		
Suelo lucrativo		41.297,99 m ²	40,00 %	1,40	39.266,78
Total suelo SECTOR		103.245,99	100 %	Total edificabilidad 39.266,78	

Total AR		110.340,36	100%	
-----------------	--	-------------------	-------------	--

- EDIFICABILIDAD**
Global total del sector: 41.297,99 m²s x 1,4 m²t/m²s = 57.817,18 m²t
Global Unitaria del sector: 57.817,18 m²t / 103.245,99 m²sSector = 0,56 m²t /m²sS
- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA:**
Uso Global: Industrial compatible el terciario
Uso y tipología caract: Industrial en edificación aislada o entre medianera retranqueada o no al frontal principal compatible el terciario.
- APROVECHAMIENTO:**
AM = 57.817,18 m²t x 1 m²tuc/m²t / 110.340,36 m²sAR = 0,52399 m²tuc/m²sAR



4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA y DETALLADA:

Características vinculantes:
<ul style="list-style-type: none">• La ordenación definitiva y concreta del sector se adaptará en lo posible a las curvas de nivel del terreno, al objeto de minimizar los movimientos de tierra y mejorar el control sobre la erosión superficial.• Las superficies de la ordenación propuesta para el cálculo de la edificabilidad global del sector se considerarán orientativas. La edificabilidad unitaria se considera inalterable, pudiendo variar la total dependiendo de la superficie definitiva del sector por la permisibilidad indicada a continuación.• Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas, admitiéndose una tolerancia del + 5% de variación entre la superficie real medida en el terreno y la indicada en la ficha para cada uno de los sectores. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio del área de reparto, ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.
<ul style="list-style-type: none">• La cesión de Sistema General de suelo para EQUIPAMIENTO PUBLICO adscrita al sector para su ejecución en plazo corto o medio plazo (1º prioridad) consistente en suelo para ampliación del cementerio municipal existente por su zona trasera.• El área de reparto resolverá a su costa la conexión con las infraestructuras urbanas necesarias: alcantarillado de recogida de aguas sucias, aguas pluviales a cauce próximo, línea de media tensión necesaria, abastecimiento de agua, con las mejoras de la red existente necesarias, etc.
<ul style="list-style-type: none">• En relación con las cesiones dotacionales locales de ELP y Eq:<ul style="list-style-type: none">- La cesión y ejecución, en su caso, de las dotaciones públicas locales con las superficies mínimas establecidas reglamentariamente.- La ubicación del equipamiento (Eq) y del espacio libre público (ELP) será preferentemente a continuación de la zona de ampliación del cementerio como se refleja en la planimetría.- El ELP local se dispondrá como elemento de protección del cementerio, con espacios libres con la consideración de Parque y Jardines (superficie mayor a 1.000 m2 donde se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro)
<ul style="list-style-type: none">• En relación con los nuevos viarios:<ul style="list-style-type: none">- Disposición de viario alternativo de acceso fuera del sector, preferentemente que no discorra por el suelo urbano consolidado residencial actual.- Conexión con los viarios y zonas urbanas colindantes como el viario Norte trasera al cementerio por su cara Norte y conexión con el actual Polígono La Ventilla a través del camino de el caracol- Disposición de los aparcamientos mínimos exigidos reglamentariamente en el viario público: entre 0,5 y 1 plazas por cada 100 m2 construidos, disponiéndose en su caso zonas exclusivas de aparcamientos públicos.- Ancho mínimo establecidos en la Ordenanza o Normas de nuevas urbanizaciones:<ul style="list-style-type: none">- Acerados peatonales: 1,80 metros mínimos y 2,40 metros con disposición de arbolado en uno de sus márgenes.- Calzadas: 7,20 metros en las de doble sentido- Aparcamientos: 5,00x2,5 metros en batería y 2,5x5,00 en fila- Ancho de viales: 19,5 m en viario principal; 17,00 y 15,00 metros en viarios secundarios.
<ul style="list-style-type: none">• En relación con los suelos edificables:<ul style="list-style-type: none">- Prolongación de la trama parcelaria existente en el suelo urbano consolidado colindante.- Uso y tipología característica: uso industrial compatible el uso terciario en edificación entre medianera retranqueada o no del frente principal.- Ordenanza a aplicar: Nuevos desarrollos de uso INDUSTRIAL o la establecida por el propio Plan Parcial, con una edificabilidad unitaria de solares de 1,4 m2t/m2s y dos plantas o 7 metros de altura máxima- Permiso de la vivienda sólo vinculada a la guarda y custodia de la actividad principal.

5.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR ORDENADO:

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:

- Instrumento de planeamiento: Se trata de un sector NO ordenado desde el PGOU por lo que será necesario la aprobación de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Ordenación).
- Una vez aprobado el Plan Parcial, podrán redactarse Estudios de Detalles para la ordenación del volumen en las distintas manzanas planteadas, modificación de rasantes y alineaciones, y en general para cambios no sustanciales en la ordenación establecida por el propio Plan Parcial.

GESTIÓN y EJECUCIÓN:

- Unidades de Ejecución: las que establezca el plan Parcial a redactar.
- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de Gestión: Reparcelación.
- Instrumento de Ejecución: Proyecto de Urbanización
- Órgano actuante: Junta de Compensación u otras modalidades señaladas en el ordenamiento urbanístico (propietario único, convenio con el Ayuntamiento el 100% de los propietarios).
- Orden de prioridad: 2º prioridad (8 años desde la aprobación del PGOU).
- Consecuencia incumplimiento: Cambio de sistema de ejecución por el de COOPERACION o EXPROPIACION.

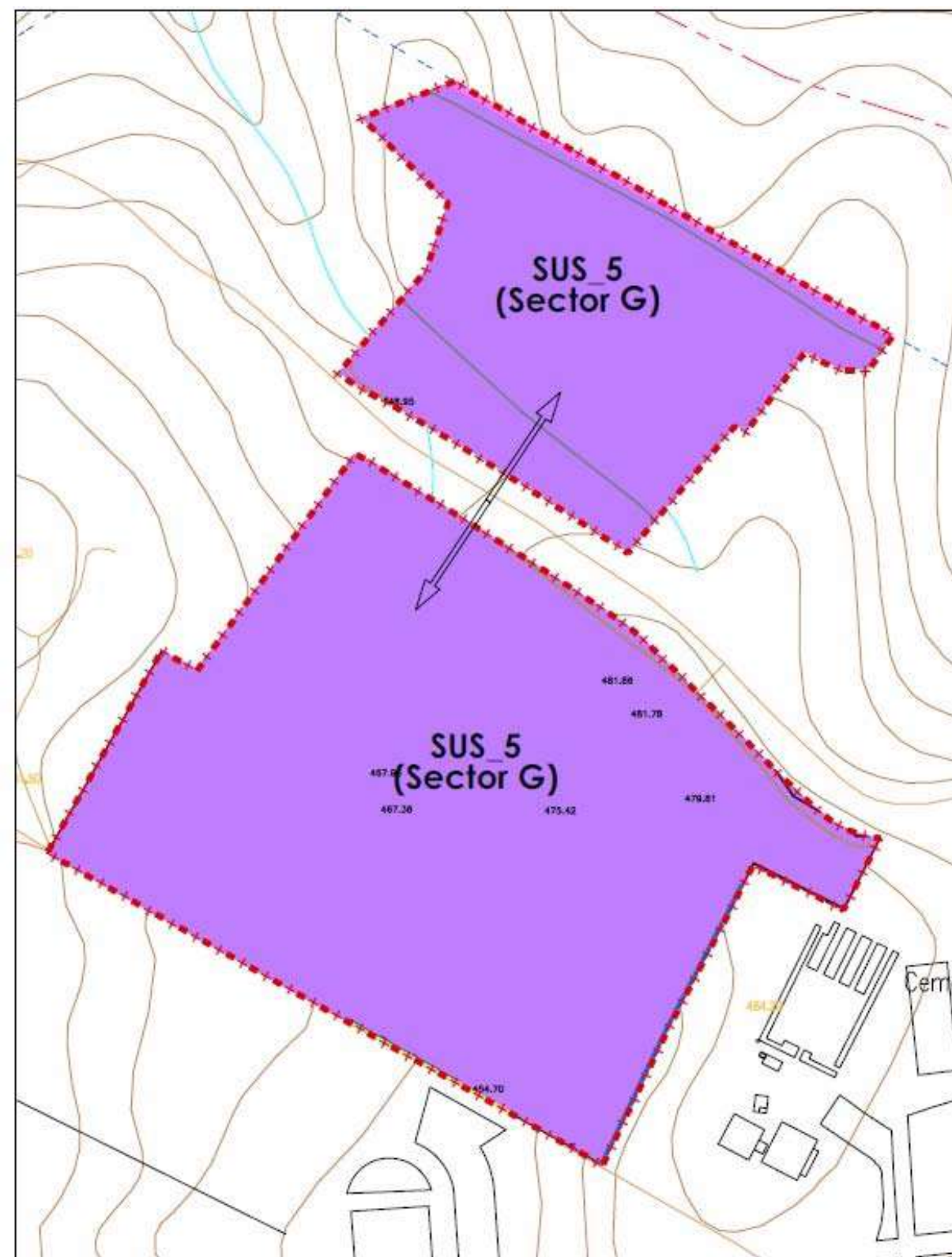
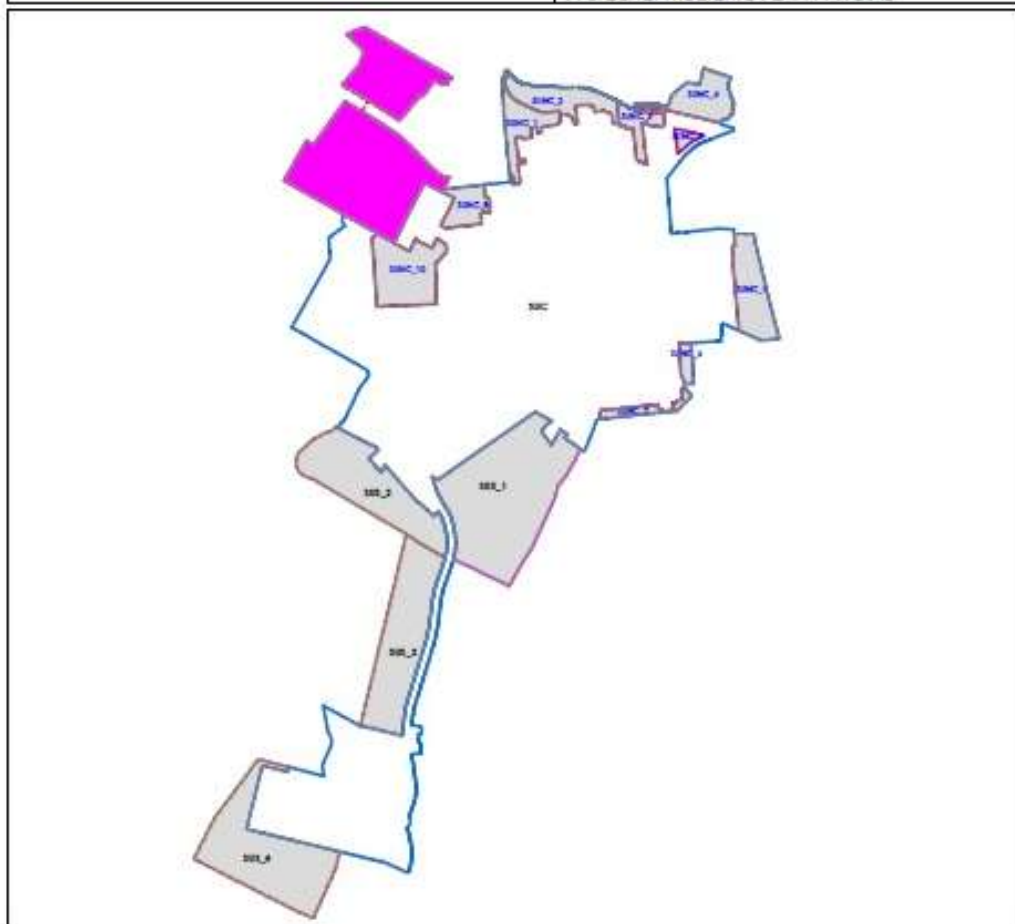
Documentación gráfica del Sector G en **SUS_5 (Sector_G)**

Cuadro resumen y doc. gráfica: Sector G en SUS_5 (Sector-G)

CLASE, CATEGORÍA Y ZONA de suelo	SUS_5 "Ampliación del P. Ind. de La ventilla"	
Área de Reparto AR5		
Superficie Sector único "G" del SUS_5:	103.245,99 m ²	SS.GG adscrito pero no incluido en el sector:
Superficie AR5:	110.340,36 m ²	7.094,37 m ² para Dotaciones públicas.
Uso global:	Secundario	
Densidad Global:	no se permite el uso residencial	
Edificabilidad global del sector:	0,5600 m ² /m ² s sector (57.818 m ²)	
Aprovechamiento Medio del AR	AM = 0,52399 m ² tuc/m ² s ars (Uso caract: Industrial)	
Aprov. susceptible de apropiación:	90% AM	
Criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de Actuaciones de Transformación Urbanística:		
<ul style="list-style-type: none"> • Por sus objetivos, no es prioritaria su ordenación y su ejecución. Por ello se programa para el 2º cuatrienio desde la aprobación del PGOU. • Reserva mínima para dotaciones: los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto (incluido en el sector en este caso) y los sistemas locales establecidos reglamentariamente (14-20 % del sector con un 10% del sector mínimo para Parques y Jardines y 0,5-1 plaza de aparcamientos por cada 100 m² construidos. • La vía pecuaria divide el área en 2 mitades que deberán conectarse conforme a la legislación sectorial y sufragarse y ejecutarse por los propietarios del suelo 		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA	SUS_5
Ambito de la actuación urbanística	Sector_G
Superficie	103.245,99 m ² s
Edificabilidad máxima	0,5600 m ² /m ² s
Número máximo de vivienda	nula
Suelo mínimo dotaciones locales	Mínimos establecidos en la leg. urbanística (art.17 de la LOUA)
Directrices para ordenación y programación detallada	Ver ficha en NIN.UU.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:	SUS_5 (Sector_G)
	A ordenar mediante PLAN PARCIAL



Ámbito delimitado como suelo urbanizable no sectorizado SUNS_1 al sur del núcleo de población "Polígono del Cruce"

1.- CARACTERÍSTICAS:

Se contempla un suelo urbanizable no sectorizado con el uso global de Industrial/terciario en el cruce de la CA-7103 con la A-372 (Arcos a El Bosque), de carácter supramunicipal aprovechando la ubicación de cruce entre carreteras, a sectorizar cuando las circunstancias productivas así lo aconsejen.

La ubicación del núcleo de Prado de Rey, entre dos carreteras autonómicas (la A-373 y la A-372), la hacen idónea para posibles desarrollos productivos de carácter supramunicipal con apoyo de una u otra carretera. En un principio se apuesta por la A-372 para la ubicación concreta de este suelo industrial no sectorizado, pero a través de innovación del planeamiento podría optarse por la A-373 si circunstancias futuras favorables se diesen.

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

SUNS_1 "Polígono del Cruce"

Superficie de SUNS_1: 157.420 m²s

SS.GG incluido:
20.000 m² de Espacios libres-Parque

Usos incompatibles:

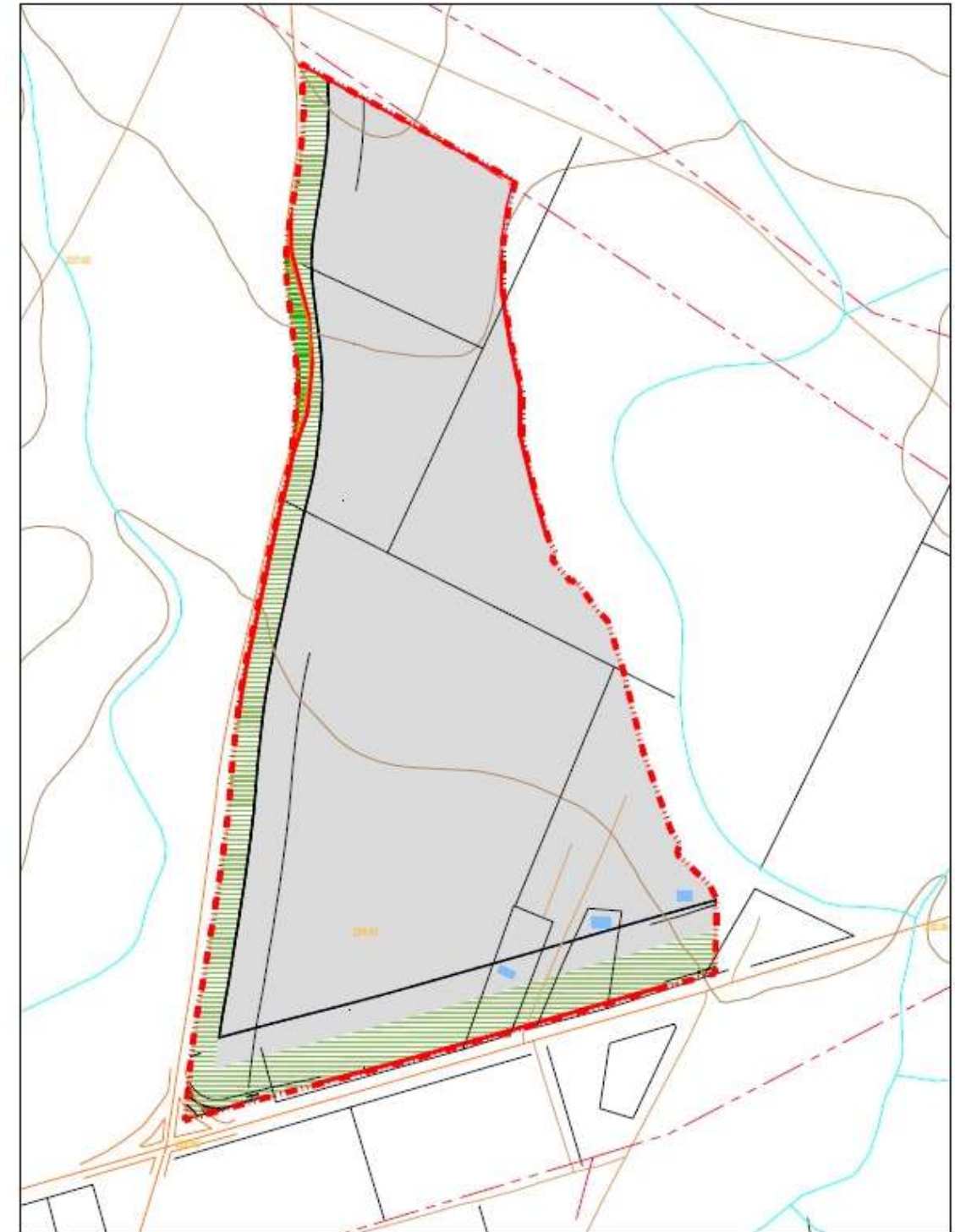
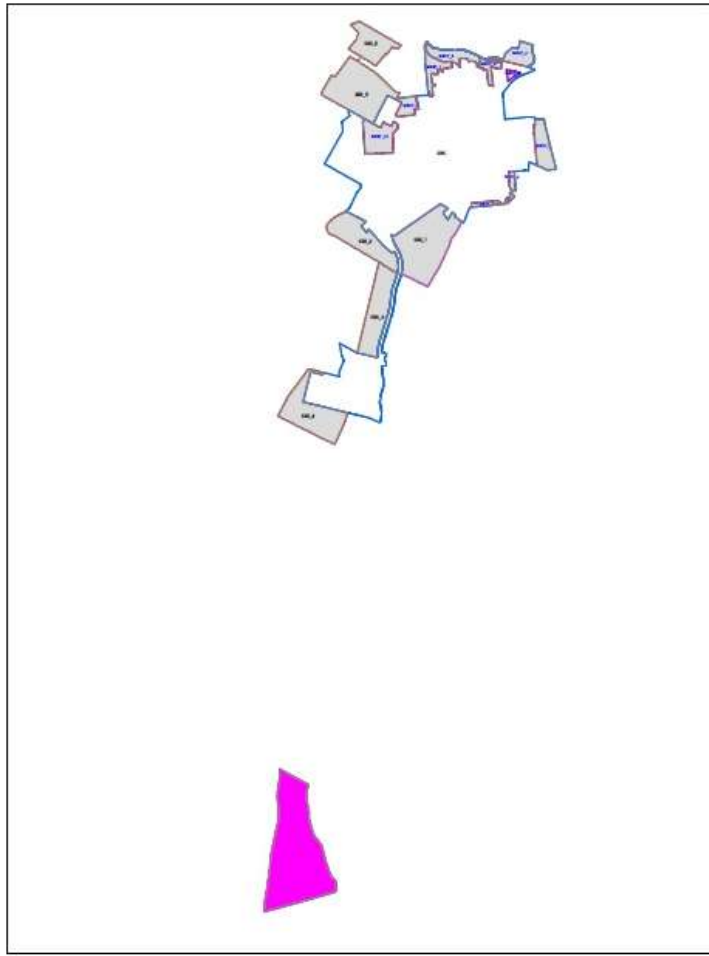
- Residencial

Condiciones para proceder a su sectorización:

- Que se agoten los suelos previstos en el PGOU para los usos secundarios y terciarios
- Que se precise ofrecer suelo para una gran actuación de carácter comarcal aprovechando su estratégica ubicación.

Criterios de disposición de los sistemas generales:

- Dos bandas de Espacios libres paralelas a las carreteras A-372 y CA-7103 en la zona de no edificación por su legislación sectorial descontando lógicamente los accesos.



4.4.3.2.5- Reportaje fotográfico de los ámbitos delimitados como suelo urbanizable.

SECTOR-C



SECTOR-D



SECTOR-E



SECTOR-F



SECTOR-G



4.4.3.3.- Propuestas para el SUELO NO URBANIZABLE.

Con el presente Plan Urbanístico no se pretende considerar al suelo no urbanizable como residuo de lo urbano y urbanizable sino como una clasificación expresa de suelo con una regulación pormenorizada aplicada a las diferentes unidades que se definan en función de su carácter, uso, situación y nivel de protección.

El suelo no urbanizable de Prado del Rey presenta una diversidad de espacios, que van desde parajes naturales de valor ecológico y paisajísticos como parte de las zonas incluidas en los Parques Naturales de los Alcornocales (al sur del término) y de la Sierra de Grazalema (al noreste del término), hasta grandes extensiones de suelos agrícolas que conforman las dos dehesas que dieron origen a la fundación de Prado del Rey como son la dehesa de Almajar y la Dehesa de Prado del Rey, así como otros espacios como los cauces pluviales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos y los espacios naturales no incluidos en las delimitaciones de los Parques naturales.

A tales efectos se propone su división mediante las siguientes subzonas y categorías:

4.4.3.3.1.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por legislación específica (normativa sectorial).

Comprende los terrenos clasificados como tal por:

- Pertener al Dominio Público natural o no, o sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Presentar riegos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

Se presentan:

- 1.- Los espacios incluidos en los **Parques Naturales**
- 2.- Los **cauces públicos** y su zona de servidumbre e inundaciones.
- 3.- Las **vías pecuarias**, en aplicación de su normativa sectorial
- 4.- Yacimientos arqueológicos declarados **BIC**.

Se propone, además de la protección del dominio público en sí con medidas para su preservación como las siguientes:

- Deslinde, recuperación y protección de la red de vías pecuarias.
- Inventario, deslinde y recuperación de los caminos rurales locales.
- Deslinde y recuperación de los cauces públicos y zona de ribera.
- Control estricto de los vertidos, líquidos, sólidos y gaseosos.
- Establecer las medidas tendentes a la eliminación de impactos ambientales negativos sobre el medio físico natural: vertederos de escombreras y residuos urbanos no controlados aprovechando las vertientes secas de los cauces.

4.4.3.3.2.- Suelo No Urbanizable Especialmente protegido por la planificación territorial o urbanística.

Se incluyen como tales los suelos merecedores de su protección especial y mantenimiento de sus características por el propio planeamiento urbanístico por razón de sus valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

También tendrían tal categoría, los suelos necesarios para la protección del litoral y los sujetos a tal protección por los Planes de Ordenación del Territorio, no presentándose suelo alguno en el término de Prado del Rey.

Como suelos No Urbanizable de Especial protección por el propio planeamiento urbanístico se proponen:

1.- Áreas de vegetación natural de interés territorial, natural, ambiental y paisajístico: se tratan de unidades ambientales de encinas y quejigos así como dehesa y pastizal que en forma de **bosques-islas mediterráneas** se presentan a lo largo del término municipal, principalmente en las zonas de coronación de los grandes cerros del término: Cerro las Palmas, Cerro de las Águilas o Taramilla, Cerro el Verdugo y Cerro el Cubil y de las Lomas.

2.- Áreas anexas a las anteriores con interés ambiental y paisajístico sirviendo de interconexión y corredor entre las áreas anteriores y las zonas de Parques Naturales del término., en general formados por **matorrales y pastizales**.

3.- Independientemente a su inclusión en otras áreas de suelo, se propone una serie de protecciones desde el propio planeamiento urbanístico como son:

- El **área de protección del suelo urbano y urbanizable**, principalmente para evitar las edificaciones en los alrededores de estos suelos y protegerlos desde el punto de vista paisajístico, mantener la ciudad compacta así como no condicionar suelos para futuros desarrollos.
- El **parcelario agrícola fundacional** proponiéndose la elaboración de un Plan Especial de Protección que realice un inventario de las acciones o características parcelarias que aún permanecen de forma que se incluyan en el catálogo de elementos protegidos de rango urbanístico.
- Los **caminos rurales fundacionales y principales caminos rurales**.
- Los **yacimientos arqueológicos**, la **arquitectura popular** y la **arquitectura rural o agraria** tanto los inventariados por la Consejería de Cultura como los que pudieran detectarse.

4.4.3.3.3.- Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Son los suelos que se consideran necesarios preservar, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, así como los suelos que se consideran improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y de la propias condiciones estructurales del municipio.

Como Suelos No Urbanizable de carácter Rural o natural se proponen:

- 1.- Los suelos agrícolas con **teselas arboladas** generalmente de olivar.
- 2.- Las Zonas de olivar, como exponente del principal tejido y producto agrícola del municipio. Presenta un acentuado interés agrícola por su rendimiento productivo, por una parte, y un interés ambiental por su carácter paisajístico e influencia en el medio natural
- 3.- Las Zonas agrícolas (cultivos herbáceos en general en secano, tratándose de los suelos con menor pendiente y rotulados con mayor potencial productivo agrícola, en los cuales se pretende evitar la construcción indiscriminada de edificaciones sin relación directa con la actividad agropecuaria

4.4.3.3.4.- Además de tales categorías, e independientemente de su inclusión dentro de las categorías, se establecerán:

Una serie de afecciones en aras de protección:

- o En aplicación de normativa sectorial:
 - Áreas de protección de carreteras.
 - Áreas de protección de infraestructuras como las líneas eléctricas.
 - Áreas de protección del sistema hidrológico
- o En aplicación del Plan urbanístico:
 - Área de protección de las vías pecuarias y caminos rurales.
 - Áreas de protección de las redes infraestructuras.
 - Áreas de protección arqueológica
 - Áreas de protección del núcleo urbano
 - Etc.

Y los sistemas generales adscritos o incluidos en el suelo no urbanizable, como son:

- El sistema de comunicaciones y de vías pecuarias.
- Los equipamientos de carácter comunitario.
- Los espacios libres
- Las infraestructuras.



4.5.- Políticas urbanísticas a aplicar en las diferentes zonas del territorio.

En atención a los instrumentos jurídicos que el ordenamiento urbanístico nos ofrece así como al principio de eficacia que ha de regir toda actuación administrativa podemos definir un conjunto de políticas que deben orientar el desarrollo de los objetivos y criterios fijados en el presente Avance.

Para su análisis nos apoyaremos en los diferentes tipos de suelo que se proponen y de otro lado en el conjunto de terrenos que resultan afectos a sistemas generales.

4.5.1.- EN SUELO URBANO.

En el suelo que se delimita como urbano en este Avance, tal y como se deriva de la justificación que se hace de la misma en este documento, podemos diferenciar los siguientes grupos de actuación que obedecen a causas distintas y que determinan, en consecuencia, la adopción de políticas urbanísticas también diversas. A saber:

4.5.1.1.- En el SUELO URBANO CONSOLIDADO.

A) Actuaciones en áreas consolidadas que no requieren un tratamiento especial.

Con estas áreas se hace referencia a la totalidad del suelo urbano clasificado por las NN.SS. vigentes y al conjunto de edificaciones llevadas a cabo fuera del perímetro clasificador del proyecto de delimitación y que pretendemos incorporar al suelo urbano solucionando de este modo la situación de alegalidad en que se encuentran.

Para tales supuestos, que no precisan reordenación alguna, entendemos plenamente justificado el régimen peculiar de las llamadas actuaciones asistemáticas, toda vez que los deberes y cargas urbanísticas, al ser prácticamente inexistentes o de escasa entidad, son perfectamente asumibles por los propietarios afectados, de manera individual.

En estas áreas se actuarán mediante regulación normativa a través de la aplicación directa de las ordenanzas particulares que se redacten, en razón de la tipología, morfología y uso característico del área.

B) Actuaciones puntuales en suelo urbano consolidado.

Generalmente en suelo urbano consolidado, tratándose de pequeñas intervenciones en el sistema viario y espacios libres, como: correcciones de alineaciones, aperturas de viario, acondicionamientos de espacios públicos infrautilizados, etc.

4.5.1.2.- En el SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A) Actuaciones en áreas semi-consolidadas y no consolidadas

Son áreas que requieren un tratamiento especial con fines de distinto orden, esto es, descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética u otros fines análogos, o bien incorporación de suelo para viviendas que por su dimensión no requiera la ejecución de un planeamiento parcial.

También incluimos en este grupo las áreas de ámbito reducido en el borde actual del perímetro urbano, en el que que las sucesivas ampliaciones del tejido urbano han dado lugar a fragmentos de morfología inacabadas: entorno al cementerio, travesía de la A-373 y en las inmediaciones del nuevo instituto.

Para estos supuestos la política a seguir debe dirigirse en una doble dirección:

- 1.- Recoger en la normativa urbanística y con precisión suficiente el alcance de las reformas que tales zonas precisan; y
- 2.- Delimitar unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos que se deriven del planeamiento.

En cuanto al sistema de actuación en tales unidades estimamos, de principio, el de compensación; no obstante, las dificultades que algunas de estas operaciones pueden presentar justificaría otro sistema de carácter público, esto es, cooperación o expropiación forzosa, por lo que la definición de los mismos va a depender en mucho de la información pública de este Avance y en consecuencia de las sugerencias y alternativas que se formulen.

B) Actuaciones dirigidas a operaciones de reforma interior

Son actuaciones tendentes a la mejora del medio urbano, interviniendo principalmente en las infraestructuras, red viaria, usos y alineaciones que determinen la separación de lo privado y lo público. Se trata generalmente de áreas degradadas como zona oeste o frente del cementerio.

Las características de este espacio con edificaciones muy someras, nos permite tratar el área como un vacío urbano, a igual que los espacios anteriores.

C) Actuaciones de cambio de uso.

Son actuaciones de reubicar y agrupar determinadas actividades por razón del uso.

Nos referimos con estas actuaciones a aquellas edificaciones que han ido apareciendo en los bordes del suelo urbano, fuera del perímetro clasificador de las NN.SS. que se destinan a usos diversos, tales como almacenes e industriales. En general la mayor parte de estos suelos serán clasificados como suelo urbanizable.

En función de la ubicación de estos lugares se propone clasificarlas como suelo urbano no consolidado o urbanizable y atribuirle el uso que su condición requiera, bien el uso actual o bien el residencial, todo ello en función de su compatibilidad con el entorno.

La política a seguir para llevar a cabo tales actuaciones pasan necesariamente por:

- 1.- Evaluar estos lugares por su antigüedad y condición.
- 2.- Negociar los usos individualmente con los titulares de aquellas actividades a través de la figura del convenio urbanístico.

Por todo ello consideramos de gran importancia el trámite de información pública y conocer, en consecuencia las sugerencias y alternativas que se formulen.

4.5.2. SUELO URBANIZABLE

Para los suelos clasificados como urbanizables, se procederá:

- A su ordenación directamente desde el propio Plan;
- A su sectorización e indicación del orden de prioridad, estableciéndose unas determinaciones vinculantes y otras no, a desarrollar mediante el preceptivo Plan parcial.
- A su sectorización posterior, estableciéndose también las determinaciones vinculantes y los sistemas generales incluidos o adscritos a el.

4.5.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo se pretende adoptar medidas de protección del uso y destino propio del mismo, contemplando la delimitación de áreas de especial protección que se ajusten a cada uso protegido.

En cada unidad definida se regulará principalmente lo siguiente.

- Usos permitidos y régimen de compatibilidades.
- Unidad parcelable si procediera.
- Actividad edificatoria compatible a cada uso.
- Grado de protección en relación con las actividades permitidas y su incidencia en las adyacentes.

4.5.4.- SISTEMAS GENERALES.

La política urbanística seguida para la ubicación de sistemas generales no existentes, ha venido dirigida a asegurar su ejecución. Para su obtención se plantean los siguientes mecanismos:

- Como solución general será la adscripción o inclusión a los nuevos suelos de expansión para su obtención gratuita.
- En otros casos optar por su ubicación en terrenos de propiedad municipal, y si fuera posible adscribiéndole edificabilidad en los suelos lucrativos de expansión, evitando las dificultades de aplicación que en pequeños municipios plantean los mecanismos de obtención previstos en la legislación urbanística.
- O bien obtenerlos mediante convenios urbanísticos con sus propietarios como compromiso para la reclasificación, o en todo caso por compra o expropiación.

4.6.- Esquema de la normativa propuesta.

Con objeto de regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada y de acorde con el modelo territorial propuesto, la normativa que regule el régimen urbanístico del suelo se adaptará al esquema siguiente:

1.- División del Territorio municipal por su clasificación.

- o Suelo urbano (SU): consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC), este último en áreas y sectores de ordenación
- o Suelo Urbanizable: ordenado, sectorizado y no sectorizado.
- o Suelo no urbanizable.

En orden a lo dispuesto por la Ley estatal del Régimen del Suelo y valoraciones, y de la Legislación urbanística de Andalucía,

2.- División del suelo por su calificación.

- o De carácter no lucrativo: los suelos dotacionales.
 - Equipamientos.
 - Parques y jardines.
 - Infraestructuras y servicios.

Tanto con consideración de sistemas generales o sistemas locales, estos últimos como públicos o privados.

- o De carácter lucrativo:
 - Residencial.
 - Terciario.
 - Secundario o Industrial.
 - Turístico (alojamientos)
 - Primario (agropecuaria)

Dentro de estos usos denominados globales existirán usos pormenorizados cuya localización o definición se establecerán en función de la división del territorio en razón a la ordenación detallada y forma de gestión.

3.- División del territorio municipal en orden a la forma de gestión y ordenación de detalle.

- o En suelo urbano:
 - Consolidado:
 - Áreas de ordenanza: el proceso edificatorio será objeto de licencia directa.
 - Actuaciones Puntuales: al tratarse generalmente de operaciones de reurbanización o de obtención de suelo dotacional y de correcciones de alineaciones, el proceso de edificación si lo hubiese será remitido a unidades de ejecución, a proyectos de obras ordinarias públicas, o a la obtención de los terrenos mediante la expropiación.
 - No consolidado:
 - A través de AR delimitándose una UE en cada AR:
 - Áreas ordenadas directamente por el PGOU o remitida su ordenación a un Plan Especial de Ordenación.
 - Áreas de Ámbito Reducido (AAR): ordenadas directamente o remitidas a un Estudio de Detalle.
 - Sectores Ordenados o remitidos a Planes Parciales de ordenación.
 - En las unidades de ejecución el proceso edificatorio será remitido a instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, instrumentos de gestión (Proyecto de Reparcelación) y Proyectos de Urbanización previa a las licencias.
 - Sin AR delimitándose Áreas Homogéneas de Edificación (AHE)
- o En suelo Urbanizable:
 - Ordenados: suelos ordenados desde el propio PGOU, legitimando directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo (no sujetos a Plan Parcial salvo que se pretenda modificar la contemplada por el PGOU)
 - Sectorizados: Sectores sujetos a Plan Parcial de Ordenación
 - No Sectorizado, posponiéndose la sectorización una vez alcanzado una serie de

objetivos.

- o En suelo no urbanizable se determinarán las siguientes categorías.
 - SNU especialmente protegido por legislación específica.
 - SNU especialmente protegido por el planeamiento urbanístico
 - SNU natural o rural.

Así mismo se indicarán los suelos afectados por alguna servidumbre de protección del dominio público: próximos a las redes infraestructurales, a redes de comunicación, al sistema hidrológico, a áreas arqueológicas, al suelo urbano, etc., estableciéndose las condiciones de protección, de acorde con la normativa sectorial correspondiente de aplicación.

4.- Condiciones generales de protección.

Se establecerán unas condiciones generales de protección del medio ambiente, del paisaje, de la escena urbana, y del patrimonio edificado y arqueológico que cumplimenten las siguientes condiciones:

- 1.- Condiciones de protección ecológica y de niveles de confort.
- 2.- Condiciones sobre la protección de la imagen y ambiente rural y urbano (estéticas y de composición).
- 3.- Condiciones de protección del patrimonio catalogado.

5.- Condiciones generales de obras de urbanización.

También se incluirán las condiciones generales de las obras de urbanización, de la edificación (volumen, higiene, estética y seguridad), así como las condiciones generales de uso y sus compatibilidades.

6.- Instrumentos de ordenación para el desarrollo del PGOU.

Se indicarán los instrumentos de ordenación para el desarrollo del PGOU., los instrumentos de ejecución y gestión, así como la tramitación de éstos y de los actos sujetos a licencia urbanística.

7.- Se establecerán las condiciones generales y particulares para cada clase de suelo.

- Con respecto al régimen del suelo urbano (SU) se establecerán las determinaciones generales y particulares según las distintas ordenanzas que se establezcan, en función de las morfologías y tipologías dominantes y usos característicos. Así se establecerá:
 - Una ordenanza con carácter de protección para el casco antiguo y existente (CASCO TRADICIONAL)
 - Otra ordenanza para los suelos de los ensanches posteriores (ZONA DE CRECIMIENTO), estableciéndose así mismo otras ordenanzas para las edificaciones industriales, de servicios, equipamientos y espacios libres.
 - Y unas disposiciones particulares para el suelo urbano no consolidado (SUNC).
- Para el suelo clasificado como no urbanizable (SUb), se procederá a la redacción de las determinaciones según las distintas categorías que en esta clase de suelo, se establezcan en función de sus características físicas y de protección.

8.- El contenido de la normativa precisará de una manera pormenorizada la actividad edificatoria en el Casco Antiguo, contemplando las siguientes determinaciones:

- 1.- Delimitación de un catálogo de edificios, elementos y espacios urbanos.
- 2.- Recomendaciones de protección sobre:
 - Actuaciones sectoriales.
 - Figuras de planeamiento.
 - Mantenimiento de carácter del conjunto:
 - Definición de invariantes edificatorios.
 - Definición de invariantes constructivos, arquitectónicos y urbanos.
- 3.- Ordenanzas específicas sobre:
 - Ámbito de aplicación. Definiciones.
 - Agregaciones y Segregaciones. Parcela mínima.
 - Alineaciones exteriores e interiores. Rasantes.
 - Edificabilidad máxima. Ocupación.
 - Altura máxima edificable.
 - Retranqueos, vuelos y salientes.
 - Condiciones estéticas y de composición.

- Condiciones particulares de uso.

9.- El Catálogo se estructurará de acuerdo con el siguiente esquema y requisitos documentales:

- Memoria Justificativa: Metodología explicativa del proceso de selección de elementos a proteger y criterios particulares de valoración, justificando las categorías o tipos establecidos así como la adscripción de los diversos elementos de protección a la Normativa de las Normas Subsidiarias.
- Fichas de Catalogación: Se sistematizarán por fichas individualizadas para cada Bien Catalogado, y agrupados por tipos, los siguientes aspectos:
 - a) Información del Conjunto o elemento.
 - Identificación y situación que posibilite su inclusión en el Registro de Bienes Catalogables, si se cree conveniente.
 - Descripción.
 - Características físicas, morfológicas, funcionales, etc. de los Bienes Catalogados (usos, propiedad, estado de conservación, etc.).
 - Documentación gráfica (fotografía, cartografía, etc.).
 - b) Justificación de la protección.
 - Valoración cualitativa.
 - Medidas de protección necesarias.
 - Actuaciones de conservación necesarias.
 - Evaluación económica de actuaciones; organismos o personas a cuyo cargo se han de efectuar, y programación en su caso.
 - c) Referencia a las determinaciones de protección aplicables.
 - Concepto, grado y subgrado de protección donde se incluye el Bien.
 - Particularización para el Bien Catalogado, de las Normas y Ordenanzas de Protección que le sean de aplicación; actuaciones permitidas y prohibidas.
 - Legislación sectorial aplicable.
 - Actuaciones programadas.



4.7.- CATALOGO DE AMBITOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS:

Se propone los siguientes niveles de protección de los distintos Espacios y Elementos catalogados:

- o Protección "A" o INTEGRAL o Especial: de interés arquitectónico y artístico de inestimable valor cultural y excepcionalidad, declarados como BIC o inscritos en el catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, o que bien pudieran ser propuestos para su inclusión.
- o Protección "B" o Global: Aquellos que por su calidad histórica y/o artística, como contenedor de elementos históricos, culturales o formales, justifican su valor patrimonial. Son edificios y conjuntos edificados de gran valor cultural que sobresalen del conjunto por la magnitud y calidad de la obra construida en su globalidad; por la preservación de lo tradicional en su estructura funcional y su estilo arquitectónico; por sus valores históricos, sociales y culturales; por las cualidades de su asentamiento y emplazamiento geográfico; y por su contribución al paisaje.
- o Protección "C" o Parcial: por presentar algunos valores culturales reseñables, bien por su tipología y estructuras, por sus formas arquitectónicas y características constructivas, bien por otros aspectos relacionados con su actividad, emplazamiento, antigüedad, historia y costumbres.
- o Protección "D" Ambiental: edificaciones que sin estar exentas de cierto interés constructivo e histórico, no alcanzan valores notables por su transformación y conservación del modelo tradicional, así como por su estado ruinoso.
- o Protección "E" o Singular: por su traza de interés etnológico e histórico, como elemento soporte de circunstancias histórico-culturales que han acaecido en el municipio: molinos, fuentes, abrevaderos, etc.
- o Protección de Espacios y elementos urbanos.

4.7.1.- AMBITOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS A PROTEGER

A continuación se indican los ámbitos, espacios y elementos (en general inmuebles) a proteger por el presente planeamiento urbanístico y su nivel de protección propuesto.

4.7.1.1.- AMBITOS A PROTEGER:

En relación con los Ámbitos Protegidos: comprende zonas a proteger desde un punto de vista del patrimonio histórico por representar valores históricos y culturales que definen y forman parte de la historia del territorio a ordenar de Prado del Rey como son:

- El área del centro histórico urbano fundacional;
- Los itinerarios históricos como las vías pecuarias y los caminos fundacionales de las dehesas de Prado del Rey y Almajar así como las características definitorias del parcelario histórico de la división agraria original;
- Los yacimientos arqueológicos y su áreas circundantes;

También por su carácter de protección se incluye en este apartado el entorno inmediato del suelo clasificado como Suelo urbano y Suelo Urbanizable.

A) En el Suelo Urbano:

Se propone la protección general del **área central y más antiguo de la población de Prado del Rey, exponente de la cuadrícula fundacional de 1768.**

El ámbito originario del asentamiento actual de Prado del Rey presenta una forma cuadrada con centro en la Plaza del Ayuntamiento, donde se localiza el Ayuntamiento, la Iglesia y la zona comercial que poco a poco se desplaza a otros ámbitos.

Se presenta en un buen estado de conservación de la cuadrícula fundacional, tanto en lo que respecta al caserío como en grado de acabado de la urbanización, no habiéndose producido alteraciones significativas en altura ni en la tipología residencial.

Respecto a los estándares urbanísticos de la zona, si bien cuantitativamente son escasos, cualitativamente se presentan los más significativos: el Ayuntamiento, la plaza principal, la iglesia parroquial, y algunos inmuebles con destino a biblioteca, juzgados, información, servicios sociales, correos, etc.

En el espacio libre de viario destaca su ancho viario de unos 10 metros con manzanas de 30x60 metros, que permitieron desde un principio la colocación de arbolados en sus aceras de forma lineal. Las amplias aceras y el arbolado en ellas, principalmente naranjos y limoneros, hacen del centro su distintivo peculiar de jardín de la sierra.

El objetivo de planeamiento es reconocer el valor de la traza urbana y la hábil adaptación del caserío a las acusadas pendientes derivadas de la topografía. A ello se une la existencia de buen número de edificios originales o con escasas transformaciones. En consecuencia se propone solicitar de la Administración de Cultura la incoación de un expediente para declarar Conjunto Histórico el ámbito reconocido como trama fundacional y que recoge el plano de 1912.

Mientras no esté declarado como Conjunto Histórico, la protección urbanística será GLOBAL (de carácter no estructural).

B) En el suelo no urbanizable:

Con protección INTEGRAL (ESTRUCTURAL):

- a) Los itinerarios históricos de vías pecuarias, pendiente de deslindar.
Son incluidos en Suelo No Urbanizable de Especial protección en aplicación de su normativa sectorial. Se propone instar a la administración competente a proceder a su deslinde
- b) Los caminos rurales fundacionales aún persistentes.
Presentan un ancho de 8,64 metros según recoge el catastro de fincas rústicas.
Los únicos usos permitidos de los ámbitos afectados serán los correspondientes a las tareas de mantenimiento, consolidación de los límites actuales y potenciación del camino como espacio libre para el ocio de la población.
- c) Los Yacimientos arqueológicos presenten en el término declarados como BIC o susceptibles de declaración.

Con protección GLOBAL o PARCIAL (PORMENORIZADA):

- d) Los caminos fundacionales que pudieran determinarse.
- e) El parcelario agrícola fundacional que pudieran determinarse: representa el modelo fundacional utilizado en el siglo XVIII por Pablo de Olavides sobre una accidentada topografía y sobre unas dehesas de escaso valor para el asentamiento de población.

Para ambos ámbitos, incluyendo los caminos rurales fundacionales existentes, se propone desde el presente PGOU la elaboración de un Plan Especial en el que se realice, a partir de una investigación histórica y documental y trabajo de campo, el inventario de las acciones que aún permanecen, de tal manera que se incorporen al Catálogo de Elementos protegidos del presente PGOU y, en su caso, a su protección como patrimonio histórico por la normativa sectorial.

- f) Otros yacimientos arqueológicos no declarados BIC o no susceptibles de declaración, proponiéndose desde el presente PGOU la realización de una carta arqueológica que comprenda la totalidad del término-

• En relación con los YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

De acuerdo con el informe emitido por el departamento de protección del Patrimonio Histórico en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, los únicos yacimientos arqueológicos conocidos en el término municipal de Prado del Rey e incluidos en el Inventario de yacimientos arqueológicos de la Provincia de Cádiz, son:

- YA-1 **Iptuci:** yacimiento de la Edad de Bronce a época medieval, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Zona Arqueológica e incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (Decreto 36/2002 de 5 de febrero publicado en BOE 25/04/2002 y BOJA 14/03/2002).
- YA-2 **Cantera Cabeza de Hortales:** en el mismo recinto de Iptuci, tratándose de los restos de la edad de Bronce del yacimiento anterior, por consiguiente formando parte de la declaración de BIC anterior.
- YA-3 **Cerro del Sombrero de Tres Picos:** asentamiento de época romana con construcciones y cerámica romana.
- YA-4 **Llanos del espino:** posible asentamiento ibero de la edad de hierro. Se trata de la escultura de un león de piedra que se encontró en los llanos del espino, en la zona de El Bosque, Grazalema y Prado del rey, pero se desconoce el lugar exacto del hallazgo.

Todos ellos en el suelo no urbanizable

En todo caso, si en el transcurso de cualquier actividad o actuación, realizada en ejecución del presente instrumento de planeamiento, se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación, en el transcurso de 24 horas, a la Delegación Territorial en materia de cultura, en los términos del art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tal y como establece el art. 81.1 del decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se regula el reglamento y Fomento del PHA

El Yacimiento Iptuci:

Es el yacimiento de arqueológico de Iptucci (ruinas de una ciudad romana del siglo II) el único que está declarado como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica por resolución de 23/02/2000 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

Descripción tomada del IAPH

<<Se encuentra ubicado en el cerro del mismo nombre, con una altura de 472 metros sobre el nivel del mar. En su cima se presenta una zona amesetada donde se presenta una antigua fortaleza. También aparecen restos esparcidos por toda la ladera norte, donde además se localizan vestigios de una necrópolis en la que se distinguen varios mausoleos turriiformes que se hallan muy deteriorados. En la superficie del yacimiento se presenta materiales cerámicos de distintas tipologías y cronología.

En la planicie del cerro se observan los restos de una fortaleza islámica: restos de las murallas que conforman su planta cuadrangular de unos 1.000 m2. Destacan el lienzo sur y las torres semicirculares macizas en sus ángulos suroeste y sureste. La entrada está situada en el lateral este con forma acodada y flanqueada por dos torres cuadradas y otra rectangular. La puerta de acceso está realizada a base de materiales reutilizados de edificios anteriores, posiblemente romanos. Asimismo, pueden observarse algunos restos pertenecientes a la barbacana. La técnica constructiva recuerda modelos orientales de los siglos VIII al X d.c.

Los trabajos realizados en 2993 han detectado la existencia de una necrópolis situada al sureste de la ciudad, de aproximadamente 15.000 m2, donde se aprecian camarashipogeeas talladas en la roca arenisca que disponen en su interior de bancos corridos, donde debieron situarse los enterramientos de incineración y sus correspondientes ofrendas.

En la zona noroeste se aprecian igualmente los restos de un mausoleo colmatado casi en su totalidad, que permiten identificar en esta área complejos funerarios.

Asimismo, fuera del perímetro urbano, tanto romano como medieval, que ocupa, el primero, la totalidad de la zona amesetada del cerro, y en el que se distinguen los restos de la muralla antigua, se observan otro tipo de construcciones como cisternas y aljibes de gran tamaño, que definen el enclave y que podrían corresponder a sectores o barrios industriales tales como hornos o alfares.

Los materiales arqueológicos recogidos en la prospección realizada en 1993 abarcan una cronología que arranca en momentos de nuestra prehistoria reciente con posible poblamiento de la meseta superior en un periodo no definido de la Edad del Bronce, representado por fragmentos cerámicos espatulados y parcialmente bruñidos, así como material lítico pulido y tallado. Posteriormente, y ya como ocupación indígena anterior al momento romano, aparecen cerámicas pintadas características de un periodo ibero-púnico que podría situarse entre los siglos V al III a.c.

En cuanto al momento de ocupación romano, está representado por cerámicas de barniz negro, tipo campanienses, así como de terra sigillata y cerámicas comunes que abarcan una cronología desde momentos republicanos (siglo I a.c.) hasta época bajo imperial (siglo III-IV d.c.)

La presencia de cerámicas hispano-musulmanas de tipo comunes, como candiles y otras pintadas, decoradas en vidrios melados y manganeso, o verdes, así como con decoración de cuerda seca, estampilladas y con decoración epigráfica, nos aporta una cronología que rondaría desde final del Califato a momentos posteriores, no definidos aún con claridad, del siglo XIII d.c.

En suma, el yacimiento ocupa en su totalidad unas 13 hectáreas, donde se documentan periodos de población continua desde la Edad de Bronce a época medieval"

4.7.1.2.- ESPACIOS Y ELEMENTOS A PROTEGER:

En relación con los Espacios y Elementos a Proteger: en general comprende los inmuebles y espacios urbanos a proteger desde un punto de vista del patrimonio histórico por representar valores históricos y culturales y etnológicos que definen y forman parte de la historia del territorio a ordenar de Prado del Rey como son:

- a) **Los elementos constructivos hidrológicos:** comprendiendo las construcciones, en general de piedra, relacionadas con la red hidrográfica subterránea que se presentan a lo largo del término municipal como son fuentes, lavaderos, pilares y abrevaderos, salinas de interior, etc.
- b) **Los inmuebles o edificaciones** de cierto interés arquitectónicos, históricos y etnológicos principalmente, que se presentan tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo No Urbanizable. Los dividimos en:
 - b.1) Inmuebles o edificaciones de interés en Suelo Urbano
 - b.2) Inmuebles o edificaciones de interés en el Suelo No Urbanizable
 - b.3) Elementos etnológicos de la arquitectura popular
- c) Los espacios urbanos públicos singulares del suelo urbano como es la plaza del Ayuntamiento y sus alrededores.

4.7.1.2.1.- En relación con los elementos constructivos hidrográficos:

A lo largo del término municipal de Prado del Rey y principalmente en el entorno del núcleo urbano, se presentan un gran número de construcciones, en general de piedra, relacionadas con la red hidrográfica subterránea, que presentan cierto valor etnológico y arquitectónico como son:

A) En suelo Urbano o urbanizable:

I.- La Fuente de Acá: también conocida como Fuente de Don Joaquín. Es una antigua fuente ubicada en la C/ TVE, formada por dos pilares de piedra circular separados por una columna de mármol.

Se presenta una pequeña plazuela en su trasera de espacio libre público denominada por el presente como Pz-L4

II.- La Fuente de Allá: localizada también en la calle TVE a unos 80 metros de la fuente de Acá- El paño adosado el muro está compuesto por piedra, teniendo sólo un caño con un pilar incrustado en el suelo que recoge el agua y la desagua de manera subterránea.

Se contempla en el presente plan la obtención gratuita de los terrenos aledaños en su trasera, para formar un espacio para equipamiento público abierto y que ponga en valor el elemento a proteger.

V.- Antiguos lavaderos municipales: se ubica en la entrada al municipio por la A373R en la zona conocida como el Coscorrón o el Nacimiento, tratándose de unos antiguos lavaderos públicos. En sus inmediaciones se encuentra el manantial de su mismo nombre, siendo uno de los cuatro que abastecen de agua potable al municipio.

Actualmente la edificación de la parcela de carácter rural, es ocupada por una familia, no encontrándose a simple vista restos del antiguo lavadero, salvo inscripción en azulejos de antiguos lavaderos municipales.

Desde el presente plan se propone su recuperación y calificándolo de dotación de equipamiento municipal de carácter social

B) En el entorno del suelo Urbano y urbanizable:

IV.- Fuente camino de Villamartín: es una fuente con dos caños que se encuentra a pie de la carretera A373R en el antiguo camino a Villamartín. Si bien estaría en el término de Villamartín se contempla su protección y la creación de espacio de paseo conectado con el margen derecho de la carretera (travesía o Avda el Nacimiento).

III.- Fuente del Pilar: Se encuentra al suroeste de la población, en la salida por la calle "Camino del Pilar", en terrenos de la Colada de Bornos de 10 metros de ancho legal. Presenta en la ladera del Cerro Verdugo un aljibe de forma cónica que nutre a la fuente. Su pilar es alargado y en él desemboca dos caños.

C) En suelo No urbanizable

VII.- Pilar de los Gavilanes: fuente rural con un doble abrevadero para facilitar el acceso al agua a los animales de gran y pequeño porte. Se localiza en la ladera del cerro de los Gavilanes, en la zona Norte del término, a media ladera y cerca de un camino rural de comunicación entre fincas.



VIII)- **Pilar de los Tamayos:** fuente rural situada junto al caserío de los Tamayos en la dehesa de Almajar, al Norte del término municipal, en las estribaciones del cerro del Águila. Consta de un pilón abrevadero labrado en roca sobre el que se vierte un solo caño que sale de un lateral.

IX)- **Abrevadero de los llanos de San Ignacio:** destaca las pilas de piedras, procediendo el agua de la red municipal. Se ubica en el área recreativa donde se celebra la romería desde 1955 en honor a San Isidro Labrador. Se compone de una serie de cuatro pilones semiesféricos de piedra.

VI)- **Salinas de Hortales o de Raimundo o de Iptuci:** se trata de una de las últimas salinas de interior que se mantiene en funcionamiento en Andalucía. Se ubica junto a la carretera A-372. Su actividad está documentada desde el siglo XIV, en el reinado de Alfonso XI. Las salinas se abastecen de un manantial rico en sales cloruradas procedente de las margas yesíferas del Trial Keuper.

X)- Pozo y abrevadero del Puente marquito

XI)- Salinas de las Salinillas en Venta los Molinos.

Se tratan de elementos populares relacionados con el agua como fuentes, pilares abrevaderos y salinas de interior. Tal catálogo estaría abierto a la inscripción de de otros, se señalan los conocidos e inventariados en el Sistema de Información de Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) y recogidos en el PGOU-2008 invalidado. Sería necesario realizar una investigación más detallada en parajes no accesibles que posibilitara su hallazgo y puesta en valor.

De acuerdo con el informe emitido por el departamento de protección del Patrimonio Histórico en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, tales inmuebles (en el caso de que sean de titularidad municipal) serán susceptibles de inscribirse en el catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como bienes de catalogación general, de acuerdo con la Disposición Adicional Sexta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de PHA.

Tendrán la misma consideración cualquier inmueble que posea los valores a que alude el art. 2 de la Ley y serán de titularidad municipal, autonómica o de las universidades.

El Ayuntamiento deberá aportar certificación de las titularidades de los inmuebles y toda información histórica, planimétrica y cartográfica que se disponga.

En principio se contempla la protección de tales inmuebles desde el planeamiento urbanístico, debiendo presentar el Ayuntamiento la documentación indicada individualmente para su posible inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA).

Se propone la inclusión de todos estos inmuebles de características hidrológicas en el nivel de protección SINGULAR, por su traza de interés etnológico e histórico, como elemento soporte de circunstancias histórico-culturales que han acaecido en el municipio: molinos, fuentes, abrevaderos, salinas internas, etc.

4.7.1.2.2.- En relación con los elementos INMUEBLES EN SUELO URBANO.

En relación con las edificaciones de cierto interés arquitectónico y cultural en el Suelo urbano se presentan:

- o 1^{SU}- **La Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. del Carmen en la Plaza de la Constitución o del Ayuntamiento.**

Se trata de un edificio de traza neoclásico del siglo XIX o finales del XVIII, teniendo en cuenta que la partición de las tierras que dio lugar a la fundación de Prado del Rey fue en 1768

Esta iglesia consta de tres naves: la nave central separada de las naves laterales mediante cinco pilares a cada lado y muros de mampostería en su perímetro de unos 60 cm de espesor.

Al principio de la nave central se encuentra la puerta de entrada con la torre campanario a su izquierda y, al fondo, el presbiterio donde se ubica el altar mayor. A la derecha del altar se encuentra una capilla donde está el Nazareno y la Virgen de la Soledad; y a la izquierda está la capilla del Sagrario.

En las naves laterales se distribuyen una serie de retablos que contienen las imágenes de las 6 hermandades que tienen su sede en la Iglesia.

Alberga la imagen de la patrona y alcaldesa perpetua de la localidad, la "Virgen del Carmen".

Destaca el retablo mayor procedente de la Iglesia de la Encarnación de Arcos de la Frontera y donde se ubica la imagen de la patrona.

Se propone su inclusión en el nivel de protección "B" o Global

- o 2^{SU}- **Edificio Pósito de labradores en calle Fuente.**

Se trata de uno de los edificios más antiguos de la población (siglo XVIII) que sirvió en su día para almacén de los cereales tras la cosecha.

Actualmente se ubica el casino cultural, formando parte de la Planta Baja de la edificación destinada al Ayuntamiento.

Se propone su inclusión en el nivel de protección "C" o PARCIAL

- o Como edificios integrantes en la arquitectura popular y doméstica del municipio a incluir en el nivel de protección Parcial o Ambiental destacan:

INMUEBLES	CATASTRO
3 ^{SU} - Vivienda en C/ Fuente 4	1946313TF7714F0001U
4 ^{SU} - Vivienda en C/ Fuente 6	1946312TF14F0001
5 ^{SU} - Vivienda en Plaza de la Constitución 7	1945301TF14F0001DA
6 ^{SU} - Vivienda en C/ Calvo Sotelo 18	2145702TF7724E0001
7 ^{SU} - Vivienda en C/González de Quevedo 8	2046105TF7724E0001HY
8 ^{SU} - Vivienda en C/ Moreno de Mora 4	1945005TF7714E0001FA
9 ^{SU} - Vivienda en C/ Fuente 8	2046403TF7724E0001PY
10 ^{SU} - Vivienda en C/ Fuente 10	2046404TF7724E0001LY
11 ^{SU} - Vivienda en C/ Fuente 14	2046406TF7724E0001FY
12 ^{SU} - Vivienda en C/ Fuente 16	2046407TF7724E0001MY
13 ^{SU} - Vivienda en C/ Teniente Trujillo 1	1946309TF7714F0001ZA
14 ^{SU} - Vivienda en C/ Teniente Trujillo 4	2046714TF7724E0001WY
15 ^{SU} - Vivienda en C/ Doctor Martín Aguilar 5	2046701TF7724E0001RY
16 ^{SU} - Vivienda en C/ Vega Ardila 4	1945304TF7714F0001JA

Otras edificaciones que si bien se encontraban inventariadas en el PGOU-2008, o han sufrido fuerte transformación o un deterioro que hacen reconsiderar su inclusión en el catálogo urbanístico municipal:

- o Vivienda en calle Calvo Sotelo 14 (ficha catastral 20453/06)
- o Vivienda en calle Calvo Sotelo 16 (ficha catastral 21457/01)
- o Vivienda en calle Calvo Sotelo 22 (ficha catastral 21450/01)
- o Vivienda en calle Capitán Cortés 4 (ficha catastral 20441/02)
- o Vivienda en C/Dr González de Quevedo 1 (ficha catastral 20470/13)
- o Vivienda en C/Dr Glez de Quevedo 10 (ficha catastral 21468/01)
- o Vivienda en calle Moreno de Mora 6 (ficha catastral 19450/06)
- o Vivienda en calle Teniente Trujillo 6 (ficha catastral 20467/6)
- o Vivienda en calle Teniente Trujillo 8 (ficha catastral 20467/16)
- o Vivienda en calle Teniente Trujillo 10 (ficha catastral 20467/17)
- o Vivienda en calle Sargento Mena 4 (ficha catastral 19463/14)
- o Vivienda en calle Vega Ardila 6 (ficha catastral 19453/05)

En general se tratan de edificaciones dispersas por el casco antiguo incluidas en el catálogo del PGOU-2008.

Se tratan de edificaciones domésticas de dos plantas de altura y cubierta inclinada de teja curva, con tres huecos en fachada por plantas: puerta central con zaguán y cierros laterales en Planta Baja y tres balcones en planta alta a ejes de los huecos inferiores o balcón volado central y ventanas laterales, algunas de ellas con cierros en planta alta.



4.7.1.2.3.- En relación con los elementos INMUEBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Además de tales edificaciones en el suelo urbano, se presentan una serie de edificaciones rurales o agrícolas de cierto interés arquitectónico, histórico, etnológico, etc. que aunque no presentan un importante valor arquitectónico, sí presentan valores históricos y etnológicos que describen la historia del municipio y su entorno.

En general serán incluidas en el nivel de protección "D" o Ambiental, salvo que por su estudio pudieran entrar en otros niveles de protección

En la zona Norte del término (Dehesa de Almajar):

Elemento	Parcela catastral	Paraje de ubicación
1 ^{SNU} .- Cortijo Fuente Tío:	Polígono 5, parcela 19	Paraje las Vegas
Enunciado en el libro "Cortijos, hacienda y lagares de la provincia de Cádiz. Edificación que responde a las características propias de la arquitectura serrana de Cádiz, formada por varias piezas que configuran un bloque compacto con amplios faldones de teja y espacios cercados por muros en su perímetro. Destaca el sector de la vivienda de tres crujiás en profundidad y fachada frontal con balcón bajo tejadillo. A su espalda se desarrollan las dependencias productivas. La unidad está asociada a la explotación de sembradura y dehesa. Junto al núcleo primitivo se ha levantado una construcción reciente de orientación residencial		
2 ^{SNU} .- Cortijo Llano del espino:	Polígono 4, parcela 19	Paraje las Vegas
Enunciado en el libro "Cortijos, hacienda y lagares de la provincia de Cádiz como edificio de escasa entidad		
3 ^{SNU} .- Cortijo Taramillas:	Polígono 1, parcela 62	Paraje Taramillas
Enunciado en el libro "Cortijos, hacienda y lagares de la provincia de Cádiz como edificio de escasa entidad.		
4 ^{SNU} .- Rancho de los Aguileras:	Polígono 3, parcela 10	Loma de la encina
5 ^{SNU} .- Rancho de la Garabitera:	Polígono 4, Parcela 13	paraje Garabitera
6 ^{SNU} .- Huerta del Cura:	Polígono 4, parcela 7	Paraje las Vegas.
7 ^{SNU} .- Venta de la Parra:	Polígono 5, parcela 14	Venta la Parra
Se trata de una zona de interés etnográfico donde pudiera presentarse las edificaciones originales que aún se conservan (zona Norte de Las Vegas).		
8 ^{SNU} .- Rancho de Contreras:	Polígono 3, parcela 17	Loma de la encina
9 ^{SNU} .- Cortijo Mariné	Polígono 6, Parcela 40	El Cubil
10 ^{SNU} .- La rosa del Sol:	Polígono 3, parcela 18	Loma de la encina

En la zona central y sur del término (Dehesa de PRADO DEL REY):

Elemento	Parcela catastral	Paraje de ubicación
11 ^{SNU} .- Rancho de los Regueras:	Polígono 13, Parcela 45	Cerro de los regueras;
12 ^{SNU} .- Rancho de las Herrizas	Polígono 13, Parcela 36	Entre el cerro de los Regueras y cabeza del rey, junto al arroyo del Hoto
13 ^{SNU} .- Hacienda Cabeza del Rey	Polígono 12, Parcela 53	Junto al cerro de su mismo nombre
14 ^{SNU} .- Casa Quemada	Polígono 10, Parcela 23	A los pies de Cabeza de Hortales

Otras edificaciones de cierto interés histórico en el suelo no urbanizable son:

Elemento	Parcela catastral	Paraje de ubicación
15 ^{SNU} .- Escuela rural Los cardos	Polígono 13, Parcela 22	Cerro de los regueras;
16 ^{SNU} .- Escuela rural Taramilla	Polígono 1, Parcela 94	Paraje Taramillas
17 ^{SNU} .- Escuela rural los Granujale	Polígono 9, Parcela 5	
18 ^{SNU} .- Venta Gálvez	Polígono 5, Parcela 4	Paraje las Vegas
19 ^{SNU} .- Fuente de D. Joaquín	Polígono 6, Parcela 38	
20 ^{SNU} .- Casa las Lomas	Polígono 7, Parcela 48	

Otros, enunciados en el libro "Cortijos, haciendas y lagares" como pertenecientes al TM de Prado del

Rey, no se encuentran en su término, como son:

- o Casa de Cantarranas: pequeño edificio de estructura irregular (TM de Arcos).
- o Cortijo Albardanes: edificio de escasa entidad (No es de Prado del Rey).
- o Cortijo de Algamazón: pequeño edificio con planta en L (TM de Zahara).
- o Cortijo la Fábrica: edificio de mediano tamaño (TM de Villamartín).
- o Cortijo del Peñón de los toros: edificio de escasa entidad (TM de Zahara)
- o Cortijo de Gallardo: edificio de escasa entidad (TM de Arcos);
- o Cortijo las Palomas: edificio de escasa entidad (TM de Zahara).

4.7.1.2.4.- En relación con los elementos de interés etnológico.

En relación con el inventario de arquitectura popular 1992-1997, en el término municipal de Prado del Rey, indicados en el SIPHA y no incluido en los apartados anteriores se presentan los siguientes:

Elemento	Ubicación
A.- Molino harinero eléctrico:	En Calle TVE 12
B.- Horno de San Antonio	En Calle Moreno de Mora 3.
C.- Bodegas Rivero:	En carretera Prado del Rey a Arcos km. 1
D.- Horno de Mulero:	En carretera de Prado del Rey a Zahara
E.- Lagar de Tamayo o Mulero:	En carretera de Prado del Rey a Zahara

Otros indicados pero actualmente desaparecidos:

- . Horno de A. Gómez Sarmiento
- . Panadería Ramírez, En Calle Cura Penacho.
- . Fragua Manuel
- . Bodega Holgado.

Y otros incluidos como elementos hidrológicos (Salinas de interior) y en yacimiento arqueológico (Yacimiento de Iptucci)

La mayor parte de ellos se ubican en el suelo urbano de Prado del Rey, salvo el horno de Mulero (en la carretera a Zahara) y el lagar de Tamayo (en el caserío de los tamayos en las estribaciones del cerro del Águila)

En general se tratan de actividades y oficios con valores históricos y etnológicos que van cayendo en desuso y desapareciendo como son fraguas de forja (1), hornos de leñas (4), bodegas (2), molino harinero (1) y lagares (2).

Su interés radica en el valor etnológico que presentan, sin apenas interés arquitectónico, vinculados a actividades económicas y oficios a desaparecer o desaparecidos.

Se propone desde este plan urbanístico no imposibilitar su uso, en general en suelos residenciales, tratándolos como talleres artesanales e industriales compatibles con el residencial, siempre que se traten de los inmuebles aquí referenciados.

Al presentarse en edificaciones sin interés arquitectónico, pues más bien se tratan de restos de oficios en desuso o a mecanizar en aplicación de las nuevas normativas higiénicas y de protección ambiental, se propone el traslado de los elementos representativo a algún equipamiento municipal para su exposición y estudio como museo municipal de los oficios del lugar.

No obstante se propone la inclusión de los inmuebles que aún pudieran conservarse en el nivel en el nivel de protección SINGULAR, por su traza de interés etnológico e histórico, como elemento soporte de circunstancias histórico-culturales que han acaecido en el municipio.

4.7.1.2.5.- En relación con los espacios urbanos a proteger.

Se propone la protección general del área central y más antiguo de la población de Prado del Rey, exponente de la cuadrícula fundacional de 1768.

Además de ello se contempla, como espacio urbano singular a proteger en el suelo urbano, el espacio que conforma la plaza del Ayuntamiento y sus alrededores, centro del ámbito originario del asentamiento actual de Prado del Rey, donde se localiza el Ayuntamiento, la Iglesia y la zona comercial que poco a poco se desplaza a otros ámbitos.

Se presenta en un buen estado de conservación, habiendo sido remodelada en los últimos años con la construcción de un aparcamiento bajo su superficie. Se cuidará, tanto en lo que respecta al caserío como el acabado de la urbanización, tendiéndose a la restricción del tráfico rodado, al menos en el frente de la Iglesia.

4.7.2.- ELEMENTOS A PROTEGER EN SUELO URBANO

1_{SU}- La IGLESIA PARROQUIAL de Ntra. Sra. del CARMEN en la Plaza de la Constitución o del Ayuntamiento



1945807TF7714F

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1945807TF7714F001KA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ DE LA CONSTITUCION 1
11660 PRADO DEL REY [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.163

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: PZ DE LA CONSTITUCION 1
PRADO DEL REY [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.163 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 741 TIPO DE PARCELA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
RELIGIOSO	00	00	741	
VIVIENDA	1	00	312	
RELIGIOSO	01	00	110	

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una verificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

2_{SU}- Edificio Pósito de labradores en calle Fuente

2046602TF7724E

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2046602TF7724E0001OY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL FUENTE 2
11660 PRADO DEL REY [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Ocio,Hosteleria AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 415

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: CL FUENTE 2
PRADO DEL REY [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 415 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 298 TIPO DE PARCELA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL	1	00	01	155
ALMACEN	1	00	01	130
ALMACEN	1	01	01	130

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una verificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



3^{SU} Vivienda en Calle Fuente 4

1946313TF7714F0001UA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1946313TF7714F0001UA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL FUENTE 4 Es:1 Pl:00 Pl:A
11660 PRADO DEL REY [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1051

CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN: 28,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA m²: 75

PARCELA CATASTRAL

SECCIONES:
CL FUENTE 4
PRADO DEL REY [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA m²: 276 SUPERFICIE GRASA PARCELA m²: 162 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

4^{SU} Vivienda en Calle Fuente 6

1946312TF7714F0001ZA
1946311TF7714F0001SA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1946312TF7714F0001ZA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL FUENTE 6
11660 PRADO DEL REY [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA m²: 126

PARCELA CATASTRAL

SECCIONES:
CL FUENTE 6(I)
PRADO DEL REY [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA m²: 120 SUPERFICIE GRASA PARCELA m²: 81 TIPO DE FINCA: [Parcela construida sin división horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1946311TF7714F0001SA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL FUENTE 6
11660 PRADO DEL REY [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA m²: 138

PARCELA CATASTRAL

SECCIONES:
CL FUENTE 6(II)
PRADO DEL REY [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA m²: 130 SUPERFICIE GRASA PARCELA m²: 81 TIPO DE FINCA: [Parcela construida sin división horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Código	Calceado	Pavos	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	01	01	61
COMERCIO	1	00	01	74
ALMACEN	1	00	02	4

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.



5^{SU} Vivienda en Plaza la Constitución 7

1945301TF7714F0001DA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1945301TF7714F0001DA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PZ DE LA CONSTITUCION 7
11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1930

CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 322

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PZ DE LA CONSTITUCION 7
PRADO DEL REY (CÁDIZ)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 322 SUPERFICIE PARCELA (m²): 172 TIPO DE SUELO: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	02	285
OCHO HOSTEL	1	00	01	26
ALMACEN	1	02	02	11

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

1945301TF7714F



6^{SU} Vivienda en Calle Calvo Sotelo 18

2145702TF7724E0001MY



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2145702TF7724E0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL CALVO SOTELO 18
11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1945

CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 306

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL CALVO SOTELO 18
PRADO DEL REY (CÁDIZ)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 306 SUPERFICIE PARCELA (m²): 367 TIPO DE SUELO: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	199
VIVIENDA	1	01	01	107

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

272,000 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETR06S Martes, 16 de Julio de 2019

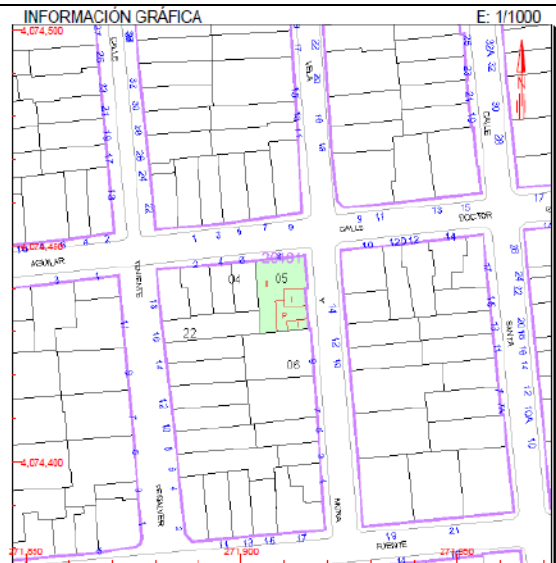
Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Mobiliario y áreas
 Límite zona verde
 Hidrografía



7^{SU} Vivienda en Calle González de Quevedo 8

2146105TF7724E0001HY

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	
2046105TF7724E0001HY	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN: CL DOCTOR GLEZ DE QUEVEDO 8 11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)	
USO PRINCIPAL: Residencial	AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1940
COPORANTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²): 298
PARCELA CATASTRAL	
SITUACIÓN: CL DOCTOR GLEZ DE QUEVEDO 8 PRADO DEL REY (CÁDIZ)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²): 298	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M ²): 160
TIPO DE PIZCA: Parcela construida sin división horizontal	



INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.




8^{SU} Vivienda en Calle Moreno de Mora 4

1945005TF7714F0001FA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE				
1945005TF7714F0001FA				
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN: CL MORENO DE MORA 4 11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
USO PRINCIPAL: Residencial	AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1900			
COPORANTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²): 307			
PARCELA CATASTRAL				
SITUACIÓN: CL MORENO DE MORA 4 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²): 307	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M ²): 180			
TIPO DE PIZCA: Parcela construida sin división horizontal				
CONSTRUCCIÓN				
DESCRIPCIÓN	ESQUEJE	PORTE	PURTO	QUETTER (M ²)
VIVIENDA	1	00	01	161
ALMACEN	1	01	01	146



INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



9^{su} Vivienda en Calle Fuente 8 2046403TF7724E0001PY

2046403TF7724E



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2046403TF7724E0001PY	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN: CL FUENTE 8 11660 PRADO DEL REY [CÁDIZ]	
USO PRINCIPAL: Residencial	N.º DE CONSTRUCCIÓN: 1930
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 284
PARCELA CATASTRAL	
SITUACIÓN: CL FUENTE 8 PRADO DEL REY [CÁDIZ]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 284	SUPERFICIE BRANCA PARCELA (m²) TIPO DE BRANCA: 174 Parcela construida sin división horizontal

INFORMACION GRAFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

10^{su} Vivienda en Calle Fuente 10 2046404TF7724E0001LY

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2046404TF7724E0001LY	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN: CL FUENTE 10 11660 PRADO DEL REY [CÁDIZ]	
USO PRINCIPAL: Residencial	N.º DE CONSTRUCCIÓN: 1900
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 340
PARCELA CATASTRAL	
SITUACIÓN: CL FUENTE 10 PRADO DEL REY [CÁDIZ]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 340	SUPERFICIE BRANCA PARCELA (m²) TIPO DE BRANCA: 181 Parcela construida sin división horizontal

INFORMACION GRAFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



11. Vivienda en Calle Fuente 14

2046406TF7724E0001FY

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2046406TF7724E0001FY		INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN CL FUENTE 14 11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
USO PRINCIPAL Residencial		AÑO CONSTRUCCIÓN 1900		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 364		
PARCELA CATASTRAL				
SITUACIÓN CL FUENTE 14 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 364		SUPERFICIE ÚTIL (m ²) 206		
Parcela construida sin división horizontal				
CONSTRUCCIÓN				
Destino	Ciclera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	182
VIVIENDA	1	01	01	182

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

2046406TF7724E



12. Vivienda en Calle Fuente 16

2046407TF7724E0001MY



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2046407TF7724E0001MY		INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN CL FUENTE 16 11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
USO PRINCIPAL Residencial		AÑO CONSTRUCCIÓN 1900		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 365		
PARCELA CATASTRAL				
SITUACIÓN CL FUENTE 16 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 365		SUPERFICIE ÚTIL (m ²) 203		
Parcela construida sin división horizontal				
CONSTRUCCIÓN				
Destino	Ciclera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	179
VIVIENDA	1	01	01	179
ALMACEN	1	02	01	7

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

13^o. Vivienda en Calle Teniente Trujillo 1

1946309TF7714F0001ZA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1946309TF7714F0001ZA		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN CL TENIENTE TRUJILLO 1 11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)		
USO PROPIEDAD Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN 1964	
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 334	
PARCELA CATASTRAL		
SITUACIÓN CL TENIENTE TRUJILLO 1(D) PRADO DEL REY (CÁDIZ)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 394	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) 219	Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

14^o. Vivienda en Calle Teniente Trujillo 4

2046714TF7724E0002EU



1946309TF7714F



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2046714TF7724E0001WY		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN CL TENIENTE TRUJILLO 4 Es:1 Pl:00 Pt:01 11660 PRADO DEL REY (CÁDIZ)		
USO PROPIEDAD Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN 1900	
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN 50,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 156	
PARCELA CATASTRAL		
SITUACIÓN CL TENIENTE TRUJILLO 4 PRADO DEL REY (CÁDIZ)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 360	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) 172	[división horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



15. Vivienda en Calle Doctor Martín Aguilar 5

2046701TF7724E0001RY

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2046701TF7724E0001RY				
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN CL DOCTOR MARTIN AGUILAR 5 11690 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
USO PRINCIPAL Residencial		AÑO CONSTRUCCIÓN 1920		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 152		
PARCELA CATASTRAL				
SITUACIÓN CL DOCTOR MARTIN AGUILAR 5 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 152		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA 83 Parcela construida sin división horizontal		
CONSTRUCCIÓN				
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	01	01	76
COMERCIO		00	01	76

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

2046701TF7724E



16. Vivienda en Calle Vega Ardilla 4

1945304TF7714F0001JA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1945304TF7714F0001JA				
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN CL VEGA ARDILLA 4 11690 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
USO PRINCIPAL Residencial		AÑO CONSTRUCCIÓN 1890		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 286		
PARCELA CATASTRAL				
SITUACIÓN CL VEGA ARDILLA 4 PRADO DEL REY (CÁDIZ)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 286		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA 150 Parcela construida sin división horizontal		
CONSTRUCCIÓN				
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	267
ALMACEN	1	02	01	19

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Otras edificaciones que han sufrido fuerte transformación o un deterioro que hacen reconsiderar su inclusión en el catálogo urbanístico municipal:

- o Vivienda en calle Calvo Sotelo 14 (ficha catastral 20453/06)



- o Vivienda en calle Calvo Sotelo 16 (ficha catastral 21457/01)



- o Vivienda en calle Calvo Sotelo 22 (ficha catastral 21450/01)



- o Vivienda en C/ San Antonio 4 (antes Capitán Cortés 4)(ficha catastral 20441/02)



- o Vivienda en C/Dr González de Quevedo 1 (ficha catastral 20470/13)



- o Vivienda en C/Dr González de Quevedo 10 (ficha catastral 21468/01)



o Vivienda en calle Moreno de Mora 6 (ficha catastral 19450/06)



o Vivienda en calle Teniente Trujillo 6 (ficha catastral 20467/6)



o Vivienda en calle Teniente Trujillo 8 (ficha catastral 20467/16)



o Vivienda en calle Teniente Trujillo 10 (ficha catastral 20467/17)



o Vivienda en calle Sargento Mena 4 (ficha catastral 19463/14)



o Vivienda en calle Vega Ardila 6 (ficha catastral 19453/05)



5. ELEMENTOS DE IDENTIFICACION Y VALORACION DE IMPACTOS.



5. ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN y VALORACIÓN DE IMPACTOS CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL EAE.

5.1.-Elementos de identificación y valoración de impactos

5.1.1.- En cuanto a los Sistemas Generales

- 5.1.1.1.- Sistema General de comunicaciones.
- 5.1.1.2.- Sistema General de espacios Libres
- 5.1.1.3.- Sistema General de Equipamientos
- 5.1.1.4.- Sistema General de infraestructuras.

5.1.2.- En cuanto a la clasificación del suelo

- 5.1.2.1.- El Suelo Urbano.
- 5.1.2.2.- Nuevos suelos de expansión: el suelo urbanizable.
- 5.1.2.3.- Suelo No Urbanizable

5.1.3.- En cuanto a la protección ambiental

- 5.1.3.1.- Prevención Ambiental.
- 5.1.3.2.- Calidad del aire.
- 5.1.3.3.- Saneamiento y depuración.
- 5.1.3.4.- Residuos municipales.
- 5.1.3.5.- Espacios naturales Protegidos

5.1.4.- En cuanto a las vías pecuarias

- 5.1.4.1.- En el suelo urbano
- 5.1.4.2.- En los nuevos suelos propuestos.
- 5.1.4.3.- En el suelo No urbanizable

5.2.- Documento de Alcance del EAE

Con la entrada en vigor de la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía y el Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental que la desarrolla, hoy sustituida por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), y la inclusión en su Anexo I de los Planes Generales de Ordenación Urbanística en la Categoría 12.3, se hace necesario que en la tramitación de los PGOU sea sometido al instrumento de prevención y control ambiental de Evaluación Ambiental, que tal la modificación de la Ley GICA por el decreto-Ley 372015 de 3 de marzo y la Ley 3/2015 de 29 de diciembre, la evaluación ambiental de dicho instrumento de planeamiento urbanístico consiste en el sometimiento al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**.

En el presente apartado se procede a la identificación y valoración de los posibles impactos a los que pueda dar lugar la ordenación propuesta en el documento de Avance del PGOU. Se señalan las actuaciones más significativas previstas que pueden dar lugar a posibles impactos ambientales según la clasificación y calificación propuesta.

Tras la presentación del Documento Inicial estratégico y el Borrador del Plan, la Delegación Territorial de Medio Ambiente en Cádiz emitió resolución en fecha 14 de septiembre de 2017, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento de Prado del rey, conforme a lo recogido en la Ley GICA modificada por el Decreto-Ley 3/2015 y la Ley 3/2015.

Una vez admitida a trámite y sometido los documentos presentados a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días, se procedió a la elaboración del Documento de Alcance del EAE, de acuerdo con el art. 40.5.d) de la ley GICA.

En el presente apartado se señala un extracto indicando el cumplimiento o apartado donde se justifica el cumplimiento del documento de Alcance del EAE.

5.1.- ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN y VALORACIÓN DE IMPACTOS:

5.1.1.- En cuanto a los Sistemas Generales:

Se proponen una serie de actuaciones en relación con la creación de nuevos Sistemas Generales que incidirán en el medio donde se ubican, habiendo que evaluar y mitigar los posibles impactos:

5.1.1.1.- Sistema General de Comunicaciones:

Dentro de este apartado se proponen las siguientes actuaciones importantes sujetas a valoración de impactos:

- En relación con las carreteras se propone:
 - Mejora de los márgenes de la carretera A-373R, quedando parte de ella como travesía de entrada al municipio por la zona Norte.
 - Mejora de la CA-7103, carretera de acceso a Prado del Rey por el Sur, uniendo la A.372 con la A-373R. En esta carretera se proponen diversas rotondas de entradas a los suelos urbanos existentes (Polígono Cuatro Vientos) y a los nuevos suelos urbanizables, así como la mejora de sus márgenes urbanos y limpieza del resto. Por gran parte de su trazado discurre la vía pecuaria Vereda de Algar a Prado del Rey, proponiéndose la adecuación de unos de sus márgenes para su trazado alternativo mediante su adecuación y paso de ganado y para espacio lineal de ocio y recreo.
 - Instar a la administración pública competente a la mejora de los nudos de las carreteras de la red básica (A-372 y A-373) con las carreteras de la red comarcal (CA-7103, CA-8102, CA-6107).
 - Instar a los órganos competentes a la recuperación de las vías pecuarias mediante un trazado alternativo, que han sido ocupadas por el sistema de carreteras.
- En relación con nuevos viarios generales: Se contempla un nuevo viario vinculante (si bien no integrante del sistema general) en los nuevos suelos urbanizables del sur que discurre de Norte a Sur atravesando el polígono de Cuatro vientos.
- En relación con los caminos rurales se propone su inventariado, deslinde y recuperación de los caminos fundacionales, conformando espacios lineales de ocio y comunicación.

5.1.1.2.- Sistema General de Espacios Libres:

Se propone la creación y potenciación, como parques urbanos de uso público para el disfrute de la población, las siguientes zonas:

- En suelo urbano:
 - SEL-Pq G-1: al oeste del polígono la ventilla, tratándose de un olivar contemplado en las NN.SS. de 1991 como parque urbano pero actualmente se encuentra sin uso público y sin urbanizar. Se propone una urbanización "blanda" (pavimentación en general en tierra compactada, mantenimiento del arbolado existente, etc.) para su utilización como parque y zona de recreo.
Superficie SEL-Pq G-1: 11.827,63 m²
 - SEI_Pq-G-2: al este del polígono industrial la ventilla, separando la zona industrial con la residencial. Se propone su ampliación y completar su urbanización de tipo "blanda".
Superficie SEL-Pq G-2: 2.137,52 m²
 - SEI_Pq-G-3: se presenta existente, tratándose de un parque infantil con zonas de juegos y un pequeño Zoo.
Superficie SEL-Pq G-3 3.636,24 m²
 - SEI_Pq-G-4: También se presenta existente, tratándose del actual recinto ferial al Este del núcleo de población.
Superficie SEL-Pq G-4 4.976,08 m²
 - SEI_Pq-G-5: se contempla un nuevo parque en ladera en la margen sur de la A-373R manteniendo en lo posible la pendiente y parte del arbolado existente, Se contemplará el tratamiento paisajístico de este espacio del borde norte del suelo urbano el cual presenta una alta incidencia visual en la entrada desde la A-373 desde Villamartín.
Superficie SEL-Pq G-5: 4.202,82 m²

- SEI_Pq-G-6: se contempla un nuevo parque en conexión con el Pq-2.

Superficie SEL-Pq G-6: 6.226,39 m²

- SEI_Pz-G-1: Plaza del Ayuntamiento.

Superficie SEL-Pz G-1: 1.232,15 m²

- En los nuevos Suelos Urbanizables se proponen, además del 10% de su superficie para sistema local de espacio libre:

EN Suelos URBANIZABLES ORDENADOS y SECTORIZADO	Ubicación	SUPERFICIE m ²	Observaciones	SISTEMA
SUS_1 -. Parque Ferial (EQ-1)	Sector C RESIDENCIAL con 85.532,24 m ² St	14.869,81	Incluido como equipamiento	Sistema General
SUS_2 -. Parque lineal (Pq. G-7)	Sector D RESIDENCIAL con 46.108,84 m ² St	3.574,11	ELP	Sistema General
SUS_3 -. Parque lineal (Pq. G-8)	Sector E TERCARIO con 49.423,34 m ² St	3.922,81	ELP	Sistema General
SUS_4 -. Parq. Empresarial (EQ-2)	Sector E- INDUSTRIAL con 57.160,41 m ² St	5.000,00	Incluido como equipamiento	Sistema General
SUS_5 -. Parque (Pq. G-9)-	Sector G INDUSTRIAL con 103.245,99 m ² St	1.947,16	7.094,37 m2 Para dotaciones	Sistema General

- En Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS):

EN Suelos URBANIZABLES NO SECTORIZADOS	Ubicación	SUPERFICIE	Observaciones	SISTEMA
SUNC_1 -. Parque (Pq. G-11)	SUNS-INDUSTRIAL-1	20.000,00	ELP	Sistema General

- En suelo no urbanizable, además de las vías pecuarias y caminos rurales públicos, habría que destacar como espacios libres:

SEL-Pq. G-12: El área de ocio municipal "CABEZA de HORTALES" en el paraje de su mismo nombre, utilizado como recinto de ocio para la fiesta de la "romería", del día del caballo y merenderos durante todo el año, con una superficie de 30.916 m² (Polígono 10, parcela 21);

SEL-Pq. G-10: La zona recreativa "Cerro Verdugo" con 3.108 m² (Polígono 15, parcela 8);

5.1.1.3.- Sistema General de Equipamientos.

Los equipamientos que pudieran considerarse como integrantes del sistema General de equipamientos, existentes en el suelo urbano, serían.

Educativo:	EDo-5	El Instituto
Deportivo:	EDe-1	Complejo polideportivo.
	EDe-2	Pabellón cubierto.
Social-Asistencial:	ESo-2	Centro de día
Social-Sanitario:	ESo-3	Centro de salud
Social-Funerario:	ESo-4	El cementerio;
	ESo-5	Edificaciones anexas al cementerio
Social-cultural	ESo-6	Auditorio y Teatro municipal.
	ESo-7	Centro de Iniciativas Turísticas.
Social-Administrativo:	ESo-9	El Ayuntamiento
Comercial público:	ECO-1	Plaza de abastos
	ECO-2	Huertos de ocio
Servicios Urbanos:	SUI-4	Estación de autobuses.
	SUI-7	Depósito la loma
	SUI-8	Depósito cementerio

SUI-9	Captación agua "El coscorrón"
SUI-10	Estación de bombeo "El coscorrón"

En Suelo no urbanizable se presentan:

Servicios Urbanos:	SUI-11	Depuradora aguas sucias
	SUI-12	Estación de radio-enlace.
	SUI-13	Antena repetidoras

Se proponen como Nuevos Equipamientos integrantes en el Sistema General los siguientes:

En Suelo Urbano:	
o	Ampliación ESo-4: Ampliación del cementerio (2.584,35 m ²).
o	Ampliación ESo-5: Espacio anexo al cementerio junto a las capillas existentes para ubicar edificación o edificaciones vinculadas al cementerio (salas de duelos, almacenes, etc. (949,50 m ²).
o	SUI-3: Parque de bomberos con 3.541 m ²
o	SUI-6: Punto Limpio con 2.503 m ²
o	Ampliación ESo-7 para equipamiento socio-cultural (226,64 m ²)
En Suelo Urbanizable:	
o	EQ-1: Equipamiento de ocio y recreativo para recinto ferial y otras actividades (14.869,81 m ²) en el Suelo Urbanizable ordenado (Sector C).
o	EQ-2: Equipamiento para exposición y potenciación de los productos del municipio (5.000 m ²) en el Sector Industrial de los nuevos suelos industriales (Sector F).

5.1.4.- Sistema General de Infraestructuras:

- En relación con el saneamiento de las aguas residuales urbanas, se presentan:

Dotación saneamiento:	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
EDAR	SUI-11	SNUble	6.537 m ²	
Estación de bombeo (principal)	SUI-10	Zona El coscorrón	281,65 m ²	
Conducciones	---	Soterrada por el viario		

Se presenta así una única EDAR en la vertiente sur junto al arroyo Castillejo, impulsándose el vertido norte hasta ésta mediante estación de bombeo "El Coscorrón", siguiendo la conducción un trazado por el casco urbano.

Las características de la EDAR de Prado del Rey son:

- Parcela de 6.537 m² en el SNU vertiendo las aguas depuradas a uno de los tres brazos del origen del arroyo Castillejo.
- Sistema de depuración. Tratamiento secundario con las siguientes fases: un pretratamiento, un reactor biológico y dos decantadores secundarios.

No se contemplan nuevas instalaciones para los nuevos suelos, salvo las redes pertinentes y el bombeo si fuese necesario.

- En relación con el abastecimiento de agua.

Dotación abastecimiento:	Denominación	Ubicación	Superficie parcela	Observaciones
Captación agua "Manantial el lavadero"	SUI-9	Zona Coscorrón	Parcela de 467,52 m ²	Caudal continuo con 3 l/s
Depósitos:1-2-3	SUI-8	Zona Calvario (junto Cementerio)	1.321,79 m ²	2000 m ³ de capacidad
Depósito 4	SUI-7	Zona las lomas	2.741,25 m ²	2000 m ³ de capacidad
Conducciones	---	Soterrada por el viario público		

Además del manantial "El Lavadero", se presentan tres manantiales fuera del término municipal de Prado del Rey que son:

- 1.- El Duende, solidario del "arroyo El Chorreadero":
- 2.- Beguino o el Moro, solidario del "arroyo El Espino":
- 3.- Las Cuevas, solidario del "arroyo El Espino":

Los tres forman parte de la subunidad Zafalgar-Labradillo de la unidad hidrológica 0564 Sierra de Grazalema, situados en su sector occidental en las laderas de las Sierras Margarita y Labradillo, siendo un acuífero de tipo confinado con un espesor medio de 500-700 m con una litología formada por dolomías y calizas del Jurásico.

El dimensionado de los depósitos y de la capacidad de los manantiales es suficiente para la nueva población prevista. No obstante, tal y como indica el informe del servicio de medio ambiente de la mancomunidad de municipios de la Sierra de Cádiz en relación con las captaciones en manantiales de abastecimiento a Prado del Rey emitido con fecha 20/09/2005 para el PGOU-2008, en los periodos de sequía extrema, los caudales de los afloramientos marcan unos mínimos que no ofrecen garantías de abastecimiento incluso a la población actual. Para ello propone ampliar las infraestructuras de captación con la realización de captación con la realización de sondeo profundo de explotación en el acuífero de la subunidad Zafalgar-Labradillo, de donde mana los manantiales de captación.

- En relación con la distribución de energía eléctrica:

Dotación suministro eléctrico	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
Central eléctrica		Villamartín y El Bosque	No contabilizada	TM de Villamartín y El Bosque
Centros de transformación		Distribuidos por el núcleo urbano	No contabilizada	De carácter privado
Conducciones	---	Soterrada y grapeadas por fachada		Públicas o concesiones (ocupación de espacios públicos)

Para los nuevos suelos urbanizables la red eléctrica será soterrada, con los nuevos centros de Transformación que procedan.

- En relación con los residuos sólidos urbanos:

Dotación Vertederos RS	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
Punto Limpio	SUI-6	Cuatro vientos	2.503,42 m ²	
Vertedero RS (lanzadera)		En el TM de Bornos	No contabilizada	Mancomunidad de la Sierra de Cádiz.
Escombreras	---	En el término de Bornos, Olvera, El Gastor,...		De carácter privado y mancomunidad
Plásticos; Vidrios; Papel y cartón.		En el TM de Bornos.	No contabilizada	Recogida selectiva realizada por la empresa pública Básica SAU

La Mancomunidad de Municipios de la Sierra, desde febrero de 2013, realiza los servicios de gestión y tratamiento de los residuos municipales domésticos, como la recogida domiciliar de la fracción de orgánica y resto (contenedor gris) y la recogida selectiva de cartón, plástico, papel y vidrio a través de la empresa pública vinculada a la entidad, denominada Básica, SAU.

El servicio consiste en la recogida y el transporte de los residuos a las plantas de transferencia de forma selectiva (vidrio, envases y materia orgánica). Las instalaciones, propiedad de la Mancomunidad de la Sierra de Cádiz, se localizan en el término municipal de Bornos, donde se concentran los residuos de Bornos, Espera, Puerto Serrano y Prado del Rey, y en Olvera, que da servicio a esta localidad, Setenil, Zahara de la Sierra, El Gastor, Algodonales y Alcalá de Valle. Los



residuos procedentes del contenedor gris, de la fracción orgánica y resto, son compactados para su traslado y depósito en la planta de Miramundo, propiedad de Biorreciclaje.

Los residuos, procedentes de la recogida selectiva, vidrio, papel y cartón y envases, son retirados por las entidades gestoras de sistemas colectivos de gestión para estas tipologías de residuos.

En relación con los escombros, situación en junio de 2014 por informe de la CMA:

- Hay autorizadas cuatro escombreras en la comarca de la sierra:
 - o Bornos: Sierra de Bornos
 - o Olvera: La Muela
 - o Setenil de las Bodegas: Cantera Trejo
 - o El Gastor: Cantera Las Herrizas
- La escombrera de Olvera no está en explotación, pendiente de que asuma la gestión un empresario local con el que la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz está en negociación (a fecha de junio 2014).
- Hay otra instalación en San José del Valle pendiente de restauración.
- También hay cinco instalaciones en procedimiento de sellado:
 - o Arcos de la Frontera: Cantera Sierra Valleja
 - o Grazalema: Grupo del Pinar - Los Areneros ambas con proyecto de sellado aprobado
 - o Grazalema: Campo de las Encinas y Los Laureles con proyecto en trámite
 - o Villaluenga del Rosario: Puerto Pedro Ruiz. Pendiente de la presentación del proyecto de clausura y sellado.
 - o Puerto Serrano: Cantera La Sombrerera. Pendiente de la presentación del proyecto de clausura y sellado y con un expediente sancionador iniciado.

Así, teóricamente los escombros se llevan a estas instalaciones aunque consta que existe al menos un punto de vertido no autorizado en el municipio de Prado del Rey (fecha de junio de 2014) y probablemente otro en Villamartín.

La gestión de los residuos de la sierra la tiene atribuida la Mancomunidad de Municipios. En todo caso las autorizaciones de las citadas instalaciones en servicio obligan a la Mancomunidad.

• En relación con la infraestructura de telecomunicación:

Dotación	Denominación	Ubicación	Superficie	Observaciones
Estación de radio-enlace digital de media capacidad de Prado del Rey	SUi-12	En la cima del cerro verdugo: Pol16-par13	No contabilizada	De carácter Privado
Central telefónica		En calle Teniente Peñalver	No contabilizada	Parcelas privadas
Antenas repetidoras como la de TV en las lomas junto a los depósito	SUi-13	En la cima del cerro verdugo: Pol16-par13 Y la loma	No contabilizada	De carácter Privado
Conducciones	---	Soterrada y grapeadas por fachada		Públicas o concesiones (ocupación de espacios públicos)



5.1.2.- En cuanto a la clasificación del suelo:

Las actuaciones previstas en relación con la clasificación del suelo que incidirán en el aspecto ambiental, habiendo que evaluar y mitigar los posibles impactos, son las siguientes:

5.1.2.1.- Suelo Urbano.

Suelo urbano: las nuevas clasificaciones a suelo urbano se reducirán a pequeños suelos que queden entre el suelo urbano actual y los elementos naturales y carreteras que impiden el crecimiento en las zonas Norte, Este y Oeste del núcleo de población. Operaciones tendentes a la colmatación de los bordes urbanos y operaciones de reforma interior y de equipamiento, mejorando el hábitat de algunos ámbitos periféricos. Serán considerados como suelo urbano no consolidados por tratarse de suelos factibles de ser integrados en la malla urbana existente y en condiciones para su conexión con los servicios urbanísticos básicos.

Así la propuesta de clasificación del suelo urbano (SU) que el nuevo PGOU propone se reduce a lo siguiente:

- o Incluir los suelos de borde, en general como Suelo Urbano No Consolidados (SUNC) por quedar reducido a pequeñas superficies a considerar como Áreas de Ámbitos reducidos o Sectores bordeados de suelo urbano y de sistemas generales, especialmente los suelos al Norte, Este y Oeste del núcleo de población actual.
- o Pequeñas rectificaciones a la vigente delimitación generalmente en sus bordes para incluir parcelas ya edificadas y/o con viarios urbanizados (SUC).
- o Recoger las ampliaciones de suelo urbano consolidado (SUC) que se han producido a través de la ejecución del planeamiento vigente u otras formas de gestión: ejecución de los Polígonos delimitados en las NN.SS.-1991 y de otros suelos durante la vigencia del PGOU-2008; ejecución de equipamientos como el Colegio Público Pablo de Olavides; Inclusión del equipamiento deportivos y otros en la zona de cuatro vientos que estaban indeterminados en las NN.SS-1991; inclusión de zonas casi consolidadas como el acceso Norte al núcleo de población, antes dentro del término de Villamartín; etc.

Se incluyen como Suelo Urbano (SU):

- **Al Norte:**
 - Como Suelo Urbano Consolidado (SUC) los suelos desarrollados de los sectores o polígonos 1 y 2 de las NN.SS de 1991 y la totalidad del polígono o sector 3, ya incluidos como SUC en el PGOU-2008.
 - Como Suelo Urbano No Consolidados (SUNC) la parte de suelo no desarrollada de los polígonos 1 y 2, junto a la margen derecha y parte de la izquierda de la carretera A-373R, recogiendo las edificaciones de uso terciario existentes (como el Hotel y restaurante "El Carmen") así como los equipamientos también existentes (Museo de interpretación, antiguos lavaderos, estación de bombeo de aguas residuales, et.), ya incluidos como SUNC por el PGOU-2008 como UE-1 y PE2 "Camino de Villamartín". En las NN.SS. de 1991, estos últimos suelos se encontraban en el término municipal de Villamartín por lo que no se clasificaron.
- **Al Este:**
 - Se incluye como Suelo Urbano Consolidado (SUC) los terrenos ejecutados del denominado sector o polígono 4 y del polígono 5 de las NN.SS-1991, incluyendo la totalidad de la parcela y edificación del instituto de Enseñanza secundaria y bachiller "Carlos III" así como otros equipamientos ya construidos como el centro de Día y los depósitos municipales de abastecimiento de agua.
 - Como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) se propone los terrenos del entorno a éstos y los frentes de viarios como la Calle Olivar y la prolongación de la calle trasera a Calle Manuel de Falla, incluidos como SUNC por el PGOU-2008 denominados como UE-2.
- **Al Oeste:**
 - Se incluyen como suelo urbano consolidado los suelos ya desarrollados de los sectores o polígonos denominados como 8-9-10.
 - Se propone la ordenación de los terrenos en el entorno al cementerio (frente principal y lateral sur), incluyéndolos como no consolidados. Las NN.SS-1991 los consideraba como suelo urbano sin edificar en su mayor parte. El PGOU-2008 los incluía como SUNC denominándolo como PE-.1 "Camino del caracol".

En la parte trasera al cementerio (lado Oeste) el documento de avance del presente PGOU

contemplaba un nuevo sector industrial como ampliación del polígono "la ventilla" y que ahora es incorporado al suelo urbanizable.

- **Al Sur:**
 - Colindante con la trama del núcleo principal, se incluye como suelo urbano consolidado los polígonos desarrollados de las NN.SS-1991 denominados como 6, 7 y 8 así como suelos ya consolidados y construidos en suelo no urbanizable según las NNSS-1991, como: el matadero municipal; el parque la Fuentona; y el colegio público Pablo de Olavide.

Tras éstos, los nuevos suelos edificables en esta zona, son propuestos con la clasificación de Suelos Urbanizables (Sector_C y Sector_D).

- Más hacia el sur, a unos 500 metros lineales, se presenta una segunda zona urbana unida al núcleo principal por la travesía de la CA-7103 donde se ubica: el polígono industrial "Cuatro Vientos"; una zona de uso turístico (restaurante y apartamentos turísticos) en el margen opuesto; y los grandes equipamientos deportivos municipales como es el complejo deportivo (campo de fútbol, pistas y piscina) y el pabellón polideportivo cubierto.

Las NN.SS.-1991 clasificaba la zona industrial como Suelo Urbano No Consolidado (Polígono-11) sin entrar en la clasificación de la zona deportiva.

El PGOU-2008 lo contempla como Suelo Urbano, de forma similar a lo ahora propuesto, esto es:

- Como SUC el polígono 11 de las NN.SS-1991: Polígono Industrial de Cuatro Vientos
- Los SSGG existentes y propuestos en la zona: complejo deportivo de campo de futbol, piscina municipal, polideportivo cubierto, así como distintos suelos para punto limpio, parque de bomberos y huertos de ocio.
- El PGOU-2008 contemplaba como SUNC "zona turística" un suelo en la margen opuesta a la CA-7103, frente al equipamiento deportivo, donde actualmente se presenta una edificación destinada a restauración previéndose su ampliación. Ahora, tras descartarse posibles ampliaciones al presentarse en vertiente contraria, se opta por la clasificación de suelo urbano únicamente los suelos ocupados por las edificaciones legales existentes, y en la categoría de consolidados.

En el documento de Avance del presente PGOU se contempló un suelo urbano de Prado del Rey con una superficie de 880.881 m2 subdividida en 716.090 m2 como suelo urbano consolidado y 164.791 m2 como suelo urbano no consolidado

Ahora, tras la inclusión del sector industrial tras el cementerio como suelo urbanizable, y la reducción del área terciaria de cuatro vientos, el Suelo Urbano queda como sigue:

Categoría suelo	Uso	Sup. m2	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv
SUC	Resi/Industrial/Ter	718.808,72	71,8808	34 vi/has	2.400
SUNC	Residencial/Terciario	113.046,20	11.30464	32 viv/has	360
Total SU	Resi/Indus/terciario	831.854,92	83,1854	33 vi/has	2.760

(*) Si bien el uso global del núcleo urbano es el Residencial, se presentan dos áreas industriales (zona la Ventilla y zona Cuatro vientos) en SUC así como dos áreas terciarias (Zona del coscorrón y Zona cuatro vientos) en SUNC

Para el desarrollo, ejecución y gestión del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO se proponen la siguiente división en áreas: un número de ocho Áreas de Ámbito Reducido y dos sectores.



SUNC	Ubicación	USO GLOBAL	SUPERFICIE	S.G. incluido o Adscrito área/sector
SUNC_1 (AAR-UE1)	Zona Norte N1	Residencial	12.369,92 m2	---
SUNC_2 (AAR-UE2)	Zona Norte N2	Residencial	15.347,13 m2	1.911,46 m ² viario 4.202,82 m ² ELP (ambos incluidos)
SUNC_3 (AAR-UE3)	Zona Norte N3	Residencial	6.880,62 m2	1.124,81 m ² viario (incluido)
SUNC_4 (AAR-UE4)	Zona Norte N4	Terciario	15.066,34 m ²	---
SUNC_5 (AAR-UE5)	Zona Norte N5	Terciario	2.056,79 m ²	---
SUNC_6 (AAR-UE6)	Zona Este E2	Residencial	3.008,96 m ²	---
SUNC_7 (AAR-UE7)	Zona Este E3	Residencial	4.291,34 m ²	---
SUNC_8 (AAR-8)	Zona Oeste O2	Residencial	9.340,38 m ²	1.882,33 m ² viario/apar. (incluido)
SUNC_9 (Sector-A)	Zona Este E1	Residencial	19.598,79 m ²	---
SUNC_10 (Sector-B)	Zona Oeste O1	Residencial	25.085,93 m ²	1.459,18 m ² viario 6.226,39 m ² ELP (ambos incluidos)
Total			113.046,20 m²	

5.1.2.2.- Nuevos suelos de expansión: el suelo urbanizable.

Dentro de la propuesta de delimitación de suelos para el desarrollo de nuevos crecimientos, a clasificar como SUELO URBANIZABLE se proponen en dos usos de crecimientos:

A) Propuestas de crecimiento residencial en dos tipologías:

Frente a un análisis socioeconómico del municipio de Prado del Rey, que indica un crecimiento lento en el aspecto poblacional, nos hace apostar por un florecimiento económico mediante el aprovechamiento sostenido y equilibrado de los recursos que el término dispone: agrícola, ganadero, forestal, medio natural y ambiental, patrimonio cultural- arqueológico y edificado, ocio, turístico, etc.; que añadido a la demanda existente por razones como la de mejora de la vivienda, disminución del hacinamiento, vuelta de emigrantes, segunda vivienda, aumento del nivel de vida, etc. y a la apuesta por la disposición de suelo para aumentar la oferta y favorecer los precios; nos justifica el crecimiento residencial propuesto.

Así el crecimiento residencial se plantea en un doble sentido:

- De primera residencia y en tipología de entre-medianeras, respondiendo a una política de previsión de demanda de viviendas de primera residencia en continuidad con el núcleo principal consolidado, con una densidad de vivienda de 35 de vivienda por hectáreas (300 viviendas aproximadamente) y una edificabilidad lucrativa de 0,45 m²c/m²s, localizándose en un único sector:

- . Sector-C ordenado: Localizado al Sureste del actual suelo urbano, con una superficie aproximada de 8,5532 hectáreas, donde se ubicarían unas 300 viviendas de las que el 30% de la edificabilidad residencial se destinaría a viviendas protegidas.

En este sector se contempla un suelo de unos 15.000 m² (en concreto 14.869,81 m²) para sistema general para un posible recinto ferial o parque perimetral en el borde Sureste del núcleo de población.

También se propone una ordenación del sector desde el propio PGOU con 4 unidades de ejecución, que podrán modificarse no sustancialmente mediante Estudios de Detalles y en caso de su modificación sustancial y de forma global, deberá realizarse mediante Plan Parcial.

- De primera y segunda residencia en tipología de vivienda unifamiliar aislada y en hilera y en bloque plurifamiliar, dando cobertura legal a la demanda de estas primeras tipologías en el suelo no urbanizable, actualmente prohibida por la legislación urbanística autonómica. Se propone un único sector:

- . Sector-D: Localizado al Suroeste, con una superficie de 4,6108 hectáreas y un número de 152 viviendas (30% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida).

Se contemplaría como sectorizado a ordenar a través de Plan Parcial. También se contemplaría un sistema General incluido en el sector, consistente en un parque lineal de borde del sector conectando los diversos caminos de vías pecuarias que salen o entran en el núcleo urbano, esto es: la Colada de Bornos de 10 m de ancho legal, la Vereda de Algar a Prado de 21 metros de ancho legal y la Colada camino Bajo de El Bosque de 9 metros de ancho legal.

Es eliminado en el presente documento el sector residencial en tipología de viviendas aisladas que fue contemplado en el documento de avance: Sector localizado al sur de la población, a continuación de la ampliación industrial del polígono Cuatro vientos, con una densidad Baja (15 viv/hectáreas) y una superficie en torno a 16,99 hectáreas, lo que suponía un número de 250 viviendas. Todo ello por un análisis más exhaustivo que ha hecho su reconsideración al eliminarse la concreción de un campo de golf en suelo no urbanizable en sus proximidades.

B) Propuestas de nuevos asentamientos productivos:

La propuesta de nuevos asentamientos productivos presenta: un sector de uso Terciario y dos sectores de uso INDUSTRIAL.

- . Sector-E: clasificación como sector urbanizable de unos de los márgenes de la CA-7103 con uso global Terciario compatible con el industrial que, recogiendo las edificaciones e instalaciones ya existente, une físicamente el núcleo principal con el núcleo industrial y de equipamientos "Cuatro Vientos", con una superficie de 49.423,34 m².

- . Sector-F: Ampliación del polígono industrial existente de "Cuatro Vientos" en una superficie de 57.160,41 m², hacia el sur de éste.

- . Sector-G: Ampliación del polígono industrial de "la ventilla" con una superficie de 103.245,99 m². Este sector, con una superficie menor, fue contemplado en el documento de Avance como Suelo Urbano No Consolidado por encontrarse entre la zona de equipamiento del cementerio municipal y el polígono industrial la Ventilla. Ahora tras su aumento superficial es contemplado como suelo urbanizable.

Resumen SUELO URBANIZABLE PROPUESTO						
Categoría suelo	Uso	Sup. m2	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv	edif
SUS_1	Residencial Media densidad	85.532,24	8,5532	35 viv/ha	300	0,4685
SUS_2	Residencial media densidad	46.108,84	4,6109	33 viv/ha	152	0,4600
Total residencial		131.641,08	13,1641	34,34	452	
SUS_3	Terciario (compatible el Industrial)	49.423,34	4,9423	0	0	0,6000
SUS_4	Industrial (compatible el Terciario)	57.160,41	5,7160	0	0	0,5250
SUS_5	Industrial (compatible el Terciario)	103.245,99	10,3145	0	0	0,5110
Total productivo		209.829,74	20,9829	0,00	0,00	
Total Suble (Resi más productivo)		341.470,82	34,1470	13,23	452	

Así mismo se contempla un suelo urbanizable no sectorizado con el uso global de Industrial/terciario en el cruce de la CA-7103 con la A-372 (Arcos a El Bosque), de carácter supramunicipal aprovechando la ubicación de cruce entre carreteras, a sectorizar cuando las circunstancias productivas así lo aconsejen.

No es intención del presente PGOU acotar posibles iniciativas, tanto privadas como públicas, para crecimientos productivos. La ubicación del núcleo de Prado de Rey, entre dos carreteras autonómicas



(la A-373 y la A-372), la hacen idónea para posibles desarrollos productivos de carácter supramunicipal con apoyo de una u otra carretera. En un principio se apuesta por la A-372 para la ubicación concreta de este suelo industrial no sectorizado, pero a través de innovación del planeamiento podría optarse por la A-373 si circunstancias futuras favorables se diesen.

5.1.2.3.- Suelo No urbanizable.

- Disponer espacios adecuados para la optimización de los recursos del no urbanizable, mediante una reglamentación de control de su desarrollo, como suelos que puedan contener actividades de ocio.
- Protección de los espacios naturales protegidos por la legislación específica como son:
 - Los espacios del término municipal incluidos en la delimitación de los Parques Naturales de "Los Alcornocales" y de "Sierra de Grazalema";
 - Los cauces públicos;
 - Las vías pecuarias;
 - Los yacimientos arqueológicos.

Los usos permitidos serán únicamente aquellos que no afecten a la dinámica y estructura de estos ecosistemas y a su aspecto paisajístico. En el plano correspondiente a la clasificación del suelo será reflejado: los cauces, riberas y márgenes, así como sus zonas de policía y servidumbre aproximadas, dado la inexistencia de un deslinde por parte del órgano competente.

- Protección de los espacios que el presente plan considera necesario considerarlo con protección especial como son los suelos con valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, etc.: espacios con vegetación natural, espacios que pudieran declararse como zonas de servidumbre arqueológica, etc.

Entre los objetivos marcados por el PGOU para el Suelo No Urbanizable a tener en cuenta para su valoración ambiental tenemos:

- 1.- La protección del modelo fundacional: la parcelación agrícola fundacional con la recuperación de los caminos aún posibles y medidas de protección de las dos dehesas.
- 2.- La protección del dominio público: Recuperación de los itinerarios públicos de las vías pecuarias y caminos rurales, deslinde y recuperación de los cauces públicos y su zona de ribera.
- 3.- Protección del suelo hacia la nueva variante de la A-373, para evitar asentamientos no deseables, así como el entorno inmediato del suelo urbano y de los nuevos suelos edificables propuestos.
- 4.- Regularización de las edificaciones de la zona "el cruce".
- 5.- Localización de nuevos suelos de tolerancia industriales clasificándolos como urbanizable no sectorizado, en uno de los márgenes de la A-372.
- 6.- Protección de la arquitectura rural, arqueológica y popular dispersa por el suelo no urbanizable

5.1.3.- En cuanto a la protección ambiental:

En relación con la protección ambiental, en la redacción del presente Plan Urbanístico, así como en la futura actividad del propio municipio, habrá que tener en cuenta la normativa estatal y autonómica que a continuación se detalla:

5.1.3.1. Prevención Ambiental

EVALUACIÓN AMBIENTAL:

- o Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- o Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- o Directiva 2014/52/UE, del Parlamento Europeo y Consejo, de 16 de abril de 2014, por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE
- o Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- o Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- o Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental (modificado por el Decreto 94/2003, de 8 de abril).
- o Real Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- o Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (AAU).
- o Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la Autorización Ambiental Integrada (AAI) y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada (AAU).
- o Decreto-ley 37/2015, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- o Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, GICA, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía [...].
- o Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.
- o Decreto 1/2016, de 12 de enero, por el que se establece un conjunto de medidas para la aplicación de la declaración responsable para determinadas actividades económicas reguladas en la Ley 37/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (calificación ambiental mediante declaración responsable)

Para el desarrollo de cualquier actividad dentro del término municipal se tendrá en consideración lo que indique la normativa arriba detalla, siempre en función del tipo de actividad del que se trate, sometiéndola al trámite de prevención ambiental que le corresponda según el Anexo I de la Ley GICA (y sus modificaciones posteriores).

Así mismo, en cualquier instrumento de planificación urbanística posterior a este Plan General, así como otros planes que sean aprobados por la entidad local, deberá estudiarse la necesidad de someterse a Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

En la planificación de las actividades que puedan enclavarse en los polígonos industriales, se diferenciarán las parcelas que puedan recibir actividades clasificadas según los anexos de la Ley GICA, o en su defecto, se incluirá en la normativa de planeamiento el mandato de aprobación de una Ordenanza Municipal que regule las actividades a implantar en los polígonos, en función de los riesgos medioambientales (aguas residuales, aire-ruídos, residuos,..) o de seguridad (almacenamiento de sustancias tóxicas, inflamables, comburentes,...).

Se reflejará en la normativa unas ordenanzas de suelo industrial con los usos compatibles y prohibidos, considerando:

- Protección de los Recursos Hídricos frente a la Contaminación por Vertidos No Domésticos. La necesidad de disponer o bien de una depuradora o sistemas de depuración para aquellas industrias o actividades que superen las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos. Se establecerán las condiciones y limitaciones de los vertidos, teniendo en cuenta su afección a la red de colectores y Estaciones Depuradoras, al cauce receptor final y a la generación de riegos para el personal encargado del mantenimiento de las instalaciones.

- Protección de la Atmósfera frente a la Contaminación. De acuerdo con la normativa de protección ambiental, para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en ellas.

La instalación, ampliación, modificación y traslado de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera no podrá autorizarse sin que previamente se sometan, en su caso, al procedimiento de prevención ambiental que corresponda, según lo previsto en la Ley de Protección Ambiental y disposiciones que la desarrollen.

- Protección frente a la contaminación acústica y lumínica, según los términos que indica la normativa específica en la materia.

5.1.3.2.- Calidad del aire:

CALIDAD DEL AIRE: CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

- o Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa (Directiva café).
- o Directiva 2004/107/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 2004, relativa al arsénico, el cadmio, el mercurio, el níquel y los hidrocarburos aromáticos policíclicos en el aire ambiente.
- o Directiva 2010/75/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación IPCC).
- o Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación (IPCC).
- o Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- o Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (IPCC) [...]
- o Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- o Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- o Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (IPCC).
- o Decreto 503/2004, de 13 de octubre, por el que se regulan determinados aspectos para la aplicación de los Impuestos sobre emisión de gases a la atmósfera y sobre vertidos a las aguas litorales.
- o Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía (modifica el decreto anterior).
- o Real decreto 678/2014, de 1 de agosto, por el que se modifica el RD 102/
- o Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

CALIDAD DEL AIRE: CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

- o Directiva 2002/49/CE, del parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- o Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- o Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- o Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- o Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE.
- o Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
- o Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental (Ley GICA)
- o Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la calidad del cielo nocturno [...].

La Ley estatal, en su artículo 6 establece que corresponde a los ayuntamientos aprobar ordenanzas en relación con la contaminación acústica. Asimismo, los ayuntamientos deberán adaptar las ordenanzas existentes y el planeamiento urbanístico a las disposiciones de esta ley y de sus normas de desarrollo.

El Decreto autonómico atribuye a las entidades locales, numerosas competencias relacionadas con la contaminación acústica, entre las que destacan:

- o Determinación de las áreas de sensibilidad acústica, en función de los usos del suelo, actuales y previstos, y la elaboración de la zonificación acústica.
- o Elaboración de los mapas estratégicos de ruido.
- o Elaboración de los mapas singulares de ruido, en algunos casos, en función de la actividad.
- o Declaración de zonas acústicas especiales y aprobación de los Planes zonales específicos.
- o Seguimiento, vigilancia, control y potestad sancionadora en materia de prevención acústica.

CALIDAD DEL AIRE: CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

- o RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07
 - o Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)
 - o Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética. Modificado por el Decreto 6/2012 y por el Decreto 75/2014.
- En mayo de 2016, el decreto 357/2010 ha sido anulado por Sentencia Judicial, alegándose defecto de forma en la tramitación de otra norma. Como resultado de lo cual, la Junta de Andalucía debe volver a tramitar la aprobación del Reglamento hasta tanto la regulación de la contaminación lumínica se regirá por lo establecido en la Ley GICA y en el Real Decreto 1890/2008.

Los ayuntamientos deben elaborar y presentar ante las Delegaciones Territoriales, sus zonificaciones lumínicas en los términos que la normativa establezca.

5.1.3.3.- Saneamiento y Depuración.

El saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio quedan regulados por la siguiente normativa:

- o **Aguas residuales urbanas:**
 - Directiva 91/271/CEE, del Consejo de 21 de mayo de 1991, relativa al tratamiento de Aguas Residuales.
 - Directiva 98/15/CE de la Comisión de febrero de 27 de 1998, por la que se modifica la Directiva 91/271/CEE del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I.
 - RD 60/2011, de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
 - RD 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril, y el RD 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995 de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
 - RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.
 - Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales en Andalucía, y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades locales, a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.
 - Decreto 204/2005, de 27 de septiembre, por el que se declaran las zonas sensibles y normales en las aguas litorales y de las cuencas hidrográficas intracomunitarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-terrestre de Andalucía.

Por su incidencia directa en la Planificación Urbana ha de tenerse en consideración el Decreto Ley 11/1995 de 28 de Diciembre, sobre el Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas (transposición de la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991), que para un Municipio de las características y dimensiones de Prado del Rey establece la obligación de instalación de colectores para aguas residuales urbanas, así como la de tratar las aguas residuales antes de verterse y la características de los vertidos procedentes de las instalaciones de tratamiento. Estos requisitos establecidos por la Directiva Comunitaria deberán de cumplirse antes de Diciembre del año 2005.

En el Planeamiento habría que prever la eliminación de todos los puntos de vertido y la reconducción de éstos a estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas.

Se especificará la provisión de alcantarillado, preferentemente separativo en el casco urbano actual y obligatorio en las zonas de nueva creación, que recoja las aguas residuales generadas, y las conduzca a Estación Depuradora de Aguas Residuales Municipal, para su posterior tratamiento. Las aguas pluviales se conducirán a los cauces próximos previa autorización del organismo de cuenca.

Las edificaciones en el suelo no urbanizable contemplarán una depuración propia de acorde con sus características.

5.1.3.4.- Residuos municipales (Sólidos Urbanos).

Los residuos sólidos urbanos quedan regulados por la siguiente normativa:

- o **Residuos y suelos contaminados:**

De acuerdo con en el art. 12.5 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, se consideran residuos de competencia municipal los generados por las entidades locales, quedando incluidos por tanto los residuos domésticos generados en los hogares, comercios y servicios y, cuando la entidad local lo haya establecido en sus ordenanzas, los residuos comerciales no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias.

Residuos Urbanos y otras normativas genéricas:

- Directiva 2008/98/CE del parlamento Europeo y del Congreso, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos.
- Directiva 2004/12/CE del Parlamento Europeo y del Congreso, de 11 de febrero de 2004, por la que se modifica la Directiva 94/62/CE relativa a los envases y residuos de envases.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación IPPC
- Programa Estatal de prevención de residuos 2014-2020
- Plan Estatal marco de gestión de residuos (PEMAR) 2016-2022
- Plan Nacional Integral de residuos de España (PNIR)
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)
- Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director territorial de gestión de Residuos no Peligrosos de Andalucía 2010-2019
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el plan de Prevención y gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020
- Plan Director Provincial de Residuos Sólidos Urbanos de Cádiz (pendiente de renovación).
- RD 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, en lo que respecta a la incineración/coincineración de residuos y al desarrollo de las disposiciones sobre IPPC cuando sean de aplicación.
- RD 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- RD 180/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del estado.
- Estudio de viabilidad para determinar el sistema de tratamiento y/o eliminación de Residuos Sólidos Urbanos de los municipios de la Sierra de Cádiz, elaborado por el Consorcio Bahía de Cádiz.

Residuos de construcción y demolición (RCDs):

- RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEEs)

- RD 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos

Residuos de pilas y acumuladores

- RD 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos, y posteriores modificaciones.

Suelos contaminados:

- RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)
- Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.



La Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados, traspone a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos. Por ello, la Ley se basa en los principios básicos en esta materia. La protección de la salud y del medio ambiente. Como novedad, procedente de la nueva Directiva, se formula una nueva jerarquía de residuos que marcan la prioridad en las actuaciones en la política de residuos: prevención (en la generación de residuos), preparación para la reutilización, reciclado, otro tipos de valoración (incluida la energética) y, por último, la eliminación de residuos.

En la nueva Ley 22/2011, desaparece el concepto de "residuos Urbanos" y se clasifican en función de su origen, distinguiendo entre residuos domésticos, comerciales e industriales. En su artículo 12, apartado 5, indica que compete a las Entidades Locales, como servicio obligatorio la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos generados en los hogares, comercios y servicios en la forma que establezcan sus respectivas ordenanzas.

El Reglamento de residuos de Andalucía, recoge estos principios de la Directiva y de la Ley, y clasifica a los residuos en municipales y no municipales, otorgando la competencia a los municipios en este tipo de residuos. Define a los residuos municipales como aquellos cuya gestión es de competencia municipal y tienen dicha consideración:

- 1.- Los residuos domésticos generados en los hogares. Se incluyen también en esta categoría los residuos que se generan en los hogares de aparatos eléctricos y electrónicos, ropa y tejidos, pilas, acumuladores, muebles y enseres así como los residuos de construcción y demolición procedentes de obras menores de construcción o reparación domiciliaria.
- 2.- Los residuos domésticos procedentes de actividades comerciales y del resto de actividades del sector servicios.
- 3.- Los residuos procedentes de limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos y los vehículos abandonados.
- 4.- Los residuos domésticos procedentes de actividad industriales y los comerciales no peligrosos, cuando así se recojan expresamente en las ordenanzas municipales y en los términos en que se indique y sin perjuicio de que los productores gestionen estos residuos por sí mismos.

El Reglamento otorga las siguientes competencias a los municipios:

- o Como servicio obligatorio, la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos generados en los hogares, comercios y servicios en la forma que establezcan sus respectivas ordenanzas. La prestación de este servicio se podrá llevar a cabo de forma independiente o asociada.
- o La recogida de los residuos peligrosos domésticos para su entrega a la persona o entidad gestora autorizada, sin perjuicio de que no les sean de aplicación a estos residuos las obligaciones derivadas de su consideración como residuos peligrosos hasta que no sean aceptados por una persona o entidad registrada para su recogida o tratamiento, de conformidad con el artículo 19 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.
- o La vigilancia e inspección y la potestad sancionadora en el ámbito de sus competencias.
- o Las entidades locales podrán:
 - 1º Elaborar programas de prevención y de gestión de los residuos de su competencia.
 - 2º Gestionar los residuos comerciales no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias en los términos que establezcan sus respectivas ordenanzas, sin perjuicio de que los productores de estos residuos puedan gestionarlos por sí mismos.
 - 3º A través de sus ordenanzas, obligar al productor o a otro poseedor de residuos peligrosos domésticos o de residuos cuyas características dificultan su gestión a que adopten medidas para eliminar o reducir dichas características o a que los depositen en la forma y lugar adecuados.
 - 4º Realizar sus actividades de gestión de residuos directamente o mediante cualquier otra forma de gestión prevista en la legislación sobre régimen local. Estas actividades podrán llevarse a cabo por cada entidad local de forma independiente o mediante asociación de varias entidades locales.

El reglamento incluye un título referente a los puntos limpios, el VI, y, más concretamente, el capítulo I, hace referencia a los puntos limpios municipales. La Disposición adicional tercera, indica que la reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios municipales deberá estar prevista en los instrumentos de planeamiento urbanístico como máximo dos años después de la entrada en vigor del presente Decreto, en los municipios de más de 5.000 habitantes, y cuatro años después de la entrada en vigor del presente Decreto, en los municipios de más de 2.000 habitantes.

Si bien la Ley 22/2011, deroga la Ley 10/1998, de Residuos, no ocurre lo mismo con la Ley de Envases y residuos de Envases del 1997, que sigue vigente, quedando derogado el capítulo VII del régimen sancionador y la disposición adicional quinta.

La Ley de Envases y Residuos de Envases contempla dos procedimientos de gestión para el cumplimiento de los objetivos de reducción, reciclado y valorización:

- o El Sistema de Depósito, Devolución y Retorno
- o El Sistema Integrado de Gestión de Residuos de Envases y Envases Usados.

En el Art. 9 de la mencionada Ley se regula la forma de participación de las Entidades locales. La participación de las Entidades Locales en los sistemas integrados de gestión de residuos de envases y envases usados se llevará a efecto mediante la firma de convenios de colaboración entre éstas y la entidad a la que se le asigne la gestión del sistema. Las Entidades Locales se comprometerán a realizar la recogida selectiva de los residuos de envases y envases usados incluidos en el sistema integrado de gestión de que se trate, y a su transporte hasta los centros de separación y clasificación o, en su caso, directamente a los de reciclado o valorización.

Las Entidades Locales que no participen en un sistema integrado de gestión, convendrán con la Comunidad Autónoma a la que pertenezca un procedimiento para posibilitar el cumplimiento, respecto de los residuos de envases generados en su ámbito territorial, de los objetivos de reciclado, valorización y reducción, señalados en el artículo 5.

5.3.5.- Espacios Naturales Protegidos.

Resulta relevante hacer mención de la presencia en el término municipal de Prado del Rey de dos Espacios Naturales Protegidos, la Sierra de Grazalema y Los Alcornocales, cada uno de ellos con distintas figuras de protección según la normativa europea, estatal y autonómica.

Dada la importancia de la Red Europea de Espacios Protegidos Natura 2000, se hace mención aquí a las normas por las que se regulan esos espacios:

- o **Parque Natural de los Alcornocales**, regulado por:
 - Declaración de Parque Natural en 1989 por la Ley 2/1989, de 18 de julio, de inventario de Espacios Naturales Protegidos en Andalucía.
 - Decreto 150/2017, de 19 de septiembre por el que se aprueba el PORN del ámbito de "Los Alcornocales", se amplía el ámbito territorial del PN Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el PRUG del PN Los Alcornocales. Deroga al D. 87/2004 que a su vez sustituyó al D. 417/1994 y al D.73/2000
 - Este espacio natural de los Alcornocales también cuenta con las siguientes figuras de protección:
 - o Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo RBIM
 - o El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Los Alcornocales" es declarado como Zona de Especial Conservación (ZEC ES0000049) por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 493/2012 de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la red ecológica natura 2.000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía
 - o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA ES00000349) por el decreto 150/2017
- o **Parque Natural de la sierra de Grazalema**, regulado por:
 - Declaración de Parque Natural por decreto 316/1984, de 18 de diciembre, de declaración del PN Sierra de Grazalema.
 - Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el PORN y el PRUG del PN Sierra de Grazalema, sustituyendo al Plan de Uso y Protección aprobado por decreto 340/1988.
 - Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el PORN, el PRUG y la Descripción Literaria de los límites del PN de Grazalema aprobados por el Decreto 90/2006.
 - Este espacio natural de la Sierra de Grazalema también cuenta con las siguientes figuras de protección:
 - o Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo, RBIM
 - o Zona de especial Conservación (ZEC ES0000031)
 - o y Zona de especial Protección para las Aves (ZEPA ES0000031)

Comunes a ambos parques naturales se presentan:

- o Legislación europea y estatal:
 - Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna Silvestre. (Directiva Hábitat).
 - Directiva 2009/147(CE del parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009,



relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves que reemplaza a la Directiva 79/409/CEE)

- Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad que deroga a la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre
- Normativa autonómica:
 - Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA 201 de 23 de agosto de 1989), modificada por la Ley 1/2008.
 - Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres en Andalucía.
 - Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su registro.
 - Ley 1/2008, 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía y agilización de procedimientos administrativos, la cual añade un art 15.bis a la Ley 2/1989 en cumplimiento de “la directiva de servicios de 2006” y “la ley paraguas de 2009”
 - Ley 15/2011, de 1 de febrero por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.



5.1.4.- En cuanto a las vías pecuarias:

En relación con las vías pecuarias, se estará en la redacción del presente Plan Urbanístico a lo establecido en la siguiente normativa:

- o Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- o Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- o Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- o Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (esta ley afecta a las Disposiciones Adicionales del Decreto anterior).
- o Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía.

Descripción de las vías pecuarias del término de Prado del Rey:

- Proyecto de Clasificación de vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 03/11/1958 (BOE 15/12/1958).
- Proyecto de Modificación de la Clasificación de las vías pecuarias aprobado por Orden Ministerial 22/08/1960.

Denominación	Ancho legal	anchura necesaria
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22 metros	20,89 metros
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89 metros	
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89 metros	
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89 metros	8,00 metros
Colada de Villamartín a Grazalema:	12,00 metros	
Colada del camino Bajo de el Bosque:	9,00 metros	
Colada del camino Alto de El Bosque:	9,00 metros	
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00 metros	
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50 metros	20,89 metros

De acuerdo con la Ley estatal de vías pecuarias (Ley 3/1995) y el Reglamento autonómico de Andalucía (Decreto 155/1998), las vías pecuarias son rutas donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, y que podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios, en términos acorde con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y a otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

En el término de Prado del Rey, actualmente no se encuentran deslindadas ninguna de ellas, por lo que su representación gráfica es aproximada, debiendo coincidir con las del croquis de vías pecuarias del término municipal de Prado del Rey fechado en 1960 y sensiblemente coincidente con la representación gráfica de la REDIAM (Red de Información Ambiental de Andalucía) que tiene como objeto la integración, normalización y difusión de toda la información sobre el medio ambiente andaluz generada por todo tipo de centros productores de información ambiental en la Comunidad Autónoma.

Se dispone de plano topográfico histórico del término municipal de Prado del Rey a fecha de 1874, donde viene representada la red de vía pecuaria de Prado de Rey con mayor exactitud que en la RADIAM y más acorde con el viario público existente actualmente representado en la documentación gráfica de Catastro, si bien en ésta el ancho se reduce en general al de un camino rural rodado.

También se recoge el trazado señalado por el PGOU-2008 informado favorablemente por el servicio de vías pecuarias en su día.

Toda esta documentación gráfica servirá para determinar y concretar el trazado de las vías pecuarias cuando se proceda a su deslinde real y que se tendrán en cuenta para indicar las posibles afecciones, de este nuevo plan, a la red de vías pecuarias de Prado del Rey.

5.1.4.1.- En suelo URBANO.

- o En el SUELO URBANO CONSOLIDADO actual se presentan las siguientes vías pecuarias afectadas con anterioridad a la ley de vías pecuarias de 1995:

		Afección en SUC
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22	Alejada del núcleo de población actual no se ve afectada por el suelo urbano consolidado.
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89	Es la única que atraviesa el Suelo urbano de Prado del Rey de Oeste a Este: entrando por el Noroeste (prolongación hacia el Norte de la C/ Sargento Mena) en la zona del cementerio y saliendo por la actual y prolongación C/ TVE, junto a la fuente de Allá
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89	Parte del cruce con la A-372 discurre en casi todo su recorrido con la carretera CA-7103, salvo en un pequeño tramo que se corresponde con el tramo tras cruzar por segunda vez el arroyo de la Armada hasta cerca de Cuatro Vientos (se une de nuevo a la carretera en la Portada a angarilla de la hacienda de Copete), sigue por la carretera uniéndosele por la derecha la colada del camino Bajo de el Bosque. Penetra en la población una vez pasado el sitio llamado la Pililla y Fuentona. Es afectada por el polígono industrial Cuatro Vientos y/o por el propio trazado de la CA-7103 por donde supuestamente discurre, considerada ésta como travesía en Suelo urbano Consolidado, desde el polígono industrial hasta su entrada en la población por el sitio de la Fuentona, con un ancho de 21 m. Se mantiene un espacio libre de uso público de 7 metros de ancho a modo de Sistema General de paseo lineal en ambos márgenes de la CA-7103, en la zona de travesía de ésta y ya clasificada como Suelo Urbano, desde el polígono cuatro vientos hasta la plaza de Andalucía.
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89	Alejada del núcleo de población actual.
Colada de Villamartín Grazalema:	12,00	Alejada del núcleo de población actual.
Colada camino Bajo de el Bosque:	9,00	Parte de la carretera CA-7103 (carretera de Algar) en el sitio Cortina de los Rodríguez, cruza el arroyo de la Teja y tuerce a la derecha paralela al arroyo.
Colada camino Alto de El Bosque:	9,00	Parte del suelo urbano actual de Prado del Rey por la prolongación de la Calle Olivar (sitio de Las Lomas). El suelo urbano consolidado por la que entra o parte se califica como espacio libre público en Suelo Urbano
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00	Sale del mismo núcleo urbano desde la propia carretera de Algar (hoy travesía CA-7103) en el sitio de la Alameda, siguiendo por la actual C/ Camino del Pilar saliendo actualmente del municipio a la altura del antiguo edificio de matadero municipal.
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50	Alejada del núcleo de población actual.

- o A los nuevos suelos clasificados como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** las posibles afecciones son las siguientes:

		Afección en SUNC
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22	Alejada del núcleo de población actual.
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89	Se pretende que las nuevas ampliaciones del Suelo Urbano no les afecten (SUNC_1 por el Oeste y SUNC_9 por el Este), proponiéndose su deslinde y mantenimiento como sendero para ocio y paseos peatonales y bicicleta. Tras su salida por el núcleo urbano es afectada por la carretera A-373R y por la CA-8102. En la planimetría del PGOU-2008 su trazado en la salida por la C/TVE atraviesa una serie de construcciones, pareciendo más lógico que siga por el camino de la Trocha o sendero la fuente hasta su encuentro con la A-373R, a determinar en su deslinde legal.
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89	No es afectada por SUNC
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89	Alejada del núcleo de población actual.
Colada de Villamartín Grazalema:	12,00	Alejada del núcleo de población actual.
Colada camino Bajo de el Bosque:	9,00	Parte de la carretera CA-7103 (carretera de Algar) en el sitio Cortina de los Rodríguez, cruza el arroyo de la Teja y tuerce a la derecha paralela al arroyo.
Colada camino Alto de El Bosque:	9,00	Entra en el núcleo urbano por su lado SurEste. Para ordenar esta zona se contemplan dos unidades de ejecución en Suelo Urbano No consolidado, las ahora denominadas SUNC_6 y SUNC_7. La vía pecuaria de 9 metros de anchura queda en un pequeño tramo de unos 30 metros lineales entre ambas unidades a contemplar y mantenerse como tal: camino rural de salida y entrada a la ciudad de carácter agrícola y de senderismo.
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00	No es afectada por SUNC.
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50	Alejada del núcleo de población actual.

5.1.4.2.- En suelo URBANIZABLE.

- o A los nuevos suelos contemplados como **Suelo Urbanizable**, le afectaría:

		Afección en SUBle
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22	Se plantea un suelo urbanizable No Sectorizado de carácter industrial en uno de los cuadrantes del cruce de la A-372 con la CA-7103, siendo sus límites la propia A-372, la CA-7103 (por la que discurre la Vereda Algar a Prado) y la cañada de Sevilla a Ubrique. Se procedería previamente a la sectorización del suelo urbanizable al deslinde de estas vías pecuarias para que la sectorización no afecte a estos suelos que se mantendrían como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegidos a concretar en los suelos que se determinen en el futuro deslinde.
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89	El Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector G) es colindante con su trazado orientativo, en su lado Norte, e incluso parte este suelo en dos. Se recoge como delimitación por este borde del nuevo suelo urbanizable el lindero más desfavorable de la fusión de todas las cartografías disponibles, esto es: Croquis de 1960; REDIAM; mapa histórico de 1874; plano catastral extendiendo su ancho a 10,50 metros a cada lado de su eje; y plano del PGOU-2008. La pretensión municipal de aumentar la superficie de este suelo urbanizable industrial-terciario a unas 10 hectáreas ocasiona que la vía pecuaria cruce los terrenos. Se contempla mantener un espacio lineal de 30 metros de ancho en suelo no urbanizable a modo de espacio libre público en suelo no urbanizable donde transcurriría la vía pecuaria sin ser afectada por la nueva clasificación urbanística. El instrumento de desarrollo parcial deberá resolver la conexión entre las dos zonas industriales que quedan cortadas por este espacio sin interferir en el trazado

		de la vía pecuaria.
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89	Desde su cruce con la A-372 discurre en casi todo su recorrido con la carretera CA-7103, salvo en un pequeño tramo que se corresponde con el tramo tras cruzar por segunda vez el arroyo de la Armada hasta cerca de Cuatro Vientos (se une de nuevo a la carretera en la Portada a angarilla de la hacienda de Copete), sigue por la carretera uniéndose por la derecha la colada del camino Bajo de el Bosque. Penetra en la población una vez pasado el sitio llamado la Pililla y Fuentona. Se pretende que los nuevos sectores urbanizables (sector E y "sector F") en el margen derecho de la carretera CA-7103 no la afecten. El sector F, ampliación del Polígono Industrial Cuatro Vientos, se delimita alejado de la CA-7103. En el "sector E" terciario se propone un parque lineal en su borde Oeste de 8 metros. La CA-7103 se contempla, con un ancho de 21 metros ocupando la propia CA-7103, como travesía y fuera de la delimitación del suelo urbanizable.
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89	Alejada del núcleo de población actual, su tramo en el término de prado es testimonial y no se ve afectada por suelos urbanizables.
Colada de Villamartín Grazalema:	12,00	Alejada del núcleo de población actual, al norte del término, no se ve afectada por suelos urbanizables.
Colada camino Bajo de el Bosque:	9,00	Sale del municipio en su intersección con la vereda de Algar a Prado (actual carretera CA-7103), en sentido oeste a este a lo largo de unos 170 metros, desviándose hacia el sur en un giro de 90 (planimetría del plano histórico, del actual catastro y del PGOU-2008). En la planimetría del REDIAM el primer tramo se presenta más inclinado hacia el sur. Lindaría con el sector urbanizable denominado "Sector_C" fuera de su delimitación por su lado sur. Tal vía pecuaria se mantiene tal como está en suelo no urbanizable hasta su encuentro con la CA-7103 (Vereda de Algar a Prado del Rey) contemplándose su conexión con la colada de Prado a Bornos por espacio libre público (parque lineal) que discurriría por el borde del suelo urbanizable del "Sector_D". Así, sin perjuicio de lo que en un futuro deslinde determine, el sector urbanizable contemplado no afectaría a la colada.
Colada camino Alto de El Bosque:	9,00	Parte del suelo urbano actual de Prado del Rey por suelo urbano, no siendo afectada por el suelo urbanizable..
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00	Entra en el municipio por el denominado camino del Pilar, donde se plantea un nuevo suelo urbanizable residencial (Sector_D). Se contempla el deslinde del tramo afectado (160 metros lineales), desafectación y la cesión de un espacio alternativo como Sistema General de Parque Lineal de 3.574,11 m2, uniendo esta colada con la colada del Camino Bajo del Bosque y la Vereda de Algar a Prado del Rey. El parque lineal propuesto presentará un ancho mínimo de 12 metros, a adecuar como paseo lineal peatonal y de ocio (bicicleta, paseo de caballos, etc), por donde podría discurrir tránsito ganadero en su caso.
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50	Alejada del núcleo de población actual, no se ve afectada por suelos urbanizables.

5.1.4.3.- En suelo NO URBANIZABLE.

o En el Suelo No Urbanizable se encuentran afectadas:

		Afección en SNU
Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22	Alejada del núcleo de población actual. Deslinde y recuperación de la totalidad del sistema de vías pecuarias del municipio, especialmente la cañada Real de Sevilla a Ubrique que presenta problemas de desaparición de parte de su ancho legal y trazado
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89	Tras su salida por el núcleo urbano por la C/ TVE es afectada por la carretera A-373R, un pequeño tramo por la A-373 y por la CA-8102 en la mayor parte de su recorrido por el término de Prado del Rey.
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89	Desde su cruce con la A-372 discurre en casi todo su recorrido con la carretera CA-7103, salvo en un pequeño tramo tras cruzar por segunda vez el arroyo de la Armada hasta cerca de Cuatro Vientos (se une de nuevo a la carretera en la Portada a angarilla de la hacienda de Copete), sigue por la carretera uniéndosele por la derecha la colada del camino Bajo de el Bosque. Penetra en la población una vez pasado el sitio llamado la Pililla y Fuentona. Según la cartografía de la REDIAM una vez que la carretera cruza el arroyo Armada se separa de ésta cruzando los terrenos del suelo urbano consolidado del polígono industrial Cuatro Vientos en suelo urbano consolidado. Se prevé paseo lineal en ambos márgenes de la carretera (ambos de 7 metros) hasta su encuentro con la cañada real de Sevilla a Ubrique y tras ésta hasta la colada de arcos a Ubrique, en la zona del cruce, donde sí coinciden las distintas planimetrías de su trazado. Su adecuación permitirá el paseo peatonal y de ocio y el tránsito de ganadería en su caso.
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89	Su superficie en el término de Prado del Rey es testimonial, no afectando a su trazado la nueva ordenación.
Colada de Villamartín Grazaema:	12,00	Trascurre lejos del núcleo urbano, por la dehesa de Almarjar, cruzando el término municipal por su lado norte en sentido noroeste a Sureste. Discurre paralelamente al Arroyo de las Vegas, afluente del arroyo de Alberite
Colada camino Bajo de el Bosque:	9,00	Parte de la carretera CA-7103 (carretera de Algar) en el sitio Cortina de los Rodríguez, cruza el arroyo de la Teja y tuerce a la derecha paralela al arroyo.
Colada camino Alto de El Bosque:	9,00	Entra en el núcleo urbano por su lado SurEste. Para ordenar esta zona se contemplan dos unidades de ejecución en Suelo Urbano No consolidado, las ahora denominadas SUNC_6 y SUNC_7. La vía pecuaria de 9 metros de anchura queda en un pequeño tramo de unos 30 metros lineales entre ambas unidades a contemplar y mantenerse como tal: camino rural de salida y entrada a la ciudad de carácter agrícola y de senderismo.
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00	Sale del núcleo de población por la C/El Pilar conectándose con Cañada Sevilla a Ubrique. No es afectada por SUNC.
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50	Es la que se encuentra más afectada por edificaciones ilegales en su tramo de la zona denominada como "el Cruce". Se mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por lo que procedería a su concreción a través de su deslinde y a la recuperación de posibles usurpaciones.

5.4.4.- Conclusión.

Como conclusión, en relación con la red de Vías Pecuarias del término de Prado del Rey, se señala lo siguiente:

1.- Son cinco las vías pecuarias que podrían ser afectadas por las nuevas clasificaciones urbanas y urbanizables:

-. La vereda de Arcos a Zahara: su afección sería el suelo urbano consolidado existente (a desafectar) y para los nuevos suelos clasificados colindantes a ella se contempla su no afección, manteniéndola como suelo no urbanizable especialmente protegido y recogiendo como espacio colindante el más desfavorable de los posibles trazados de la vía pecuaria. Así el trazado definitivo que determine un futuro deslinde sería considerado como no urbanizable.

-. Y las cuatros vías pecuarias que afectan al núcleo urbano por sus lados Suroeste (Colada de Bornos), Sur (Vereda Algar a Prado y Colada camino Bajo de El Bosque) y Sureste (Colada camino Alto de El Bosque):

- . La nueva propuesta de ordenación afecta a la primera principalmente al discurrir parte de ella por el "Sector D" residencial, donde se contempla la conexión de las tres primeras mediante un sendero o parque lineal de 12 metros clasificado como sistema general de espacio libre que discurriría por el borde sur del sector.
- . La disposición de paseo lateral de 7 metros mínimos a ambos lados de la CA-7103 y un parque lineal de 8 metros mínimos en el borde Oeste del SUBleS-T1.
- . La colada del camino Alto de el Bosque se mantiene su entrada al suelo urbano como espacio libre público de sendero rural, extendiendo este espacio libre en el suelo urbano consolidado libre.

2.- El resto de vías pecuarias (Cañada real Sevilla a Ubrique, Vereda de Algar a El Bosque, Colada Villamartín a Grazaema y Colada Arcos a Ubrique) no se ven afectada por el Suelo Urbano ni por el Suelo urbanizable a discurrir lejos de éstos o fuera de sus ámbitos. Algunas de ellas se encuentran afectadas

-. Por el trazado de diversas carreteras:

- 1.- Vereda de Arcos a Zahara, al salir del municipio por la C/ TVE, sigue el trazado de la carretera A-373R, un pequeño tramo por la A-373 y por todo el recorrido de la carretera CA-8102.
- 2.- Vereda de Algar a Prado del Rey sigue en los últimos 3.5 Km, hasta su entrada a prado del rey, por la CA-7103

-. Por la parcelación denominada "El Cruce":

- 1.- Un tramo de la Colada de Arcos a Ubrique con 54 metros de ancho legal que discurre paralelamente a la A-372, de Oeste a Este.
- 2.- La Vereda de Algar a Prado del Rey que tras cruzar la A-372 atraviesa la zona denominada el cruce de Norte a Sur.

-. Y en general, todas las vías pecuarias del término, las cuales presentan problemas de desaparición, tanto en su ancho legal como en su trazado, al no existir deslinde oficial.

3.- Se proponen las siguientes medidas:

- Instar a la administración pública competente al deslinde de la red de vías pecuarias que discurren por el término municipal, principalmente de la Cañada Real de Sevilla a Ubrique por su importancia.
- En cuanto a las vías ocupadas por las carreteras: recuperación de las vías cuyo trazado es coincidente con el sistema de carreteras, si no el ancho legal, al menos de un ancho de sección paralelo a las carreteras por donde discurra un carril de tránsito peatonal, ganadero y deportivo que conecte las distintas vías y le dé continuidad.
- En la parcelación de el cruce proceder al deslinde y a la recuperación del dominio público afectado (vías pecuarias y cauces fluviales principalmente).
- Dada su característica de bien demanial y por tanto inalienables, imprescindibles e inembargables, por norma general se clasifican como Suelo No Urbanizable de especial Protección por Legislación Especifica.
- Las incluidas en el Suelo Urbano Consolidado anterior a 1995 no sufren modificación por lo que se mantendrán como Suelo Urbano desafectadas o a desafectar.
- Los nuevos suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, que bien pudieran afectar a algunos de estos trazados no deslindados de vías pecuarias, previamente a su desarrollo urbanístico procederá a su deslinde, solicitar su desafectación y/o trazado alternativo o su clasificación como Sistema General de Espacio Libre, en su caso. Procedería también a su deslinde en los casos en que los nuevos suelos a urbanizar se presenten colindantes con el trazado señalado de vías pecuarias para justificar su no afección y determinar con exactitud la superficie clasificada.
- En general incorporación de setos arbolados, reforestación de su perímetro con especies autóctonas en las márgenes de las vías con el fin de:
 - . Crear cortinas vegetales para frenar la erosión en algunos lugares;
 - . La creación de hábitat para la fauna y corredores ecológicos especialmente junto a los cauces de ríos y arroyos, que sirvan de conexión entre las sierras-islas que presenta el término de Prado del Rey;
 - . Creación de espacios sombreados que hagan más agradable su recorrido, a modo de parque de ocio lineal;
 - . Y en general para el embellecimiento del paisaje.
- Protección y conservación de las fuentes, pozos y pilotes que dan servicio a estas vías y a las zonas de descansadero y abrevadero así como obras de restauración de este patrimonio singular.



5.2.- CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL EAE.

El Documento de Alcance del estudio Ambiental Estratégico relativo al PGOU del término municipal de Prado del Rey (Cádiz), nº de expediente EAE 13/2017, fue emitido por la Delegación territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz, el 19 de marzo de 2018.

Los informes emitidos en tal procedimiento han sido los siguientes:

5.2.1.- Informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz.

El informe concluye que no hay inconveniente por parte de este servicio para que se siga adelante con la tramitación del Plan en los términos redactados.

5.2.2.- Informe del Centro Operativo Provincial de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz.

A la vista del "Estudio de riesgos asociados a los incendios forestales", realizado en el año 2015 por el equipo de analistas del Centro Operativo Regional, y la recurrencia de incendios forestales que se producen en el término municipal de Prado del Rey, manifiesta lo siguiente:

- Las zonas incendiadas tienen una afección mínima sobre el total de la superficie del término municipal, ya que son pequeños incendios en los que la superficie calcinada es de poca extensión y se circunscriben prácticamente a suelo agrícola o forestal que permanece como SNUEP por el planeamiento urbanístico (ambiental y/o forestal) o como SNU de carácter rural o natural, es decir sin cambio de uso del suelo.
- Según el estudio de riesgos se observan zonas que tienen un riesgo de incendios por combustibilidad superficial de moderado y alto, casi en la totalidad del término municipal, un riesgo antrópico alto y muy alto y una vulnerabilidad asociada a la interfaz Urbano forestal moderado.
- Estas afecciones citadas hacen necesario que en la ordenación urbanística todas las zonas declaradas urbanas o urbanizables,...., tienen que tener una regulación de uso y/o edificabilidad en la que se recojan las medidas preventivas que señala el informe (medidas preventivas fuego de interfaz urbano-forestal) que corresponden al cumplimiento de la normativa de incendios (Ley 5/99 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y su reglamento) sobre la obligatoriedad de los planes de autoprotección de toda urbanización o instalaciones enclavadas en zonas forestales o de influencia (400 metros de las zonas forestales).

El documento definitivo de PGOU debe incorporar el Estudio de riesgo citado y viendo el histórico de incendios, podemos ver que no hay zonas afectadas por lo recogido en el artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, sobre la imposibilidad de cambio de uso de los terrenos cuando han sido objeto de incendio durante un periodo de al menos 30 años.

Tales medidas preventivas son recogidas en el artículo 91 Protección contra incendios de las NN.UU. de la Ordenación Estructural del PGOU.

5.2.3.- Informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz. Parque Natural los Alcornocales y Parque Natural Sierra de Grazalema.

Parte del término de Prado del Rey se presenta en el interior de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema y en el Parque Natural Los Alcornocales.

- Parque Natural Sierra de Grazalema: El presente documento de PGOU del municipio mantiene la parte del Parque natural que se encuentra en su término, como Suelo No Urbanizable de especial Protección, siendo uno de sus objetivos el proteger, poner en valor y realizar un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, proponiendo medidas como el deslinde y recuperación de la red de vías pecuarias y el de los cauces públicos y zonas de ribera, en consonancia con lo establecido en el PORN y PRUG del PN Sierra de Grazalema.

Respecto al sondeo profundo de explotación en el acuífero de la subunidad Zafalgar-Labradillo, en un lugar a los manantiales que actualmente abastecen a Prado del Rey, con objeto de garantizar el suministro en periodo de sequía, tales actuaciones se rigen por el Plan Hidrológico correspondiente, siendo la oficina de planificación hidrológica de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico quien se pronuncie y en el procedimiento correspondiente pronunciarse el PN de Sierra de Grazalema.

- Parque Natural Los Alcornocales:

- Se mantiene la totalidad de la zona incluida en el término de Prado del Rey en los límites del Parque Natural y ZEC Los Alcornocales como Suelo No Urbanizable de especial protección, incluida la zona "El Cruce"

- Se contempla y/o corrige las referencias a las normativas y acuerdos señalados, esto es:

- Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como zonas especiales de conservación de la red ecológica natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el LIC Los Alcornocales (ES0000049) es declarado Zona de Especial Conservación (ZEC)

- Los terrenos incluidos en el PN Los Alcornocales forman parte de la reserva de la biosfera intercontinental del Mediterráneo (RBIM).

- Decreto 150/2017 de 19 de septiembre, por el que se aprueba el PORN del ámbito de Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del PN Los Alcornocales y de la ZEPa Los Alcornocales (ES0000049) y se aprueba el PRUG del PN Los Alcornocales, derogándose el decreto 87/2004

- Los límites del PN Los Alcornocales son los establecidos en el decreto 150/2017 indicado anteriormente, en caso de discrepancia entre los límites señalados por el PGOU y los indicados en el PORN, prevalecerán estos últimos.

5.2.4.- Informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz.

En los apartados 4.4.2.1 y 5.1.4 de la presente Memoria General se indica las posibles afecciones a la red de vías pecuarias del municipio, señalándose lo siguiente.

- Se corrigen o clarifican los anchos legales y necesarios.
- Actualmente no se encuentran deslindadas, por lo que su representación gráfica es aproximada, debiendo coincidir con las del croquis de vías pecuarias del término municipal de Prado del Rey fechado en 1960 y que supuestamente recoge la REDIAM. Se dispone de plano topográfico histórico del término municipal de Prado del Rey a fecha de 1874, donde serán trasladadas a la documentación gráfica de ordenación del presente PGOU. Así mismo se recoge el trazado señalado por el PGOU-2008 informado favorablemente por el servicio de vías pecuarias en su día.
- Se señalan e indican con mayor detalle las posibles afecciones a tales vías, tanto de los nuevos suelos urbanos no consolidados como en los suelos urbanizables.

Las determinaciones y afecciones a las vías pecuarias del término de prado del rey son recogidas en el Capítulo 2 del Título V de las NN.UU. de carácter estructural del presente PGOU (art. 81 a 85)

5.2.5.- Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz.

5.2.5.1.- Respecto al DPH:

Ante la ausencia de deslinde administrativo del Dominio Público de los cauces existentes en el término municipal de Prado del Rey, se toma como línea indicativa la delimitación técnica aportada por la Dirección General de Planificación y Gestión del DPH.

A tales efectos se solicita "la delimitación técnica de la línea de deslinde" del Dominio Público Hidráulico de los cauces fluviales existentes en la totalidad del término de Prado del Rey a la Delegación territorial de Cádiz, para incorporar adecuadamente a la documentación del PGOU dicha afección.

Se contempla lo siguiente:

- Se clasifica el dominio público hidráulico (DPH) y la zona de servidumbre de éste (5 metros del DPH) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección o integrándolos en los espacios libres públicos (art. 46 de la LOUA), si bien las zonas de policía podrán ser clasificadas como suelos urbanos y urbanizables con las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa sectorial de aguas.
- Se incluye plano de información sobre la hidrología del municipio, donde se identifican los cauces que discurren dentro del término municipal así como las zonas inundables y demás datos relevantes del mismo, contempladas en el Plan Hidrológico Guadalete-Barbate 2015-2021, a cuya cuenca pertenece la totalidad de la red hidrológica del municipio de Prado del Rey.

- Se representan la totalidad de los cauces existentes en el término municipal según la planimetría aportada. Se procede a grafiar en los planos de ordenación, con distinción entre ellos: el dominio público hidráulico (a 5 años) y zonas inundables (a 500 años) que se nos han remitido por el servicio competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía. La zona de servidumbre (5 metros del cauce a ambos lados) y la zona de policía (100 metros del cauce a ambos lados) son indicadas en la leyenda de los distintos planos de ordenación, con el objeto de determinar las áreas que precisan autorización en materia de aguas previa a la realización de cualquier obra o trabajo de acuerdo con el art. 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En el art.105 de las NN.UU. de Ordenación Estructural del PGOU se incluye una mención detallada de las limitaciones de usos del art. 22 del Plan Hidrológico de la Cuenca afectada.

Con respecto a los usos en DPH y la protección de cauces, se incluye en la Normativa Urbanística, con mención a las limitaciones establecidas en la legislación de aplicación:

- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas;
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía;
- RD 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 1315/1992, RD 189/2003, RD 9/2008, ...
- Orden de 23 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Guadalete y Barbate, aprobado por el Real Decreto 11/2016, de 8 de enero.

5.2.5.2.- Respecto a la inundabilidad.

De acuerdo con el informe de la Administración hidráulica, no existen puntos de riesgo identificados por el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Caudales Urbanos Andaluces (PCAI), ni Áreas de riesgo Potencial Significativo de Inundaciones en el término municipal de Prado del Rey.

Se contempla lo siguiente:

- El documento de planeamiento incorpora plano facilitado por la Administración Hidráulica competente, donde se identifican las zonas inundables de la Cuenca del Guadalete del término municipal de Prado del Rey, siendo la cuenca principal y única que se presenta en el término. En todo caso, se especifica que, para el resto de los cauces, la Administración Hidráulica no ha realizado aún estudios de inundabilidad, debiendo realizarse éstos a instancia de parte si se considera que pudiera existir afección.
- Como normativa para los suelos afectados por Zonas inundable se señala la siguiente:
 - Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía;
 - RD 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 1315/1992, RD 189/2003, RD 9/2008, ...
 - Planes Hidrológicos (art. 34)
 - Plan de gestión del Riesgo de Inundaciones y Plan de Prevención de venidas e Inundaciones.
- En las Normas Urbanísticas (art. 93 de las NN.UU de la Ordenación Estructural del presente PGOU) se señalan:
 - Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo quedará prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
 - Los nuevos crecimientos urbanísticos se situaran en zonas no inundables.
 - Las zonas inundables que afecten a núcleos de población se promoverá su utilización preferente como Espacios Libres de Uso Público, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno
 - Los usos que se establezcan en los Espacios Libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:
 - No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas;
 - No incrementen la superficie inundable;
 - No produzcan afecciones a terceros;

- No degraden la vegetación de ribera existente;
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación;
- Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de cauces de avenida.

- Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

- Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la administración hidráulica Andaluza.

5.2.5.3.- Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

En relación con la disponibilidad de recursos hídricos del término municipal de Prado del Rey:

- El Ayuntamiento dispone de concesión administrativa de aprovechamiento de agua pública que ampara la utilización de los recursos hídricos para atender la demanda urbana del municipio. En el caso de no disposición de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas pública, deberá regularizar su situación solicitando el citado título a la Consejería de medio Ambiente y Ordenación del territorio.

A la solicitud de informe en materia de aguas al presente PGOU (regulada en el art. 42 de la Ley de Aguas de Andalucía), se acompañará la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En caso de no disponerlo, el Ayuntamiento deberá acompañar a la solicitud de informe al PGOU, la solicitud de concesión.

- Para la determinación de la demanda hídrica, el PGOU utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.
- El presente PGOU establece nuevas demandas de recursos hídricos, por lo que el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Se aportará de certificado actualizado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua, Aguas de la Sierra de Cádiz S.A., garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas en el PGOU podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad supramunicipal.

Reflejará el aseguramiento de una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los periodos en los que prevean sequías, y las nuevas demandas.

- El planeamiento urbanístico incluirá medidas encaminadas a la mejora de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el POTA, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

En las Normas Urbanísticas se incluyen.

- Medidas y actuaciones encaminadas al ahorro de recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua, para disminuir la demanda actual y reducir las dotaciones y consumos generados.

- Acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

- Estudio de los datos relacionados con los recursos del municipio: se realiza el siguiente estudio pormenorizado de la suficiencia de recursos hídricos del término municipal reflejado en el documento de Aprobación Inicial a informar por el organismo hidráulico competente, para lo que se aportan los siguientes datos:



Situación de partida					
Población	Nº viviendas	Consumo Hab/día	Consumo anual	Origen del recurso	Dotación
5.636	2.400	275 l/hab/día (*)	0,57 Hm3/año	Los 4 manantiales	1,6 Hm3/año
Observaciones: (*) Si bien el consumo actual por habitante es de 160 litros por día					

Previsiones de futuro					
Población	Nº viviendas	Consumo Hab/día	Consumo anual	Origen del recurso	Dotación
6.721	SUC= 2.400 SUNC= 360 SUS= 452+	275 l/hab/día (*)	0,68 (**)	Los 4 manantiales existentes	1,6 Hm3/año
Observaciones: (*) para una dotación media de 275 l/hab/día (consumo por habitante de un país desarrollado) (**) Muy por debajo de los 1,6 Hm3/anales descargado por los 4 manantiales y de los 5 Hm3/año que presenta el recurso hídrico subterráneo de la subunidad Zafalgar-Labradillo.					

Si bien la descarga de los manantiales para el abastecimiento de Prado del Rey asciende a 1,6 Hm3/anales, lo que incluso aprovechando solo el 50% de las descargas de estos manantiales cubriría la demanda prevista para el año 2024 de 0,7 Hm3/año, al ser una subunidad que se abastece casi íntegramente del agua de lluvia, hay que tener en cuenta los años de pluviometría escasa.

Así en los periodos de sequía extremas, los caudales de los afloramientos captados marcan unos mínimos que no ofrecen garantías de abastecimiento incluso a la población actual, siendo necesario imponer restricciones.

Para atender las necesidades del servicio en estas situaciones coyunturales de sequía, sería necesario **ampliar las infraestructuras de captación con la realización de sondeo profundo de explotación en el acuífero de la subunidad Zafalgar-Labradillo**, próximo a estos manantiales. Sería un régimen de explotación como complemento a los actuales manantiales, usándose cuando la dotación aportada por éstos no fuera suficiente para abastecer a la población del núcleo urbano de Prado del Rey. No se trataría de un aumento de las captaciones, sino una modificación del sistema de captación (de manantial a sondeo) para ofrecer mayores garantías de abastecimiento en las situaciones de sequía, no suponiendo modificación sustancial y/o alteración de la morfología, suelos, red de drenaje hidrológico y vegetación natural de los terrenos de acuerdo con el Plan de Uso y Protección del Parque Natural de la Sierra de Grazalema (PORN y PRUG), dado que la situación de sequía estos se verán afectados de un modo natural por dicha situación y no por el uso de este sondeo. La única posible afección sería el aumento del tiempo de recarga del acuífero para contrarrestar el volumen extraído por el sondeo, dado que la recarga de esta unidad tiene lugar exclusivamente a partir de la infiltración del agua de lluvia, siendo despreciable la recarga por filtración de aguas superficiales. En el momento en el que la pluviometría esté en torno a la media de la zona, la recarga se produciría totalmente y con holgura.

5.2.5.4.- Respecto al ciclo integral del agua: infraestructuras de abastecimiento, de saneamiento y depuración

- Infraestructura de Abastecimiento

- El abastecimiento de agua potable actual y futuro deberá estar garantizado, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recurso que incluirá un informe de salud de acuerdo con el art. 18.5 del Reglamento de vigilancia sanitaria y calidad del agua de consumo humano de Andalucía aprobado por Decreto 70/2009 de 31 de marzo.

-- En la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento queda asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras.

Actualmente el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento es aceptable. Se incorpora normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos para asegurar la eficacia de las redes de infraestructura.

- En la documentación gráfica de información se representa el abastecimiento en alta existente,

incluyendo la ubicación de las instalaciones de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

Se considera que tales instalaciones existentes son suficientes para absorber la nueva demanda. La conexión de las nuevas redes y/o mejora de las existentes serían sufragadas por los nuevos suelos a urbanizar.

- Se acompañará de informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructura para atender las nuevas demandas en cualquier época del año, incluyendo los periodos en los que se prevean sequías.

- Infraestructura de saneamiento y Depuración:

- En la documentación gráfica de información se representa el abastecimiento en alta existente y las instalaciones de captación, bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización

Se considera que tales instalaciones existentes son suficientes para absorber las ampliaciones de suelo proyectadas salvo las nuevas redes de conexión. En todo caso estas nuevas redes de conexión o mejora de las existentes serán solventadas por los propios interesados

En relación con el saneamiento y depuración, se acompañará de informe de la empresa gestora o concesionista que asegure la existencia de infraestructura para atender las nuevas demandas. Tal informe contemplará:

- o Como aglomeración urbana deberá contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma.
 - o Los caudales y las cargas contaminantes generadas, estimando los incrementos previstos y si interferirán o no en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario se deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de una solicitud de revisión de la autorización de vertido.
 - o Certificado de que los caudales y contaminación generados en la actuación, podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertido al Dominio Público Hidráulico terrestre en vigor. En caso contrario se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.
 - o Especificación del tipo de tratamiento de la estación depuradora, caudales tratados actualmente y capacidad máxima.
 - o Certificado o informe que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructura actuales y programadas suficientes para atender las nuevas demandas, tanto de abastecimiento con de saneamiento y depuración.
 - o Concreción de los recursos hídricos actualmente comprometidos y los disponibles para atender futuras demandas.
 - o Garantización que los caudales y contaminación generados en las actuaciones propuestas en el planeamiento general, podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR existente o considerando su ampliación, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertido al DPH terrestre en vigor. En caso contrario habrá de prever las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos, tanto a nivel residual como industrial.
 - o Estado de la red actual, y en caso de que hayan materiales obsoletos y con daños, con las consiguientes pérdidas y fugas de agua, la estimación de éstas y previsión de medidas al respecto.
- En las NN.UU. se contemplará lo siguiente:
- o El sistema de depuración de las aguas residuales en el suelo urbano será el actualmente existente.
 - o El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.
 - o El dimensionamiento de las nuevas redes para los nuevos ámbitos, sus acometidas y la capacidad de la red existente deberán posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impedirá el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.
 - o Para el desarrollo de los nuevos ámbitos se aportará las características básicas de los

elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

- o Para la red de aguas pluviales de todo nuevo ámbito de crecimiento propuesto, se definirá el punto de desagüe al cauce próximo y el caudal máximo previsible. También se calculará la afección a los predios existentes aguas abajo del punto de recepción en el cauce, con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras de acuerdo con el ar.47 del TR de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001 de 20 de julio.
- o La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce, en el punto de entrega de las aguas, se deberán acondicionar distintos puntos de entrega, con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes del cauce.
- o Previo a la entrega o conexión con el cauce de las aguas pluviales, se instalarán elementos para la retención de sólidos. Dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.
- o Se adoptarán medidas técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen las del propio cauce donde vierten:
 - Se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística.
 - Se evitará que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años, no cause daños agua abajo de la zona de actuación.
 - Las medidas técnicas pueden ser estructurales (pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.
- o Incorporación de normas y ordenanzas orientadas a una mejor gestión del recurso, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las que conduzcan a un mayor ahorro y eficiencia del agua, especialmente destinadas a fomentar los objetivos encaminados a evitar pérdidas y establecer medidas de ahorro.

- El núcleo de población de Prado del Rey cuenta con Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento acorde a su carga contaminante y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario deberá cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de toda autorización para cualquier nuevo desarrollo urbanístico.

- En caso de que la EDAR del núcleo de población funcione al 100% y su rendimiento sea óptimo, los nuevos crecimientos deberán disponer EDAR propia, al menos provisionalmente para depurar las aguas residuales que en ellos se generen, hasta tanto no se solucionen los problemas de depuración de la EDAR principal.

- El tratamiento de las aguas residuales será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración que se establezcan, se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

- Para los suelos industriales nuevos y existentes, se definirá la ordenanza de vertidos aplicable según el tipo de industria, carga contaminan sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas.

Dependiendo de las características de las instalaciones industriales, será necesario una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien un sistema de tratamiento previo que reduzcan las cargas contaminante del afluente que llega a la depuradora.

- En caso de ser necesarias nuevas instalaciones de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, en ningún caso se situarán en DPH o zona inundable. Las diferentes acciones de saneamiento y depuración necesarias deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

5.2.5.5.- Estudio económico-financiero.

El estudio económico-financiero del presente PGOU incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del propio Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico serán valoradas económicamente a precio de mercado.

En relación con los gastos relativos a las infraestructuras hidrológicas:

- Infraestructura de abastecimiento de agua: Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de agua se diferenciarán entre los gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). También se valorará el coste aproximado de los terrenos en su caso donde estén previstos el desarrollo de dichas infraestructuras.
- Infraestructuras de saneamiento: se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

Cuando sea necesario el deslinde de DPH para los fines del Plan, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos, de inicio de expediente de apeo y deslinde a instancia de parte. El coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.

El Plan establecerá el sistema de repercusión de costes al usuario, incluyendo la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y los mecanismos compensatorios para evitar la duplicidad en la repercusión de costes de los servicios relacionados con la gestión del agua.

En general los gastos de la ejecución de las infraestructuras correrán a cuenta de los propietarios repartidos equitativamente mediante el Proyecto de Reparcelación pertinente para la gestión de las Unidades de Ejecución establecidas, donde se incluirán las conexiones y mejoras necesarias hasta su conexión con la red actual, con la mejora de ésta en su caso. La explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones públicas, una vez recibidas por el Ayuntamiento, serán realizadas por éste y repercutidos a los usuarios a través de los impuestos y tasas públicas municipales o recibos de la empresa de gestión.

5.2.6.- Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz.

El Ayuntamiento, tras la aprobación Inicial del presente PGOU, solicitará el informe de Incidencias Territoriales, de carácter preceptivo y no vinculante, conforme a la Disposición Adicional Octava y al art. 32.1 regla 2ª de la LOUA, a través de la Comisión Provincial de Coordinación urbanística, conforme al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Serán valorados las determinaciones del PGOU y su coherencia con los instrumentos de planificación territorial vigentes, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) y la Disposición Adicional Octava de la LOUA, así como respecto a otros pronunciamientos con incidencia en la ordenación del territorio.

Así mismo se valorará el grado de justificación que lleva a cabo el planeamiento en relación con su adecuación a planes y programas sectoriales con incidencia territorial, sin perjuicio del pronunciamiento que sobre la viabilidad de sus determinaciones corresponda a la administración sectorial competente.

Todo ello sin perjuicio de la correspondiente valoración que deba emitirse en materia urbanística, previamente a la Aprobación Definitiva del PGOU por la Comisión Territorial de Ordenación del territorio y Urbanismo (CTOTU).

El presente documento de PGOU incluye un apartado específico donde se valora los contenidos establecidos en la Disposición Adicional 2ª de la LOTA, en concreto:

- o Sistema de ciudades y estructura de asentamientos:
 - Modelo territorial urbano
 - Justificación de los crecimientos propuestos (art. 45 POTA)
 - Ordenación General de usos
- o Sistema de Espacios Libres.
- o Sistema de comunicaciones y transportes.
- o Equipamientos, infraestructuras servicios supramunicipales.
- o Protección del territorio y prevención de riesgos.



Es incluido en el apartado 6.1 de la presente Memoria General del PGOU

<p>6.1.- Justificación de la incidencia territorial por el planeamiento urbanístico:</p> <p>6.1.1.- Síntesis: Disposición adicional 2ª de la Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza (LOTA).</p> <p>6.1.1.1.- Caracterización del municipio en el sistema de ciudades, regional y de escala intermedia y la zonificación establecida en el Plan.</p> <p>6.1.1.2.- Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.</p> <p>6.1.1.3.- Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transporte, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.</p> <p>6.1.1.4.- Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua. Abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.</p> <p>6.1.1.5.- Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.</p> <p>6.1.1.6.- Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de Riesgos.</p> <p>6.1.2.- Justificación del cumplimiento del POTA (Norma 45)</p>

5.2.7.- Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Cádiz: Servicio de Vivienda y Servicio de Carreteras.

5.2.7.1.- Servicio de Vivienda:

Este servicio señala que al tratarse de la fase de Avance, en el que se plantean grandes estrategias de desarrollo urbano y las distintas alternativas para establecer dicho desarrollo urbano, el documento no llega a cuantificar los usos y edificaciones globales para las distintas zonas del Suelo Urbano, del Suelo Urbanizable ordenado y Sectorizado.

Indica que para que la revisión del PGOU sea informado favorable en materia de vivienda, en la fase de Aprobación Inicial, deberá contener:

- Las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de viviendas establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Prado del Rey, que se encuentra en fase de redacción.
- Para ello debe clasificar el suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo derivado de la demanda real de vivienda en general y del registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida en particular, y establecer, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y en suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones.
- Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

El presente documento de PGOU ya se encuentra cuantificado los usos y aprovechamientos de las distintas áreas y sectores de ordenación, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, indicándose lo siguiente:

- En relación con el PMVS: Si bien el PMVS se presenta aprobado, tal documento no entra en cuantificar las necesidades de vivienda protegida, que si bien son demandadas, su número no es excesivo.
- Establece como recursos para la realización de vivienda protegida: las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo residencial que le corresponderían al Ayuntamiento que deberán ser vinculadas a la vivienda protegida hasta cubrir las necesidades; la adquisición, ampliación y cesión del Patrimonio Municipal del suelo para asumir la promoción de las viviendas protegidas; las ayudas, subvenciones y prestaciones por la cooperación en conciertos o convenios con otras administraciones; la dotación adicional a través de partidas municipales.
- Tampoco el registro municipal de demandantes proporciona un número excesivo de demandantes.
- El PGOU, en relación con la Vivienda Protegida, de acuerdo con el art. 10 de la LOUA, contempla el 30% de la edificabilidad de todas las nuevas áreas de reforma interior y sectores con uso global residencial, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizables.

-.- Suelo urbano no consolidado:

Dado que las necesidades de viviendas de protección, que según el Plan de Vivienda Municipal son escasas, y que las áreas en SUNC son de reducidas superficies (Áreas de Ámbitos Reducidos), sólo se

contemplaran el 30% de la edificabilidad para los sectores residenciales, tanto en SUNC como en Suelo Urbanizable.

Así, en suelo Urbano No Consolidado el presente PGOU establece el siguiente número de viviendas protegidas:

	Número de viviendas			Densidad	
	VP mínima	VL máxima	Total	Global	Concreta
Sector A SUNC	30 viv 30% de la edificabilidad del sector: 12.218,24 m ² t	52 viv	82 viv	Media 30-50 vi/ha	42 viv/ha
Sector B SUNC	28 viv 30% de la edificabilidad del sector: 11.218,76 m ² t	52 viv	80	Media 30-50 vi/ha	32 viv/ha
Total	58	104	162		

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 30% de la edificabilidad de los sectores residenciales A y B, para lo que se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m²t para la vivienda protegida y 150 m²t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores. Así podrá incrementarse la densidad concreta sin superar nunca la densidad global establecida.

-.- **Suelo urbanizable:** En relación con la vivienda protegida en el Suelo Urbanizable se contempla lo siguiente:

	Número de viviendas			Densidad	
	VP mínima	VL máxima	Total	Global	Concreta
Sector C SUS_1	100 viv 30% de la edificabilidad del sector: 12.021 m ² t	200 viv	300 viv	Media 30-50 vi/ha	35 viv/ha
Sector D SUS_2	53 viv 30% de la edificabilidad del sector: 6.363 m ² t	99 viv	152	Media 30-50 vi/ha	33 viv/ha
Total	153	299	452		

El número de viviendas protegidas se corresponde con el 30% de la edificabilidad de los sectores residenciales Sector C y sector D, para lo que se ha tomado como superficie construida por vivienda: 120 m²t para la vivienda protegida y 150 m²t para la vivienda de renta libre, donde se incluye un porcentaje del 10-20% de otros usos como garajes, trasteros, zonas comunes, locales comerciales, etc.

Si en la ejecución del planeamiento se optase por destinar la edificabilidad residencial de vivienda de renta libre, a vivienda protegida, podrá aumentarse el número de vivienda establecida en la proporción de 1 VL = 1,25 VP, que es el resultado de dividir las superficies construidas por vivienda anteriores. Así podrá incrementarse la densidad concreta sin superar nunca la densidad global establecida.

Para el cómputo del número de viviendas máximas, se ha considerado la vivienda tipo de 3 o más dormitorios, estándose a lo regulado en el art. 4.5.3.6 del presente PGOU para viviendas con menor

5.2.7.2.- Servicio de Carreteras:

Este servicio informa favorablemente los documentos inicial de borrador del Plan (documento de Avance) y documento inicial estratégico.



5.2.8.- Informe de la Delegación territorial de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz: Departamento de Protección del Patrimonio Histórico.

Se corrige lo señalado en el informe del departamento de protección del patrimonio histórico, esto es:

- Se corrige el listado de yacimientos arqueológicos que incluía listado de elementos del patrimonio etnológico.
- Se indica la posibilidad de inscripción de las fuentes de piedra en el Catálogo General del patrimonio Histórico de Andalucía como bienes de catalogación general de acuerdo con la D.A. 6ª de la ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, para lo que deberán ser definidos con claridad, identificarlos e incluirlos en el catálogo urbanístico
- El único BIC existente en el término es el yacimiento arqueológico de Iptucci, al que se aplicará los contenidos de los títulos II y III de la Ley 14/2007. Para el resto de yacimientos arqueológicos, bienes inmuebles y elementos de interés (etnológicos, históricos, arquitectónicos, etc.) se definen unas normas de protección para la regulación de sus usos y actuaciones permitidas, encaminadas a la no alteración de sus valores y usos compatibles con su tipología y estado de conservación.
- De acuerdo con el art. 29.1 de la Ley 14/2007, se incluye en la normativa de protección, en aquellos inmuebles o elementos de especial relevancia integrantes del Patrimonio Histórico, la necesidad de que cualquier obra o actuación que se proyecte sobre los mismos, deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, integrándose tales elementos patrimoniales en el Catálogo Urbanístico.
- Ante la posibilidad de aparición de restos arqueológicos por cualquier motivo o actuación, se estará a lo preceptuado en el art. 50 de la Ley 14/2007.

5.2.9.- Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio.

El núcleo principal de Prado del Rey no tiene capacidad territorial para acoger una gran superficie minorista. En las normas urbanísticas, art. 59 de las NN.UU. de Ordenación pormenorizada y Detallada, se indica de forma expresa la imposibilidad de implantación de grandes superficies minoristas por no tener capacidad de acogida para ello.

No obstante se contempla un suelo urbanizable no sectorizado de uso secundario-terciario que podría tener carácter supramunicipal o comarcal y que en todo caso sería la innovación del PGOU, a través del plan de sectorización correspondiente, el que contemple su prohibición o no en este ámbito, pues será objeto de Evaluación Ambiental Estratégica como innovación.



6.- Cumplimiento y Justificación de la coherencia de la propuesta con las determinaciones de otros planes territoriales y la legislación TERRITORIAL de afección.



6.- Cumplimiento y Justificación de la coherencia de la propuesta con las determinaciones de otros planes territoriales y la legislación TERRITORIAL de afección.

6.1.- Justificación de la incidencia territorial por el planeamiento urbanístico:

- 6.1.1.- Síntesis: Disposición adicional 2ª de la Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza (LOTA).
 - 6.1.1.1.- Caracterización del municipio en el sistema de ciudades, regional y de escala intermedia y la zonificación establecida en el Plan.
 - 6.1.1.2.- Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.
 - 6.1.1.3.- Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transporte, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.
 - 6.1.1.4.- Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua. Abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.
 - 6.1.1.5.- Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.
 - 6.1.1.6.- Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de Riesgos.

6.1.2.- Justificación del cumplimiento del POTA (Norma 45)

6.2.- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- 6.2.1.- ESTUDIO de los posibles asentamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable:
- 6.2.2.- Parcelación y edificaciones de El CRUCE:
- 6.2.3.- Conclusión.

6.3.- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones posteriores (Decreto 309/2010)

Los documentos de planeamiento que, con carácter supramunicipal, le son de aplicación en el momento de redacción del presente PGOU al término municipal de Prado del Rey son:

- En materia de Ordenación del territorio: Como legislación y planeamiento territorial que afecte al municipio de Prado del Rey tenemos:
 - La ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la comunidad Autónoma de Andalucía, que obliga a valorar las incidencias de las determinaciones contempladas en el presente PGOU en relación con la ordenación del territorio, y particularmente en el sistema de ciudades, en el sistema de comunicaciones y transportes, en los equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y en los recursos naturales básicos, dando cumplimiento a la Disposición Adicional Segunda de dicha ley.
Tal valoración se indica en el punto siguiente de la presente Memoria General (apartado 6.1.1).
 - El Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
Su justificación se indica en el punto 6.1.2 de la presente Memoria General.
 - El Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Su justificación se indica en el punto 6.2 de la presente Memoria General.
- En materia Ambiental:
 - El término de Prado del Rey tiene parte de dos espacios naturales catalogados que esté incluido en el inventario de espacios naturales de la Ley 2/1989: El Parque Natural de los Alcornocales y el Parque Natural de la Sierra de Grazalema.
A tales efectos, además de los PORN y PRUG respectivos de cada parque, le es de aplicación el Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.
 - Parte de los dos espacios anteriores también estaban incluidos como elemento catalogado por el plan especial de protección del medio Físico y Catálogo de espacios y bienes naturales de la provincia de Cádiz, aprobado definitivamente el 7 de julio de 1986.
 - No tiene espacio forestal catalogado como Monte Público por la Ley Forestal de Andalucía (ley 2/92) y su Reglamento (Decreto 208/1997).
- Si bien en el documento de Avance se contempló la implantación de un campo de golf en suelo no urbanizable recogiendo en parte el contemplado en el PGOU-2008 en suelo urbanizable, ahora se desiste de ello.
Se indica en el punto 6.3 de la presente Memoria General.

6.1.- JUSTIFICACION DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL POR EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

6.1.1.- SINTESIS

6.1.2.- Justificación del cumplimiento del POTA (la Norma 45).

De acuerdo con la D.A. 2ª de la Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA) y el art. 165 del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre por el que se adapta el POTA, los instrumentos de planeamiento general deberán justificar de forma expresa la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio. Justificación que se incluirá en la Memoria Justificativa del PGOU, comprendiendo al menos:

- Una síntesis de las determinaciones que guarden relación con la incidencia territorial y su coherencia con el POTA y demás planes territoriales que le sean de aplicación
- Justificación de los criterios utilizados para dimensionar los crecimientos urbanísticos propuestos conforme a lo dispuesto en la Norma 45 del POTA y su adecuación o no a dicha norma.

6.1.1.- SÍNTESIS

Recoge el presente punto la documentación necesaria que permite valorar las incidencias de las determinaciones contempladas en el presente PGOU en relación con la ordenación del territorio, y particularmente en el sistema de ciudades, en el sistema de comunicaciones y transportes, en los equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y en los recursos naturales básicos, dando cumplimiento a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la comunidad Autónoma de Andalucía.

El modelo propuesto en estas Normas es coherente con las disposiciones establecidas en el Decreto 129/2006, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del territorio de Andalucía.

6.1.1.1.- Caracterización del municipio en el sistema de ciudades, regional y de escala intermedia y la zonificación establecida en el Plan.

El término municipal de Prado del Rey presenta una extensión superficial de 48,60 km² y una población a fecha de 2.018 de 5.636 habitantes según datos del INE.

Se ubica en el nordeste de la provincia de Cádiz, en su borde más occidental, muy próximo al límite de la provincia de Sevilla por el Norte y al de Málaga por el Este, lo que le da una situación de fácil acceso, tanto por las carreteras provenientes de Sevilla (carretera A-373 de Villamartin a Algotocín), como por las carreteras provenientes de Jerez de la Frontera (carretera A-372 de Arcos a Ronda por Grazalema) y de Ronda (carretera CA-5232 -hoy CA-8102- a Zahara de la Sierra y de ésta a Ronda)

Es limítrofe con los términos de Villamartin al noroeste, con Algodonales al Norte, al Noreste con Zahara de la Sierra, al Este con Grazalema, al Sureste con El Bosque y al Sur y Suroeste con Arcos de la Frontera.

Situado a los pies del sistema Subbético, entre la campiña jerezana y la sierra de Grazalema, en el sitio llamado de **ALCAUDETE**, a una altitud media de 432 metros sobre el nivel del mar y a 105 km de la capital de la provincia.

Presenta un marcado carácter de transición entre las tierras bajas de campiña y las tierras altas de sierra.

Forma parte de la sierra de Cádiz que a su vez conforma la ruta de los 19 pueblos blancos de la provincia, concretamente entre las poblaciones de Arcos de la Frontera y El Bosque. La sierra abarca la zona comprendida entre los paralelos 37° 3' 8" y 36° 36' 40" de latitud norte y los meridianos 5° 5' 5" y 5° 56' 40" de longitud oeste. La diferencia de latitudes suponen aproximadamente 49 Km. y las longitudes 95,5 Km., con lo que la superficie de la comarca de la Sierra es de 1.988,8 Km² (27% del total de la provincia).

Si comparamos los datos de Prado del Rey con los de la provincia de Cádiz concluimos que ocupa el puesto 28 de los 44 municipios que hay en la provincia y representa un 0,4840 % de la población total de ésta.

A nivel nacional, Prado del Rey ocupa el puesto 1.132 de los 8.110 municipios que hay en España y representa un 0,0128 % de la población total del país.

El origen del núcleo principal de Prado del Rey es similar a las nuevas poblaciones de colonización de

Sierra Morena y Andalucía que se dio en la segunda mitad del siglo XVIII por Carlos III, siendo un caso singular y particular. A diferencia de las Nuevas Poblaciones de Sierra Morena y Andalucía, la iniciativa de la repoblación del territorio donde actualmente se ubica Prado del Rey fue de la misma Junta de Propios y Arbitrios de la Ciudad de Sevilla, promovida por el asistente de la ciudad, D. Pablo de Olavide, utilizando las reglas que dictó la Ilustración del Consejo en el Fuero de la Población de Sierra Morena.

En principio se contempló dos nuevas poblaciones en la zona (dehesa de Prado del Rey y dehesa de Almajar) proyectadas en la *"Real Provisión de 29 de abril de 1768"*, pero por diversos avatares se concentró en un solo núcleo de población, en terrenos entre ambas dehesas, en el sitio llamado de Alcaudete.

Lo formaron 189 colonos o pelentrines (familias de labradores sin tierra pero con poder para arrendarlas y cultivarlas) procedentes de la sierra de Grazalema y de Ronda principalmente

Así, de origen agrícola e industria vinculada a los productos agrícolas como la producción vinícola (vino de Pajarete), es a partir de los años sesenta del siglo XX cuando comienza un despegue industrial con los trabajos de marroquinería y trabajos de carpintería para mobiliario de madera.

En la agricultura el cultivo por excelencia actualmente es el olivar de aceituna de aceite, ocupando una importante superficie del término.

El paro es muy elevado, igual que el registrado en la comarca, pero en descenso. De un número de 1.270 parados a principios de 2013 pasa a 1079 en el 2014 representando el 40% de la población activa, presentándose también una economía sumergida en torno a los trabajos de marroquinería. En los últimos años el paro se está reduciendo, presentando en septiembre de 2018 un número de 770 parados lo que representa una reducción de casi el 30% del paro existente en el 2014, pero aún sigue elevado (28% de la población activa y un 13% de la población global). Según los datos publicados por el SEPE en el mes de Febrero el número total de parados en febrero de 2019, es de 803 (30% de la población activa), de los cuales 318 son hombres y 485 mujeres.

El entorno, formado por cerros, colinas, arroyos y manantiales, es propicio para diferentes actividades como el senderismo, rutas a caballo, bicicleta,... existiendo diversos senderos que parten del pueblo, sirviendo de reclamo a la potencial actividad turística centrada en la hostelería.

Los recursos naturales básicos que presenta el municipio.

Es característico, en general, en los municipios de la sierra de Cádiz, que la lejanía física de los centros de mayor actividad de la provincia y el aislamiento vinculado a la escasa infraestructura viaria de conexión intraprovincial, acentuado con las limitaciones impuestas por el medio físico, han condicionado un carácter demográfico depresivo o estancado caracterizado por la emigración, bajas densidades de población y elevados niveles de paro, basando su economía en las actividades agropecuarias y en menor medida en el sector servicios.

Tras las inversiones en infraestructuras realizadas en los años ochenta y noventa: el pantano de Zahara-El Gator, la A-376 de Ronda, las mejoras del trazado en la A-382 de Jerez a Antequera (A-384 de Algodonales a Antequera), la vía verde de Puerto serrano a Olvera y la adecuación del firme de las redes locales, hace que se generen nuevas expectativas de desarrollo basado principalmente en la industria turística, agropecuaria, y de servicios.

La inclusión en su término de parte de los dos grandes parques naturales de la provincia, la pertenencia al espacio turístico definido como "ruta de los pueblos blancos", los propios elementos del municipio (patrimonio arqueológico y cultural de su término, su paisaje y sus potenciales itinerarios de ocio) y las condiciones climáticas, inciden en una fuerte potenciación turística, con lo que se hace imprescindible un análisis detallado de las aptitudes y valores del territorio con el fin de regular adecuadamente los usos que se deben llevar a cabo en cada área y evitar la competencia de los mismos y los impactos negativos derivados de la infrutilización o utilización inadecuada de sus recursos.



6.1.1.2.- Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.

El municipio presenta una estructura general conformada con un solo núcleo de población principal como centro de las actividades y servicios: el núcleo de población de Prado del Rey cuyas coordenadas geográficas son 36° 47' N, 5° 33' O, asentado a unos 431 metros de altitud media, con 5.777 habitantes según datos del INE para 2014, representando casi el 100 % (98,16 %) de la población total del término. Dicho núcleo presenta un sub-núcleo a 550 metros hacia el sur donde se ubica un polígono industrial y los grandes equipamientos deportivos denominada la zona como "Cuatro Vientos".

El núcleo en su origen se desarrollaba sobre suaves ondulaciones del terreno, con un plano en damero o malla rectangular casi perfecto: manzanas cuadradas de 30x30 y rectangulares de 30x60 metros y calles de 10 metros de ancho, dispuestas en una estricta modulación, semejante a los campos militares. Se ubica en el centro la plaza como resultado de cruce de dos calles en ángulo recto, paralelas a las cuales se trazan las restantes hasta completar la retícula de manzanas que conforma el núcleo originario. Los desarrollos posteriores han ido extendiendo la retícula hasta sus límites posibles y sobrepasando las suaves pendientes.

El núcleo de Prado del Rey tiene su origen en las ciudades de "Nuevas Poblaciones" fundadas en el periodo ilustrado español del siglo XVIII, en la España de Carlos III. Se creó como núcleo de población concentrado junto al reparto de tierras (Hazas de suertes) en la denominada dehesa de Almajar y en la dehesa de Prado del Rey llevada a cabo en el año 1768 con el mismo fuero que el de las tierras de Sierra Morena.

En el núcleo principal se estima un total de unas 2.400 viviendas, presentándose en las últimas décadas un proceso de renovación y mejora que se ha ido estancando con el inicio de la crisis en 2008 y que ahora parece despuntar pero muy lentamente.

Se presentan algunas edificaciones rurales aisladas y una parcelación urbanística de baja densidad en el área conocida como "el Cruce", en la confluencia de la A-373 con la CA-5231, con unas 68 viviendas aproximadamente, la mayor parte de segunda residencia.

La estructura orgánica global que se plantea en este PGOU para el desarrollo urbanístico del municipio es:

- Consolidar la estructura existente de concentración de la actividad urbana en el núcleo principal optando por una colmatación del núcleo principal en sus lados Norte, Este y Oeste.
- Crecimiento urbanístico en dirección Sur, uniendo el núcleo principal con la zona de Cuatro Vientos ubicada a 550 metros. Se prevén cinco sectores de suelos urbanizables: dos residenciales con densidad media (entorno a 35 vi/has), dos industriales y un terciario.

- El crecimiento propuesto de 452 viviendas supondría, para un ratio poblacional de 2,4 hab/viv., una nueva población de 1.085 habitantes a los efectos de valorar su posible incidencia en el territorio, la capacidad de carga del territorio y dimensionar las dotaciones e infraestructuras necesarias.
- En relación con las edificaciones del Cruce, de acuerdo con los criterios de las normas Directoras para la ordenación urbanística en desarrollo de los art. 4 y 5 del Decreto 2/2012 (orden de 1 de marzo de 2013), no incorporarlo como asentamiento urbanístico al presentar una densidad inferior a 3 viv/has, debiendo procederse a su regularización mediante la consideración de edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable, esto es: proceder al restablecimiento de la legalidad vulnerada en aquellos caso que aún no haya prescrito la actuación con el "handicap" de que se tratan de suelos especialmente protegidos desde 1990; a la recuperación del dominio público afectado (vías pecuarias, cauces fluviales, etc.; y a establecer unas ordenanzas de habitabilidad para aquellas edificaciones que se reconozcan en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- Localización de un nuevo suelo industrial como suelo urbanizable no sectorizado en las inmediaciones a la A-372, con prestaciones al sector industrial de la comarca y a incorporar cuando las circunstancias socio-económicas lo permitan.
- En el presente documento se desiste de la concreción de campo de golf en el suelo no urbanizable, planteado en el PGOU-2008 en el paraje Los castillejos en suelo urbanizable con un número de 400 viviendas vinculadas y en el avance del presente PGOU como suelo no urbanizable en el mismo paraje.

Por su emplazamiento hace que mantenga una dependencia funcional repartida entre los municipios de Villamartín, Arcos y Ubrique: jurídica, administrativa, comercial, asistencial, etc.. Municipios que junto a El Bosque, Benaocaz, Villaluenga, Grazalema, Algar, Bornos, Espera y Puerto serrano, comparte la misma estructura funcional.

Por su localización al poniente de la Sierra de Grazalema, puede considerarse que el término de Prado del Rey es un territorio de transición entre la sierra y la campiña tal como diagnostica el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Sierra de Cádiz, situándolo en "área de olivares y campiñas serranas".

En su término se presentan suelos pertenecientes al Parque Natural Los Alcornocales y al Parque Natural Sierra de Grazalema, así como un importante yacimiento como el BIC de Iptucci.

Resumen SUELO URBANIZABLE PROPUESTO						
Categoría suelo	Uso	Sup. m2	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv	edif
SUS_1	Residencial Media densidad	85.532,24	8,5532	35 viv/ha	300	0,4685
SUS_2	Residencial media densidad	46.108,84	4,6109	33 viv/ha	152	0,4600
Total residencial		131.641,08	13,1641	34,34	452	
SUS_3	Terciario (compatible el Industrial)	49.423,34	4,9423	0	0	0,6000
SUS_4	Industrial (compatible el Terciario)	57.160,41	5,7160	0	0	0,5250
SUS_5	Industrial (compatible el Terciario)	103.245,99	10,3145	0	0	0,5110
Total productivo		209.829,74	20,9829	0,00	0,00	
Total Sable (Resi más productivo)		341.470,82	34,1470	13,23	452	



6.1.1.3.- Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transporte, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.

No se proponen nuevos viarios territoriales salvo los contemplados para el desarrollo de los nuevos suelos urbanizables tratándose de viarios urbanos estructurales (avenidas urbanas).

Sí se proponen nuevos accesos desde la CA-7103 (eje estructurante que une las dos carreteras intercomarcales) a los nuevos suelos de desarrollo.

La actual estructura viaria del territorio consta de las siguientes vías:

- o Red Básica: vías cuya titularidad la ostenta la Junta de Andalucía, formando la red de comunicación intercomarcal que se presenta en el término:

- . A-372: red intercomarcal denominada Carretera de Arcos de la Frontera a Ronda por Grazalema de 65,95 km, teniendo su origen en la A-384 (Arcos de la fra) y su final en la A-374 (El Bosque)
- . A-373: Red intercomarcal denominada Carretera de Villamartín a Algatocín de 69,85 km, teniendo su origen en la intersección con la A-384 (Villamartín) y su final en la A-369 (Algatocín).
- . A-373R: antiguo tramo de la A.373 de acceso al núcleo de población de Prado del Rey, quedando como acceso y parte como travesía tras la realización de la variante.

Como nuevas propuestas en relación con estas vías, se propone instar a la administración pública competente a la mejora de los nudos de estas carreteras con las carreteras comarcales, principalmente con la CA-8102 y con la CA-6107

- o Red comarcal: vías cuya titularidad la ostenta la Excm. Diputación provincial de Cádiz, formando la red comarcal del término:

- . CA-7103 (antes CA-5231): Carretera de acceso a Prado del Rey, uniendo la A-372 con el antiguo tramo de travesía de la antigua A-373 cruzando el casco urbano. Tiene su origen en la intersección de la A-372 p.k. 23,10 y su final en el propio casco urbano de Prado del rey, con una longitud de 3 km. Transcurre ocupando en su recorrido la Vereda de Algar a Prado del Rey.
- . CA-8102 (antes 5232): Carretera de Prado del Rey a Zahara con 16,99 km., teniendo su origen en la intersección con la A-373 y su final en la intersección con la CA-9104 a los pies de Zahara. Transcurre ocupando en su trazado la Vereda de Arcos A Zahara
- . CA-6107: carretera de Algar a El Bosque de 16,90 km, teniendo su origen en el casco urbano de Algar y su final en la intersección con la A-372 p.k. 26,10.

Se propone instar a la administración pública competente al deslinde de las vías pecuarias afectadas y a la realización de un trazado alternativo de ocio paralelo a dichas carreteras.

- o La red de Vías pecuarias.

Cañada Real de Sevilla a Ubrique:	75,22 metros.
Vereda de Arcos a Zahara:	20,89 metros.
Vereda de Algar a Prado del Rey:	20,89 metros.
Vereda de Algar a El Bosque:	20,89 metros.
Colada de Villamartín a Grazalema:	12,00 metros.
Colada del camino Bajo de el Bosque:	9,00 metros.
Colada del camino Alto de El Bosque:	9,00 metros.
Colada de Prado del Rey a Bornos:	10,00 metros.
Colada de Arcos a Ubrique:	53,50 metros

Se propone su deslinde y recuperación como itinerarios lineales de ocio.

- o La red de caminos rurales destacando algunos precedentes del parcelario agrícola fundacional.

Caminos fundacionales:

- . Restos de caminos fundacionales que aún perduran

Caminos rurales:

- . Camino de Villamartín, quedando un pequeño tramo al Noreste del casco urbano hasta su conexión con la antigua A-373.
- . Camino a la Dorotea.
- . Camino la loma.
- . Camino a vía pecuaria camino bajo de el Bosque
- . Camino de Arcos por la Granja.
- . Camino el Caracol
- . Camino de el Verdugo.
- . Etc.

Como nuevas propuestas en relación con estas vías, se propone proceder a su inventariado y a su deslinde y recuperación y protección, para conformar espacios lineales de ocio, senderos y de comunicación.



6.1.1.4.- Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua. Abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.

El núcleo de Prado del Rey con una población en 2018 de 5.636 según datos del IEA, presenta los sistemas de infraestructuras urbanas señaladas en los apartados 2.2.3.3.3.D de la memoria de información y 4.3.2.2 de la memoria justificativa de la presente Memoria General y que resumidamente se indica a continuación:

A) Saneamiento de las aguas residuales urbanas.

El saneamiento de las aguas residuales urbanas del municipio de Prado del Rey esta resuelto mediante:

- Una **EDAR (Estación depuradora de Aguas Residuales)** de reciente construcción en la vertiente sur del municipio en parcela de suelo no urbanizable de 6.537,54 m², vertiendo las aguas depuradas a uno de los brazos del arroyo Castillejo. Se trata de una depuradora con un tratamiento secundario con las siguientes fases: un pretratamiento, un reactor biológico y dos decantadores secundarios.
- Y una **estación de bombeo** en cámara seca que impulsa las aguas sucias de la vertiente norte hasta la red existente para su conducción por gravedad hasta la EDAR anterior. Se ubica en el margen de la A-373R en la zona conocida como el coscorrón, en parcela municipal de 281,65 m²

En general la red de saneamiento va soterrada por las vías públicas del suelo urbano en conducción por gravedad, originalmente en atajea cerámica y hormigón en masa y ahora, en las nuevas obras de urbanización y de reurbanización, de PVC o de PE (polietileno) corrugado de doble pared de distintos diámetros

Tanto la estación depuradora como la estación de bombeo del Coscorrón presentan capacidad suficiente para absorber los nuevos crecimientos previstos y que en todo caso serán éstos los que tendrían que costear las obras que fuesen necesarias para su ampliación y conexión.

B) Abastecimiento de agua.

La localidad se abastece de agua potable a través de 4 captaciones en manantiales situados en los nacimientos de diversos arroyos:

- 1.- El Duende, solidario del "arroyo El Chorreadero":
- 2.- Beguino o el Moro, solidario del "arroyo El Espino":
- 3.- Las Cuevas, solidario del "arroyo El Espino":
- 4.- Manantial El Lavadero en el paraje conocido como "el Coscorrón", localizada en las proximidades del suelo urbano, aportando un caudal constante y continuo aforado en 3 l/s.

Los tres primeros se ubicarían fuera del término municipal de Prado del Rey y el cuarto en las proximidades del núcleo de población como ya se ha indicado.

Los tres primeros forman parte de la subunidad Zafalgar-Labradillo de la unidad hidrológica 0564 Sierra de Grazalema, situados en su sector occidental en las laderas de las Sierras Margarita y Labradillo, siendo un acuífero de tipo confinado con un espesor medio de 500-700 m con una litología formada por dolomías y calizas del Jurásico.

La recarga de esta unidad tiene lugar exclusivamente a partir de infiltración por agua de lluvia, siendo nula o despreciable la recarga por infiltración de aguas superficiales. Al tratarse de un sistema cerrado, que no recibe aportes subterráneos de otras subunidades, las entradas son iguales a las salidas.

Si bien la recarga de estos manantiales cubre sobradamente la demanda actual del municipio, incluso a la población prevista en los próximos 20 años, si es cierto que al tratarse de un suministro con manantiales, en periodos de sequía extremas los caudales de los afloramientos captados pueden marcar unos mínimos que no ofrecen garantías de abastecimiento incluso a la población actual, siendo necesario imponer restricciones. Como ya se ha indicado en el apartado correspondiente de información y análisis de la presente memoria (2.2.3.3.3), para atender las necesidades del servicio en estas situaciones coyunturales de sequía, una de las posibles soluciones más factibles sería necesario ampliar las infraestructuras de captación con la realización de sondeo profundo de explotación en el acuífero de la subunidad Zafalgar-Labradillo, próximo a estos manantiales.

Como indica el informe de los servicios de la mancomunidad, sería un régimen de explotación como complemento a los actuales manantiales, usándose cuando la dotación aportada por éstos no fuera suficiente para abastecer a la población del núcleo urbano de Prado del Rey. No se trataría de un aumento de las captaciones, sino una modificación del sistema de captación (de manantial a sondeo)

para ofrecer mayores garantías de abastecimiento en las situaciones de sequía, no suponiendo modificación sustancial y/o alteración de la morfología, suelos, red de drenaje hidrológico y vegetación natural de los terrenos de acuerdo con el Plan de Uso y Protección del Parque Natural de la Sierra de Grazalema (PORN y PRUG), dado que la situación de sequía estos se verán afectados de un modo natural por dicha situación y no por el uso de este sondeo. La única posible afección sería el aumento del tiempo de recarga del acuífero para contrarrestar el volumen extraído por el sondeo, dado que la recarga de esta unidad tiene lugar exclusivamente a partir de la infiltración del agua de lluvia, siendo despreciable la recarga por filtración de aguas superficiales. En el momento en el que la pluviometría esté en torno a la media de la zona, la recarga se produciría totalmente y con holgura.

Las aguas de los diversos manantiales son conducidas por gravedad (salvo la del manantial el Lavadero) mediante tubería de fundición dúctil a los depósitos localizados en el entorno del suelo urbano para su almacenamiento y control, presentándose los siguientes depósitos.

- Tres depósitos en la zona Poniente denominada el "Calvario" a los pie del cerro o pico El Verdugo, junto al cementerio municipal, presentándose con 2.000 m3 de capacidad total;
- Un depósito en la zona de Levante, a los pies del pico El Cubil de Las Lomas, con 2.000 m3 de capacidad.

Estos depósitos abastecen al núcleo por gravedad a través de una red de tuberías de distribución de fundición dúctil y de polietileno de alta densidad sustituyendo a las antiguas de fibrocemento.

Los 4 millones de m3 de capacidad total presentan suficiente capacidad para los nuevos crecimientos previstos y que, en todo caso, serán éstos los que tendrían que costear las obras que fuesen necesarias para su ampliación y conexión.

En relación con los recursos del municipio se realiza el siguiente estudio pormenorizado de la suficiencia de recursos hídricos del término municipal a informar por el organismo hidráulico competente, aportándose los siguientes datos:

Situación de partida					
Población	Nº viviendas	Consumo Hab/día	Consumo anual	Origen del recurso	Dotación
5.636	2.400	275 l/hab/día (*)	0,57 Hm3/año	Los 4 manantiales	1,6 Hm3/año
Observaciones: (*) Si bien el consumo actual por habitante viene siendo de 160 litros por día					

Previsiones de futuro					
Población	Nº viviendas	Consumo Hab/día	Consumo anual	Origen del recurso	Dotación
6.721	SUC= 2.400 SUNC= 360 SUS= 452+	275 l/hab/día (*)	0,68 (**)	Los 4 manantiales existentes	1,6 Hm3/año
Observaciones: (*) para una dotación media de 275 l/hab/día (consumo por habitante de un país desarrollado) (**) Muy por debajo de los 1,6 Hm3/anales descargado por los 4 manantiales y de los 5 Hm3/año que presenta el recurso hídrico subterráneo de la subunidad Zafalgar-Labradillo.					

C) Distribución de energía eléctrica

El suministro eléctrico para el núcleo de población de Prado del Rey procede de las subestaciones eléctricas de Villamartín y de El Bosque, mediante una línea aérea en media tensión de 20 Kva. De ésta parten distintos centros transformadores repartidos por el núcleo de población y por el suelo no urbanizable para su transformación en baja tensión. La red en baja tensión en general se encuentra aérea y grapeada por las fachadas.

Los nuevos suelos deberán costear las instalaciones necesarias para acercar la red en media tensión a sus proximidades y los centros de transformación que fuesen necesarios, así como el soterramiento o desviación de las líneas existentes que le pudieran afectar. Las nuevas redes eléctricas serán soterradas por el viario público.

D) Vertederos de residuos urbanos municipales.



La Mancomunidad de Municipios de la Sierra, desde febrero de 2013, realiza los servicios de gestión y tratamiento de los residuos municipales domésticos, como son:

- La recogida domiciliar de la fracción de orgánica y resto (contenedor gris). Son trasladados a la planta de transferencia localizada en el término de Bornos, donde se concentran los residuos de Bornos, Espera, Puerto Serrano, Villamartín y Prado del Rey, y son compactados para su traslado y depósito en la planta de Miramundo, propiedad de Biorreciclaje
- La recogida selectiva de cartón, plástico, papel y vidrio a través de la empresa pública vinculada a la entidad, denominada Básica, SAU.

En el polígono cuatro Vientos se ubica un punto limpio en parcela de 2.503 m².

Los nuevos suelos de desarrollo preverán espacios específicos para colocación de los contenedores y separación de residuos pertinentes.

En relación con los **escombros**, hay autorizadas cuatro escombreras en la comarca de la Sierra:

- Bornos: Sierra de Bornos
- Olvera: La Muela
- Setenil de las Bodegas: Cantera Trejo
- El Gastor: Cantera Las Herrizas

Así, teóricamente los escombros se llevan a estas instalaciones, no presentándose ninguna en el término de Prado del Rey.

E) Alumbrado público.

La red de alumbrado de baja tensión en general se encuentra aérea y grapeada por las fachadas con farolas con brazos murales. También se presentan sobre báculos con la red enterrada.

Para los nuevos suelos será obligatorio su soterramiento.

F) Telecomunicaciones.

Se presentan diversos puntos de ubicación de las antenas repetidoras: en el cerro Verdugo al Oeste de la población en suelo no urbanizable y en los alrededores de los depósitos de abastecimiento, tanto al este (depósito de las lomas) como al oeste (depósitos de el calvario junto al cementerio municipal)

Las conducciones se presentan en general de forma aérea y grapeadas por fachadas.

Para los nuevos suelos será obligatorio su soterramiento.



6.1.1.5.- Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.

A) Dotaciones de Ámbito supramunicipal:

Son los municipios de Villamartín, Arcos de la frontera y Ubrique, los que polarizan los focos administrativos, económicos y dotacionales de la comarca, no existiendo en el municipio de Prado del Rey ningún servicio supramunicipal, presentándose solamente los equipamientos fundamentales necesarios para la totalidad de la población y conformadores del soporte básico del SISTEMA DE DOTACIONES de la estructura general y orgánica del territorio.

Son los recursos turísticos y de ocio y los medioambientales, los que están encaminando a la generación de focos que inciden en la creación de servicios con carácter supramunicipal y a potenciar desde el presente PGOU, como son:

- La puesta en valor del patrimonio histórico y cultural mediante la promoción, rescate, excavación y vigilancia de los yacimientos arqueológicos, especialmente el BIC de IPTUCI y la presencia de la cercana Torre Pajarete, así como la realización de una Carta Arqueológica del término, creando una serie de equipamientos culturales que potencie el recurso cultural y medioambiental que ofrece el término, y la creación de rutas e itinerarios turísticos compatibles con los itinerarios de senderismo y ocio que pudieran formar las vías pecuarias, caminos rurales y los caminos fundacionales a recuperar.
- A tales efectos se presenta en el municipio:
 - Un museo-centro interpretación etnológico de la sierra de Cádiz, ubicado en el edificio Social-cultural denominado por este Plan como ESo-6 donde además se presenta el auditorio y el teatro Municipal
 - Un Centro de Iniciativas Turísticas en Avda. Nacimiento (travesía A-373R) denominado por estas normas como Eso-7
- La puesta en valor del patrimonio natural que presenta el término con suelos incluidos en los dos grandes parques naturales de la provincia: Los Alcornocales y Sierra de Grazalema, además de formaciones montañosas como el Cerro el Verdugo y las Lomas en las proximidades del núcleo.
- Deslinde y recuperación de las vías pecuarias y los caminos rurales y fundacionales del parcelario agrícola.
- Y sistemas generales relacionados con las fiestas locales que tienen cierta incidencia comarcal como es la romería de San Isidro Labrador el 15 de mayo de cada año, carnaval de febrero, la velada de Ntra. Sra. del Carmen en julio, concurso nacional de cantes, feria del ganado y de la miel, etc. : entre los que destacamos el espacio libre de ocio de la romería en la dehesa de Hortales.

Se contempla un suelo no urbanizable no sectorizado a pie de la carretera A-372 de uso global industrial, como respuesta a un posible suelo industrial de interés comarcal.

B) Dotaciones de Ámbito municipal:

Como es propio de los pequeños municipios la generación de dotaciones no responde a una estrategia sistemática, ni siquiera por zonas, de forma que la mayor parte de los espacios libres, equipamientos y servicios, aun sin que necesariamente sean Sistemas Generales, dan cobertura al conjunto de la ciudad.

En todo caso entre las dotaciones generales del municipio señalamos:

1.- Conformando el SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

Se propone la creación y potenciación, como parques urbanos de uso público para el disfrute de la población, las siguientes zonas:

- o En Suelo Urbano (SU):

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO:	
- . SEL-Pq G-1: al oeste del polígono la ventilla, tratándose de un olivar contemplado en las NN.SS. de 1991 como parque urbano pero actualmente se encuentra sin uso público y sin urbanizar. Se propone una urbanización "blanda" (pavimentación en general en tierra compactada, mantenimiento del arbolado existente, etc.) para su utilización como parque y zona de recreo.	Superficie SEL-Pq G-1: 11.827,63 m ²
- . SEL-Pq-G-2: al este del polígono industrial la ventilla, separando la zona industrial con la residencial. Se propone su ampliación y completar su urbanización de tipo "blanda".	Superficie SEL-Pq G-2: 2.137,52 m ²
- . SEL-Pq-G-3: se presenta existente, tratándose de un parque infantil con zonas de juegos y un pequeño Zoo.	Superficie SEL-Pq G-3 3.636,24 m ²
- . SEL-Pq-G-4: También se presenta existente, tratándose del actual recinto ferial al Este del núcleo de población.	Superficie SEL-Pq G-4 4.976,08 m ²
- . SEL-Pq-G-5: se contempla un nuevo parque en ladera en la margen sur de la A-373R manteniendo en lo posible la pendiente y parte del arbolado existente, Se contemplará el tratamiento paisajístico de este espacio del borde norte del suelo urbano el cual presenta una alta incidencia visual en la entrada desde la A-373 desde Villamartín.	Superficie SEL-Pq G-5: 4.202,82 m ²
- . SEL-Pq-G-6: se contempla un nuevo parque en conexión con el Pq-2.	Superficie SEL-Pq G-6: 6.226,39 m ²
- . SEL-Pz. G-1: Se trata de la Plaza del Ayuntamiento.	Superficie SEL-Pz G-1: 1.232,15 m ²
TOTAL SUPERFICIE 34.238,82 m²	

La superficie total de Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano (existentes más nuevos) es de 34.238,83 m², que para una población actual de 5.636, nos da un índice medio de 6,07 m²/hab.



- o En los nuevos Suelos Urbanizables Sectorizados (SUS):

EN Suelos URBANIZABLES ORDENADOS y SECTORIZADO	Ubicación	SUPERFICIE m ²	Observaciones	SISTEMA
SUS_1 -. Parque FERIAL (EQ-1)	Sector C RESIDENCIAL con 85.532,24 m ² St		14.869,81 m ² Incluido como equipamiento	Sistema General
SUS_2 -. Parque lineal (Pq. G-7)	Sector D RESIDENCIAL con 46.108,84 m ² St	3.574,11	ELP	Sistema General
SUS_3 -. Parque lineal (Pq. G-8)	Sector E TERCARIO con 49.423,34 m ² St	3.922,81	ELP	Sistema General
SUS_4 -. Parq. Empresarial (EQ-2)	Sector F- INDUSTRIAL con 57.160,41 m ² St		5.000,00 m ² Incluido como equipamiento	Sistema General
SUS_5 -. Parque (Pq. G-9)-	Sector G INDUSTRIAL con 103.245,99 m ² St	1.947,16	7.094,37 m2 Para dotaciones	Sistema General
TOTAL		9.444,08 m ²		

La superficie total de Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable (nuevos) es de 9.444,08 m², que junto a los 34.238,83 m² del suelo urbano y para una población actual de 5.636 más la previsible (452 viviendas x 2,4 = 1.085 hab) nos da un índice medio de 6,50 m²/hab. (43.682,91 m²/6721 hab.)

- o En Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS):

EN Suelos URBANIZABLES NO SECTORIZADOS	Ubicación	SUPERFICIE	Observaciones	SISTEMA
SUNC_1 -. Parque (Pq. G-11)	SUNS-INDUSTRIAL-1	20.000,00	ELP	Sistema General

- o En suelo no urbanizable, además de las vías pecuarias y caminos rurales públicos, habría que destacar como espacios libres:

-. SEL-Pq. G-12: El área de ocio municipal "CABEZA de HORTALES" en el paraje de su mismo nombre, utilizado como recinto de ocio para la fiesta de la "romería", del día del caballo y merenderos durante todo el año, con una superficie de 30.916 m² (Polígono 10, parcela 21);

-. SEL-Pq. G-10: La zona recreativa "Cerro Verdugo" con 3.108 m² (Polígono 15, parcela 8);

2.- Conformando el SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:

- Existentes en Suelo Urbano:

Educativo:	EDo-5	El Instituto
Deportivo:	EDe-1	Complejo polideportivo.
	EDe-2	Pabellón cubierto.
Social-Asistencial:	ESo-2	Centro de día
Social-Sanitario:	ESo-3	Centro de salud
Social-Funerario:	ESo-4	El cementerio;
	ESo-5	Edificaciones anexas al cementerio
Social-cultural	ESo-6	Auditorio, Teatro municipal y centro interpretación etnológico.
	ESo-7	Centro de Iniciativas Turísticas.
Social-Administrativo:	ESo-9	El Ayuntamiento
Comercial público:	ECo-1	Plaza de abastos
	ECo-2	Huertos de ocio
Servicios Urbanos:	SUI-4	Estación de autobuses

Servicios Infraestructuras:	SUI-7	Depósito la loma
	SUI-8	Depósito cementerio
	SUI-9	Captación agua "El coscorrón"
	SUI-10	Estación de bombeo "El coscorrón"

- Existentes en Suelo No Urbanizable:

Servicios Infraestructuras:	SUI-11	Depuradora aguas sucias
	SUI-12	Estación de radio-enlace.
	SUI-13	Antena repetidoras

- Propuestos por el presente PGOU:

En Suelo Urbano:

- o Ampliación ESo-4: Ampliación del cementerio (2.584,35 m²).
- o Ampliación ESo-5: Espacio anexo al cementerio junto a las capillas existentes para ubicar edificación o edificaciones vinculadas al cementerio (salas de duelos, almacenes, etc. (949,50 m²).
- o SUI-3: Parque de bomberos con 3.541 m²
- o SUI-6: Punto Limpio con 2.503 m²
- o Ampliación Eso-7 para equipamiento socio-cultural (226,64 m²)

En Suelo Urbanizable:

- o EQ-1: Equipamiento de ocio y recreativo para recinto ferial y otras actividades (14.869,81 m²) en el Suelo Urbanizable ordenado (Sector C).
- o EQ-2: Equipamiento para exposición y potenciación de los productos del municipio (5.000 m²) en el Sector Industrial de los nuevos suelos industriales (Sector F)



6.1.1.6.- Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

A) Protección del territorio:

El nivel de protección del territorio de Prado del Rey propuesto en el presente PGOU se corresponde con los criterios establecidos en el artículo 46 para su consideración como suelo no urbanizable, estableciéndose las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP) por legislación específica o normativa sectorial.

Comprende los terrenos clasificados como tal por:

- Pertener al dominio público natural o sujeto a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

Se incluyen como tales:

- 1.- Los espacios incluidos en los **Parques Naturales**
- 2.- Los **cauces públicos** y su zona de servidumbre e inundaciones.
- 3.- Las **vías pecuarias**, en aplicación de su normativa sectorial
- 4.- Yacimientos arqueológicos declarados **BIC**.

Se propone, además de la protección del dominio público en sí con medidas para su preservación como las siguientes:

- Deslinde, recuperación y protección de la red de vías pecuarias.
- Inventario, deslinde y recuperación de los caminos rurales locales.
- Deslinde y recuperación de los cauces públicos y zona de ribera.
- Control estricto de los vertidos, líquidos, sólidos y gaseosos.
- Establecer las medidas tendentes a la eliminación de impactos ambientales negativos sobre el medio físico natural: vertederos de escombreras y residuos urbanos no controlados aprovechando las vertientes secas de los cauces.

- Suelo No Urbanizable Especialmente protegido por la planificación territorial o urbanística.

Se incluyen como tales los suelos merecedores de su protección especial y mantenimiento de sus características por el propio planeamiento urbanístico por razón de sus valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

También tendrían tal categoría, los suelos necesarios para la protección del litoral y los sujetos a tal protección por los Planes de Ordenación del Territorio, no presentándose suelo alguno en el término de Prado del Rey.

Como suelos No Urbanizable de Especial protección por el propio planeamiento urbanístico se proponen:

- 1.- Áreas de vegetación natural de interés territorial, natural, ambiental y paisajístico: se tratan de unidades ambientales de encinas y quejigos así como dehesa y pastizal que en forma de **bosques-islas mediterráneos** se presentan a lo largo del término municipal, principalmente en las zonas de coronación de los grandes cerros del término: Cerro las Palmas, Cerro de las Águilas o Taramilla, Cerro el Verdugo y Cerro el Cubil y de las Lomas.
- 2.- Áreas anexas a las anteriores con interés ambiental y paisajístico sirviendo de interconexión y corredor entre las áreas anteriores y las zonas de Parques Naturales del término., en general formados por **matorrales y pastizales**.
- 3.- Independientemente a su inclusión en otras áreas de suelo, se propone una serie de

protecciones desde el propio planeamiento urbanístico como son:

- El **área de protección del suelo urbano y urbanizable**, principalmente para evitar las edificaciones en los alrededores de estos suelos y protegerlos desde el punto de vista paisajístico, mantener la ciudad compacta así como no condicionar suelos para futuros desarrollos.
- El **parcelario agrícola fundacional** proponiéndose la elaboración de un Plan especial de Protección que realice un inventario de las acciones o características parcelarias que aún permanecen de forma que se incluyan en el catálogo de elementos protegidos de rango urbanístico.
- Los **caminos rurales fundacionales y principales caminos rurales**.
- Los **yacimientos arqueológicos, la arquitectura popular y la arquitectura rural o agraria** tanto los inventariados por la Consejería de Cultura como los que pudieran detectarse.

- Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Son los suelos que se consideran necesarios preservar, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, así como los suelos que se consideran improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y de las propias condiciones estructurales del municipio.

Como Suelos No Urbanizable de carácter Rural o natural se proponen:

- 1.- Los suelos agrícolas con teselas arboladas generalmente de olivar.
- 2.- Las Zonas de olivar, como exponente del principal tejido y producto agrícola del municipio. Presenta un acentuado interés agrícola por su rendimiento productivo, por una parte, y un interés ambiental por su carácter paisajístico e influencia en el medio natural
- 3.- Las Zonas agrícolas (cultivos herbáceos en general en secano, tratándose de los suelos con menor pendiente y rotulados con mayor potencial productivo agrícola, en los cuales se pretende evitar la construcción indiscriminada de edificaciones sin relación directa con la actividad agropecuaria

- Además de tales categorías, e independientemente de su inclusión dentro de las categorías anteriores, se establecerán:

Una serie de afecciones en aras de protección:

- En aplicación de normativa sectorial:
 - Áreas de protección de carreteras.
 - Áreas de protección de infraestructuras como las líneas eléctricas.
 - Áreas de protección del sistema hidrológico
- En aplicación del Plan urbanístico:
 - Área de protección de las vías pecuarias y caminos rurales.
 - Áreas de protección de las redes infraestructuras.
 - Áreas de protección arqueológica
 - Áreas de protección del núcleo urbano
 - Etc.

Y los sistemas generales adscritos o incluidos en el suelo no urbanizable y la concreción de actuaciones singulares en el suelo no urbanizable, como son:

- El sistema de comunicaciones y de vías pecuarias en el SNU.
- Los posibles equipamientos generales en SNU.
- Los espacios libres en el suelo no urbanizable: Pq.G-10 y Pq-G12
- Las infraestructuras generales que discurren por el SNU.



B) En relación con la inundabilidad de suelos en el territorio de Prado del Rey:

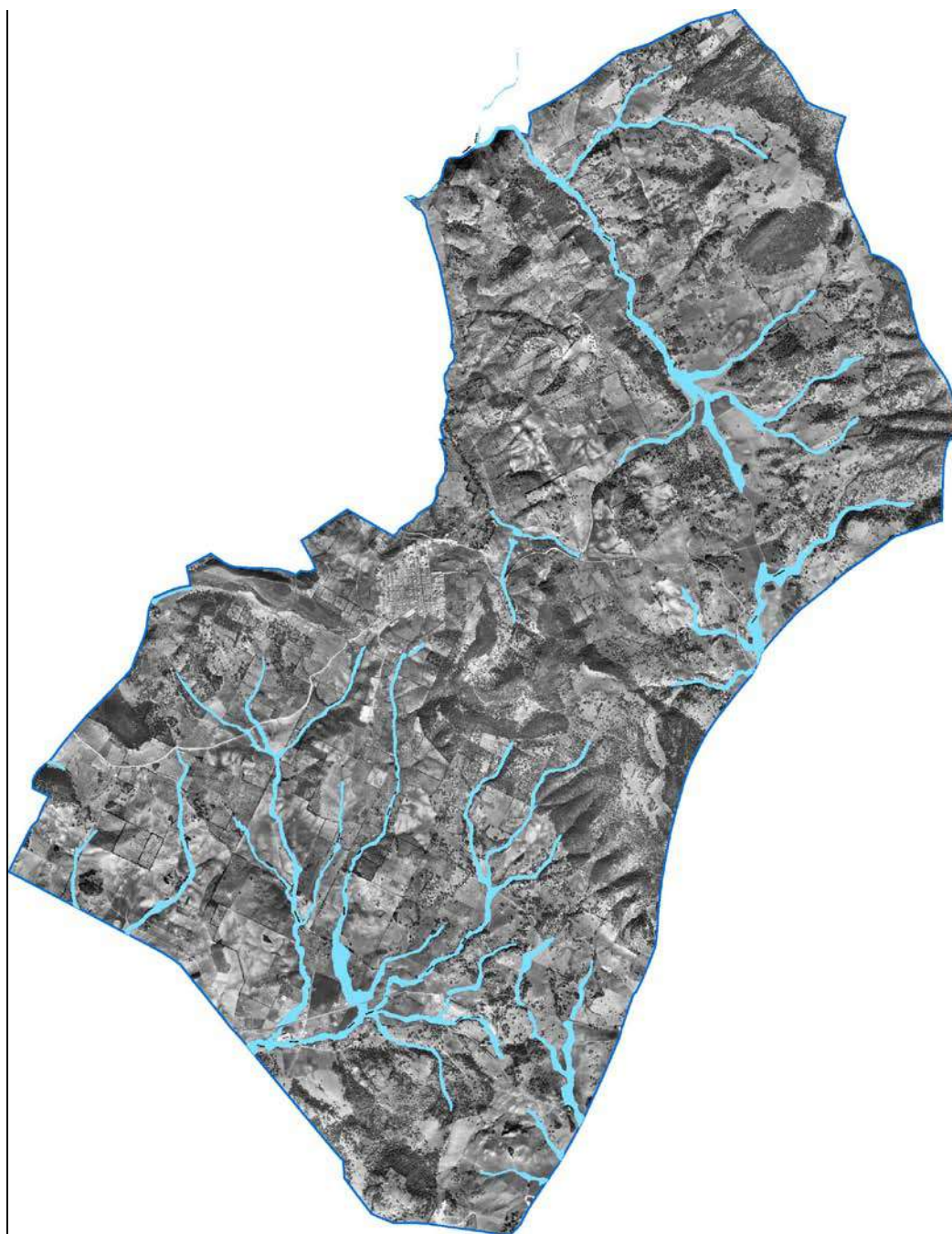
Se clasificarán como Suelos No urbanizable de acuerdo con el art.46.1.i) los suelos que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

Entre estos suelos se encuentran las zonas inundables que los estudios de inundabilidad establezcan.

En relación con los cauces que discurren por el término municipal, no existe deslinde aprobado definitivamente, por lo que se ha solicitado a la consejería competente en materia de agua la **delimitación técnica de la línea de deslinde**, para su incorporación en el presente PGOU.

Los suelos inundables son aquellos suelos que pueden quedar inundados por la avenida de 500 años.

En un principio, hasta tanto no se proceda al deslinde oficial de los cauces del término de Prado del Rey y Estudio de Inundabilidad, el presente documento del PGOU toma los datos aportados por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en relación con las zonas inundables del término de Prado del Rey que está realizándose en el "**Estudio Hidráulico Provisional para la previsión de Inundaciones y la Ordenación de la Cuenca del Guadalete**", aportado en formato vectorial-shape y visualizado con el programa GVSIG.

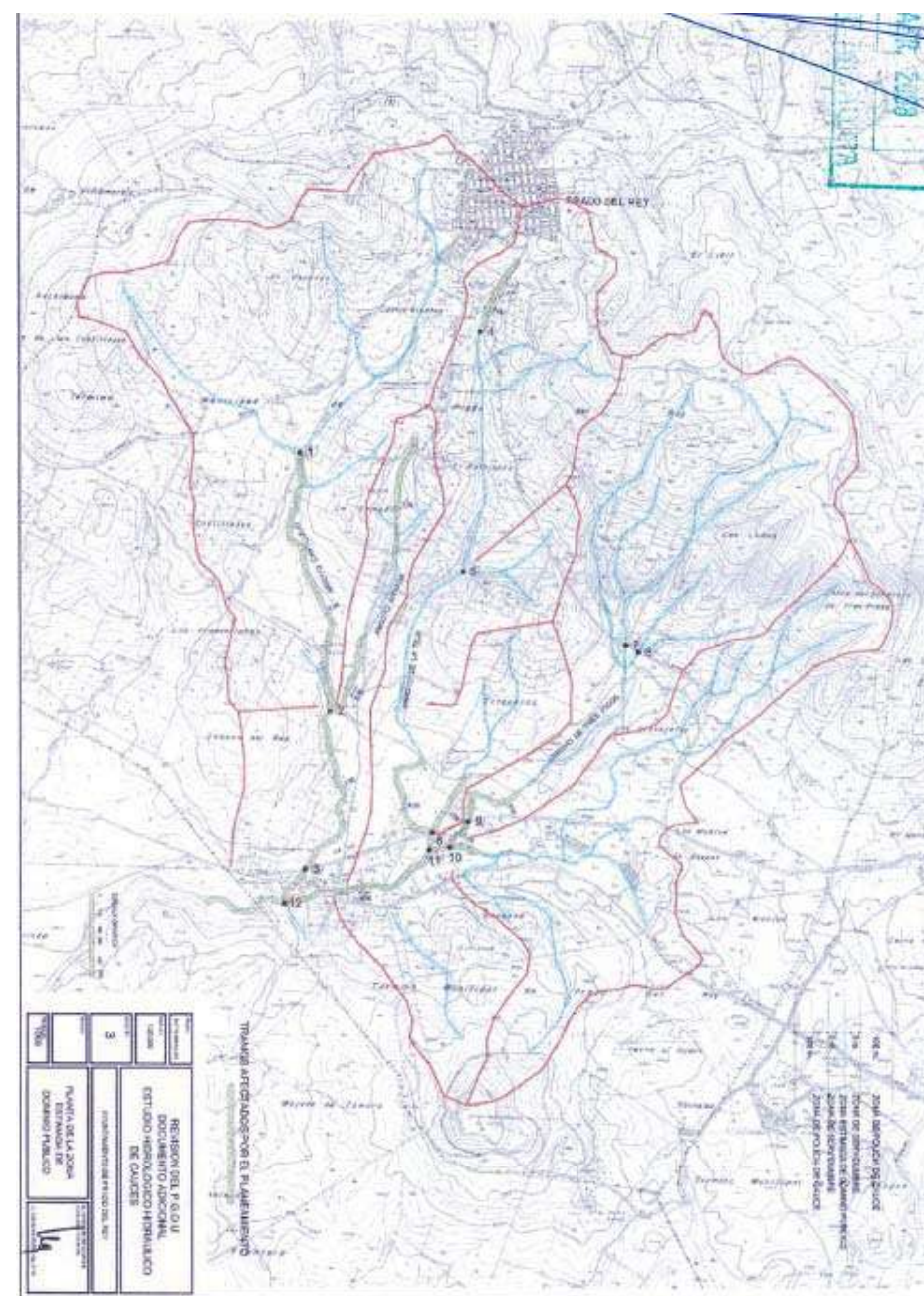


De acuerdo con el **Decreto 189/2002**, de 2 de julio, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, no se presenta ningún punto de riesgo inventariado en el municipio de Prado del Rey.

El PGOU-2008 presenta un documento adicional consistente en **Estudio Hidrológico Hidráulico de Cauces de Prado del Rey** (¿Estudio de inundabilidad?), tratándose de un estudio de los cauces afectados por la ampliación del desarrollo urbano del municipio.

Se trata de la cuenca sur, formada por los cauces de los arroyos de Castillejo, La Teja, Armada, tres picos y salado, cuyas trazas quedan en mayor o menor medida afectadas por el futuro desarrollo urbanístico. Tal estudio sensiblemente es coincidente con los datos señalados por el estudio de la cuenca del Guadalete, y llegando a las siguientes conclusiones:

- 1.- Todos los tramos de cauce examinados, estando razonablemente limpios, son capaces de conducir sin que se produzca desbordamiento por lo que estima que el dominio público hidráulico coincide con la caja del cauce. (plano nº3 a precisar con el deslinde oficial)



Plano nº3 Estimación del dominio público hidráulico.

- 2.- Tramos con riesgos de inundación son grafados en el plano nº4 (avenida de 500 años). De los tramos estudiados el cálculo indica:

- Están a salvo de inundaciones por la avenida de 500 años los tramos del arroyo de la Teja, y el tramo del arroyo de Castillejo aguas arriba de la A-372 (por ende también el arroyo Armada que es afluente del arroyo Castillejo).

Entendemos, interpretando el plano en cuestión, que se trata del tramo del arroyo Castillejo y del Arroyo Armada desde su inicio hasta la Cañada de Sevilla a Ubrique.

- Presentan desbordamiento del caudal de avenida de 500 años, en mayor o menor medida, el resto de los tramos estudiados:

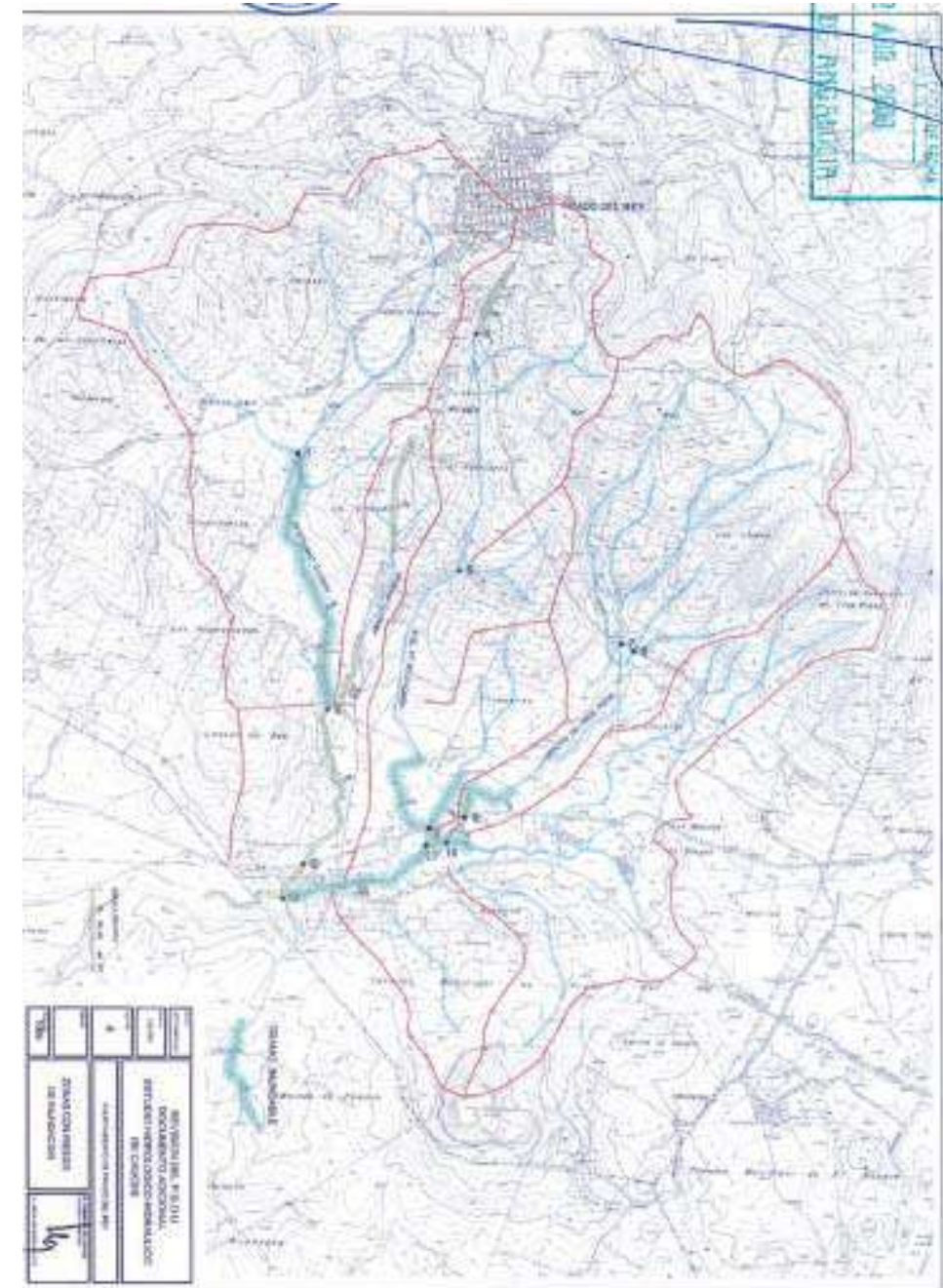
- Arroyo de Castillejo desde el camino de Arcos a Prado del Rey (se trataría de la colada de Bornos a Prado del Rey) hasta el camino de Villamartín a Ubrique (se trataría de la cañada real de Sevilla a Ubrique).

- Los dos brazos del arroyo de la Teja, desde el camino de Villamartín a Ubrique (se trataría de la Cañada real de Sevilla a Ubrique) hasta la C-344 (actual A-372).

- El arroyo de Tres Picos hasta llegar al Salado (se trataría del tramo entre la cañada real Sevilla a Ubrique hasta su desembocadura con el arroyo Salado).

- El arroyo salado en todo su recorrido de la zona del Cruce

- Además, pueden ser causa de inundaciones por retención, debida a su escasa sección o a su aterramiento, numerosas obras de fábrica en cruces de caminos.



Plano nº 4: zonas con riesgo de inundación.

6.1.2.- Justificación del cumplimiento del POTA (la Norma 45).

El desarrollo urbano previsto para Prado del Rey se sustenta en un modelo basado en la ciudad compacta y con un crecimiento orgánico, con las dificultades que ha generado la topografía del entorno del núcleo de población (entre dos estivaciones al Este y al Oeste) y una carretera comarcal al Norte en las proximidades del suelo urbano (la A-373R dando lugar a la construcción de una variante) que han impedido o ralentizado el crecimiento hacia estos límites, quedando únicamente el sur como zona factible de expansión, apoyándose en la vía de comunicación de enlace con la otra carretera comarcal (la A-373).

De acuerdo con el apartado 4.a) de la norma 45 del Plan de Ordenación del territorio de Andalucía (POTA) *“Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.”*

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la Disposición Adicional 2ª, que regula el desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU) con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), establece:

- o En su punto 1º, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.
- o En su punto 2º, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, deberá ser inferior al 40% para los municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes, pudiendo aplicarse a los municipios de menos de 10.000 habitantes que hayan superado el 10,2 % de crecimiento en los últimos 10 años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

De acuerdo con la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, se establece el coeficiente de 2,4 ha/viv. para dicho cálculo.

6.1.2.1.- Cómputo temporal de los crecimientos:

De acuerdo con el art. 10.3 de la LOUA, los PGOU como determinación de ordenación estructural, deberán contener entre otras *“...las previsiones generales de programación y gestión...”* que, entre otras cuestiones, referirán el ámbito temporal en el que está previsto el desarrollo de los crecimientos urbanísticos propuestos.

Si bien el PGOU tiene una aplicación indefinida temporalmente hasta tanto no se proceda a su revisión, para la valoración de los crecimientos propuestos, a los efectos de aplicación en la norma 45 del POTA, se toma como periodo para el desarrollo de los suelos previstos en el presente PGOU el límite temporal de ocho (8) años.

Se prevé el desarrollo de los SUNC en los primeros 4 años, así como parte de los suelos urbanizables (UE del sector C ordenado), y en el segundo cuatrienio el resto del suelo urbanizable sectorizado (sectores D, E, F y G).

SUNC	Ubicación	USO GLOBAL	SUPERFICIE	S.G. incluido o Adscrito área/sector
SUNC_1 (AAR-UE1)	Zona Norte N1	Residencial	12.369,92 m ²	---
SUNC_2 (AAR-UE2)	Zona Norte N2	Residencial	15.347,13 m ²	1.911,46 m ² viario 4.202,82 m ² ELP (ambos incluidos)
SUNC_3 (AAR-UE3)	Zona Norte N3	Residencial	6.880,62 m ²	1.124,81 m ² viario (incluido)
SUNC_4 (AAR-UE4)	Zona Norte N4	Terciario	15.066,34 m ²	---
SUNC_5 (AAR-UE5)	Zona Norte N5	Terciario	2.056,79 m ²	---
SUNC_6 (AAR-UE6)	Zona Este E2	Residencial	3.008,96 m ²	---
SUNC_7 (AAR-UE7)	Zona Este E3	Residencial	4.291,34 m ²	---
SUNC_8 (AAR-8)	Zona Oeste O2	Residencial	9.340,38 m ²	1.882,33 m ² viario/apar. (incluido)
SUNC_9 (Sector-A)	Zona Este E1	Residencial	19.598,79 m ²	---
SUNC_10 (Sector-B)	Zona Oeste O1	Residencial	25.085,93 m ²	1.459,18 m ² viario 6.226,39 m ² ELP (ambos incluidos)
Total			113.046,20 m²	

SUS	Ubicación	USO GLOBAL	SUPERFICIE	S.G. incluido o adscrito
SUS_1 (sector C))	Zona Sureste	Residencial media densidad	85.532,24	14.869,81(incluido)
SUS_2 (sector D)	Zona SurOeste	Residencial media densidad	46.108,84	3.574,11(incluido)
SUS_3 (sector E)	Zona Sur	Terciario	49.423,34	3.922,81 (incluido)
SUS_4 (sector F)	Zona Sur	Secundario	57.160,41	5.000,00 (incluido)
SUS_5 (sector G)	Zona Noroeste	Secundario	103.245,99	7.094,37 (adscrito)
TOTAL			341.470,82 m²	



6.1.2.2.- Crecimiento superficial previsto:

Para el cómputo del crecimiento superficial se sumarían las superficies de los terrenos que se proponen clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, incluyendo las superficies de los terrenos de los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase y categoría de suelo y que tienen por objeto cubrir las necesidades del municipio. No se contabilizarán las superficies de los sistemas Generales, infraestructuras y Servicios que, aunque se clasifiquen como Suble ordenado o sectorizado, cubran demandas de carácter supramunicipal justificadas en planes o programas que así lo establezcan.

En aplicación de lo dispuesto en la D. A 2ª del Decreto 11/2008, no se computará para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como Suble ordenado o sectorizado con el uso global industrial. En el caso de que para un mismo sector se establezcan varios usos, sólo se excluirá del cómputo, a estos efectos, la superficie efectivamente destinada al uso industrial, conforme se deduzca de las determinaciones de ordenación establecidas.

No se contemplan asentamientos urbanísticos que el planeamiento proponga clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, por lo que no cabe considerar las excepciones que, para el cómputo del crecimiento superficial, se especifican en el art. 18 del decreto 2/2012.

Tampoco se presentan Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (POTs) o Declaraciones del Consejo de Gobierno en relación con posibles Actuaciones de Interés Autonómico o campos de golf de interés turístico.

Así el crecimiento propuesto por el presente PGOU en los próximos ocho años para el municipio de Prado del Rey queda reflejado en los siguientes cuadros:

SUELO URBANO:

Categoría suelo	Uso Global	Sup. m ²	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv
SUC_1	Residencial	605.256,80	60,5256	39,65	2.400
SUC_2	Secundario 2A	37.791,68	3,7791	---	---
	Secundario 2B	74.220,62	7,4220	---	---
SUC_3	Terciario	1.530,62	0,1530	---	---
Total SUC	Resi/Secun/terciario	718.808,72	71,8808	34 vi/has	2.400

SUNC	USO GLOBAL	Superficie (m ²)	Superficie en Ha.	Viv/ha.	Núm. de viv.
SUNC_1	Residencial.	12.369,92	1,2369		56
SUNC_2	Residencial.	15.347,13	1,5347		51
SUNC_3	Residencial.	6.880,62	0,6880		24
SUNC_4	Terciario	15.066,34	1,5066		---
SUNC_5	Terciario	2.056,79	0,2056		---
SUNC_6(Residencial.	3.008,96	0,3008		15
SUNC_7(Residencial.	4.291,34	0,4291		18
SUNC_8	Residencial.	9.340,38	0,9340		33
SUNC_9	Residencial.	19.598,79	1,9598		82
SUNC_10	Residencial.	25.085,93	2,5085		81
Total SUNC	Residenc/terciario	113.046,20	11,3046	32 v/ha	360

Resumen SUELO URBANO

Categoría suelo	Uso	Sup. m ²	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv
SUC	Resi/Secundario/Terciario	718.808,72	71,8808	34 vi/has	2.400
SUNC	Residencial/Terciario	113.046,20	11.30464	32 viv/has	360
Total SU	Resi/Secundario/terciario	831.854,92	83,1854	33 vi/has	2.760

40% de 831.854,92 m² = 332.741,97 m²

SUELO URBANIZABLE ORDENADO O SECTORIZADO:

Categoría suelo	Uso	Sup. m ²	Sup. en Ha	Viv/ha	Nº viv	edif
SUS_1	Residencial Media densidad	85.532,24	8,5532	35 viv/ha	300	0,4685
SUS_2	Residencial media densidad	46.108,84	4,6109	33 viv/ha	152	0,4600
Total residencial		131.641,08	13,1641	34,34	452	
SUS_3	Terciario (compatible el Industrial)	49.423,34	4,9423	0	0	0,6000
SUS_4	Secundario (compatible el Terciario)	57.160,41	5,7160	0	0	0,5250
SUS_5	Secundario (compatible el Terciario)	103.245,99	10,3145	0	0	0,5110
Total productivo		209.829,74	20,9829	0,00	0,00	
Total Suble (Resi más productivo)		341.470,82	34,1470	13,23	452	

Suble (excluido Industrial) = 131.641,08 m² < inferior al 40% de 831.854,92 m² (332.741,97 m²)

6.1.2.3.- Crecimiento poblacional previsto:

Si bien la Norma 45 del POTa establece que "con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años", el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en el punto 2º de la Disposición Adicional 2ª, que regula "el desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU) con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía", el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, deberá ser inferior al 40% para los municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

De los cuadros anteriores tenemos:

	Nº de nuevas viviendas
SUNC:	360 viviendas
SUble:	452 viviendas
Total:	812 viviendas

Población actual (padrón 2018): 5.636 habitantes
Ratio poblacional: 2,4 hab/viv
Nuevas viviendas en suelo Urbanizable ordenado y sectorizado: 452 viviendas

De acuerdo con la jurisprudencia habida en estos años en relación con la intervención de la Comunidad Autónoma en el análisis y control del planeamiento urbanístico municipal, para el cómputo del crecimiento poblacional a los efectos de aplicación de la Norma 45 del POTa, no se considerará las viviendas previstas en ámbitos de Suelo Urbano (consolidado o no consolidado), dado el carácter reglado de esta clase de suelo. Por consiguiente:

$$(452 \text{ vi.} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 1.085 \text{ habitantes} = 19,25\% \text{ de } 5.636) < (40\% \times 5.636 = 2.255 \text{ habitantes})$$

Incluso, en caso de contar las viviendas en suelo urbano no consolidado, también estaríamos por debajo del crecimiento establecido en el POTa, esto es:

Población actual (padrón 2018): 5.636 habitantes
Ratio poblacional: 2,4 hab/viv
Nuevas viviendas en suelo Urbanizable ordenado y sectorizado: 812 viviendas

$$(812 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 1.949 \text{ habitantes}) < (40\% \times 5.636 = 2.255 \text{ habitantes})$$

6.2.- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.2.1.- ESTUDIO de los posibles asentamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable:
6.2.2.- Parcelación y edificaciones de El CRUCE:
6.2.3.- Conclusión.

6.2.1.- ESTUDIO de los posibles asentamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable:

El art.4.1 del Decreto 2/2012, establece que para la identificación de las edificaciones aisladas en el Suelo No Urbanizable y aplicar el régimen previsto en dicho decreto, se requiere un requisito previo: **“la previa delimitación por el PGOU de todos los asentamientos urbanísticos existente en el SNUble así como de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado”**.

Un segundo requisito sería, de acuerdo con el art. 5 de dicho Decreto, la necesidad de disponer de unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad según el uso a que se destinen, a través de Ordenanza Municipal, para lo cual la Consejería competente en materia de urbanismo formulará unas Normas Directoras con tal finalidad.

El art. 4.2 establece que en ausencia de Plan General o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos (urbanísticos), el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal. El art. 4.3 de dicho decreto establece que las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el PGOU o, en su defecto por el Avance de planeamiento para su identificación, se identificarán como edificaciones aisladas.

A tales efectos, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, ha tramitación de las Normas Directoras que desarrollan los art. 4 y 5 del Decreto 2/2002, aprobándose con fecha de 1 de marzo de 2013.

Tales normas urbanísticas establecen que el Avance de planeamiento para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del decreto 2/2012 en ausencia de PGOU o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos urbanísticos en el SNUble conforme a lo establecido en dicho decreto. Dicho Avance se trataría de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto, por el planeamiento, se establezca la delimitación definitiva, y cuyo único objetivo es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata. En todo caso, el Avance no sería necesario en el supuesto de que no existieran asentamientos urbanísticos en el SNUble en el término municipal.

En el término municipal de Prado del Rey detectamos una única zona que **pudiéramos considerar como ASENTAMIENTO URBANÍSTICO en el suelo no urbanizable**, tratándose de la zona conocida como “el Cruce”. No se detecta ningún Hábitat Rural Diseminado.

De la documentación cartográfica (año 2.004) como en las ortofotos aéreas (año 2.010) de las que disponemos, no se detectan otros núcleos edificatorios diseminados en el suelo no urbanizable, salvo el anterior, que pudieran incluirse en el concepto de asentamiento urbanístico en el SNUble definido en el Decreto 2/2012: ámbitos territoriales consolidados por edificaciones, generadoras de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos, que encontrándose en el SNUble pueden o no integrarse en la ordenación establecida por el PGOU.

6.2.2.- Parcelación y edificaciones de El CRUCE:

La zona “El cruce” es una parcelación urbanística que se originó en los años 80 del siglo pasado donde se presentan edificaciones residenciales principalmente de segunda residencia. Se apoya en la A-372 Arcos-El Bosque y en la colada Arcos-Ubrique, ubicándose en las estribaciones de la Cabeza de Hortales.

La zona está incluida en la delimitación del Parque Natural de los Alcornocales desde su declaración como tal en el año 1989 por la Ley 2/89, por lo que tras la vigencia de ley del suelo estatal de 1990 y su TR de 1992 (art. 255), se considera imprescriptible, a los efectos de restauración del orden urbanístico vulnerado, toda edificación sin licencia en suelo no urbanizable especialmente protegido.

Esta zona ha sido considerada en los planeamientos urbanísticos anteriores de la forma siguiente:

- o En el PGOU-2008:

El planeamiento urbanístico municipal del municipio de Prado del Rey vigente durante los últimos años (PGOU-2008) hasta su anulación por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sentencia Judicial dictada el 25/11/2010 por la sección 2ª de la sala de lo contencioso

administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el RCA nº 593 de 2008 y su firmeza publicada el 03/03/2014), contemplaba la zona de “El cruce” como Suelo Urbanizable residencial y objeto de un ordenación pormenorizada mediante un Plan Parcial (PP8-“El Cruce”).

No se contempla en el PGOU-2008 la categoría Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, al no presentarse suelos con las características señaladas en la letra g) del art. 46.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre en su nueva redacción por la Ley 2/2012: “Por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar”.

Tampoco contempla unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en el suelo no urbanizable.

- o En las NN.SS-1991: Se trataría del planeamiento urbanístico municipal del municipio de Prado del Rey actualmente vigente y ya lo identificó como parcelación urbanística irregular en el suelo no urbanizable, prescribiendo medidas para su posible legalización.

- En su art. 153 establecía que el polígono nº 12 y ejecutadas al margen de la legalidad serán consideradas como Suelo No Urbanizable, debiendo incoarse expediente sancionador según lo establecido por el RDU y la ley de procedimiento Administrativo.

- En su art. 154 establece que en se iniciará un proceso de legalización articulado a través de los siguientes trámites:

- Constitución de la comunidad de propietarios o de la persona jurídica que corresponda.

- Delimitación del suelo afectado así como de los documentos necesarios, tanto escritos como gráficos, para establecer los datos relativos a parcelación, estructura de la propiedad e infraestructura actual.

- Dictamen de la oficina técnica municipal previo acuerdo de la comisión de gobierno, para establecer:

- Figura de planeamiento a desarrollar.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas de ordenación, edificación y cesiones.
- Condiciones y plazos para las infraestructuras
- Inventario de actos de edificación sin licencia.

Una vez cumplido el proceso indicado deberán ser revisadas las presentes Normas a los efectos de su inclusión en las determinaciones de las mismas.

Para el presente documento de nuevo PGOU, se realiza un estudio de la zona utilizando los datos y medios que disponemos (visita al lugar, datos catastrales, planimetría y ortofotos que se dispone de forma pública), y teniendo en cuenta las afecciones sectoriales que presenta la zona en cuanto a cauces públicos, zonas inundables, vías públicas, caminos públicos y la inclusión de la zona dentro de la delimitación del Parque Natural de los Alcornocales.

Según consulta a los datos catastrales de bienes inmuebles de naturaleza rústica, las parcelas y polígonos afectados son los siguientes:

Polígono 10, parcelas de la nº 01 a la nº 20, afectando a un número de 20 parcelas catastrales
Polígono 11, parcelas de la nº 28 a la nº 61, afectando a un número de 34 parcelas catastrales
Polígono 12, parcelas de la nº 29 a la nº 47, afectando a un número de 15 parcelas catastrales

Total de parcelas catastrales: 69 parcelas



La superficie del suelo y superficie de las edificaciones construidas en ellas según se presenta registradas en catastro actualmente son las siguientes:

• Polígono Catastral 10

Identificación Parcela catastral		Datos catastrales			Datos ortofoto				
Polígono (nº)	Parc. (nº)	Superficie suelo (m)	Sup. const.(m2)	Sup. Impro.(*)	Uso de la edificación	Año de la edif.	Sup. cons Ortofoto (m²)	Nº posibles viviendas	
10	1	3.516	144	--	1 vivienda	(1998)	181	2	
10	2	6.629		--				2	
10	3	3.626		55	¿vivienda?			1	
10	4	16.208		50	¿vivienda?			1	
10	5	2.045		96	¿vivienda?			1	
10	6	2.240		473	¿vivienda?			1	
10	7	2567	167	--	1 vivienda	(2001)		1	
10	8	2.502		76	¿vivienda?			1	
10	9	4.872		114	¿vivienda?			2 (2 parc)	
10	10	3.778		--				0	
10	11	3.779		92	¿vivienda?			1	
10	12	3.283		--				0	
10	13	3.072		--				0	
10	14	1.034		--				1	
10	15	2.463	151	--	1 vivienda	(2003)		1	
10	16	7.084		--				1	
10	17	2.043		167	¿vivienda?			1	
10	18	2.355		--				1	
10	19	3.176		--				0	
10	20	17.205(**)		--				0	
Total:		9,3475 hectáreas							18 posibles viviendas

(*) Posible edificación, en catastro es señalada como improductiva.

(**) Superficie incluida en la delimitación de estudio, la parcela catastral presenta una superficie de 455.256 m2

• Polígono Catastral 11

Identificación Parcela catastral		Datos catastrales			Datos ortofoto				
Polígono (nº)	Parc. (nº)	Sup. suelo (m)	Sup. const.(m2)	Sup. Impro. (*)	Uso de la edificación	Año Edif. según catast.	Sup. cons Ortofoto(m²)	Nº posibles viviendas	
11	28	3.784	72		1 vivienda	(1984)		1	
11	29	2.872	82		1 vivienda	(2005)		1	
11	30	5.779	--	--				0	
11	31	15.657	167		1 vivienda	(1975)		6 vi (6 par)	
11	32	2.577	--	--				1	
11	33	3.156	--	--				2	
11	34	11.897	--	176	¿vivienda?			2	
11	35	1.001	35			(1985)		1	
11	36	2.562	311		Almacén	(1990)		1	
11	37	2.673	186		Almacén	(1990)		1	
11	38	2.944	--	159	¿vivienda?			1	
11	39	2.771	--	263	¿vivienda?			1	
11	40	3.277	360	--	1 vivienda	(1984)		1	
11	41	2.455	--	97	¿vivienda?			1	
11	42	3.051	--	--				0	
11	43	9.034	--	101	¿vivienda?			1	
11	44	3.668	142	--	1 vivienda	(1980)		1	
11	45	5.818	79	--	1 vivienda	(1975)		1	
11	46	4.486		54	¿vivienda?			1	
11	47	5.859	353	--				1	
11	48	4.224						0	
11	49	5.601		54	¿vivienda?			2	
11	50	6.770	76		1 vivienda	(1975)		1	
11	51	7.067	74		1 vivienda	(1979)		1	
11	52	3.993	117		1 vivienda	(1985)		1	
11	53	1.803						0	
11	54	15.335						0	
11	55	18.528						0	
11	56	2.156	69		1 vivienda	(1955)		1	
11	57	4.630						1	
11	58	2.441	217		1 vivienda	(1980)		1	
11	59	3.153						0	
11	60	5.230						0	
11	61	15.575						0	
Total:		19,1827 hectáreas							33 posibles viviendas

(*) Posible edificación, en catastro como improductiva.

• Polígono Catastral 12

Identificación Parcela catastral		Datos catastrales			Datos ortofoto				
Polígono nº)	Parc. (nº)	Superficie suelo(m)	Sup. const. (m2)	Sup. Impro.(*)	Uso de la edificación	Año de la edificación	Sup. cons Ortofoto(m2)	Nº posibles viviendas	
12	29	4.032	360	--	Hostelería			1	
12	30	4.062		124	¿vivienda?			2	
12	31	5.099		170	¿vivienda?			2	
12	32	1.789	69	144	2 viviendas	(1983)		2	
12	33	4.808	603		Industrial	(1980)		0	
12	34	NO							
12	35	6.728	376		1 vivienda +hostelería	(1979 y 1981)		3	
12	36	1.781	--	--				0	
12	37	5.296	--	68	¿vivienda?			1	
12	38	2.821	--	--				0	
12	39	2.705	--	--				1	
12	40	10.070	--	132	¿vivienda?			1	
12	41	6.047	--	239	¿vivienda?			2	
12	42	NO	--	--					
12	43	7.483	--	--				1	
12	44	13.010	79	--	1 vivienda	(1915)		1	
12	45	NO	--	--					
12	46	NO	--	--					
12	47	7.280	--	--				0	
Total:		8,2011 hectáreas							17 posibles viviendas

(*) Posible edificación, en catastro es señalada como improductiva.

Parcelas inferiores a 2.000 m2	5
Parcelas entre 2000 y 3000 m2	18
Parcelas entre 3000 y 4000 m2	14
Parcelas entre 4000 y 5000 m2	7
Parcelas entre 5.000 y 10.000 m2	16
Parcelas mayor a 10.000 m2	7

Total 69 parcelas con un número aproximado de 18 viviendas según datos catastrales y 20 consideradas como improductivos, lo que supone un número de 38 viviendas sobre 66 parcelas (58%). No obstante según ortofoto de 2011, se presentan un número de **68 posibles viviendas**.

La superficie total de la zona delimitada es de 42,3297 hectáreas, lo que representa **1,6 vi/has**.

La baja densidad de vivienda, la ocupación de zona de dominio público (vía pecuaria y cauces públicos principalmente), la existencia de zonas inundables, la afección a servidumbre de carreteras (A-372) y la inclusión de la zona en la delimitación del Parque Natural de los Alcornocales (Suelo No urbanizable de especial protección) si bien el inicio de la parcelación fue anterior a esta declaración, y siguiendo los criterios de las Normas Directoras para la Ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 (Orden de 1 de marzo de 2013), nos hace considerar a la zona como Suelo No Urbanizable Especialmente protegido por legislación Sectorial y a las edificaciones existentes instar a la administración a la aplicación de la disciplina urbanística, procediéndose a instar a la legalización de las que sean posible, a la consideración de fuera de ordenación o asimilada al fuera de ordenación a las que hayan prescrito el restablecimiento de orden urbanístico vulnerado y proceder a la aplicación de su restauración para aquellas edificaciones no prescritas o construidas en dominio público.

Características:	
Identificación del asentamiento:	zona denominada El CRUCE
Fecha de origen:	Parcelación entre 1985 y 1990
Superficie de la zona:	42,3297 has.
Superficies de parcelas:	el 80% entre 2.000 y 10.000 m2
Uso y tipología:	Residencial en vivienda unifamiliar aislada 1ª y 2ª residencia
Número de viviendas:	aproximadamente entorno a 68 viviendas
Densidad:	Entre 1,5 y 2 viv/Has.
Clasificación del Suelo:	
NN.SS.-1991:	Suelo No Urbanizable Protegido con medidas para su estudio y posible legalización a través de modificación puntual.
PGOU-2008:	Suelo urbanizable sectorizado.
Nuevo PGOU:	Suelo No Urbanizable de especial protección



6.2.3.- Conclusión:

Tras la no incorporación a la ordenación urbanística de los terrenos correspondientes a los posibles asentamientos urbanísticos existentes en su día en el suelo no urbanizable, como son los terrenos denominados "El Cruce", integrándolos en la ordenación establecida en el PGOU como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, **no se detecta actualmente ninguna otra agrupación de edificaciones en el suelo no urbanizable que pudieran constituir un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012.**

En relación con asentamientos que pudieran constituir un **Hábitat Rural Diseminado en el suelo no urbanizable**, no se detectan y tampoco ha sido contempla tal categoría de suelo no urbanizable en el PGOU vigente.

Así, las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del municipio serían identificadas, para la aplicación del Decreto 2/2012, como edificaciones aisladas (art.4.3 de dicho decreto).

Procedería:

1º.- Elaboración de un **inventario de las edificaciones aisladas en el Suelo No Urbanizable.**

2º.- Elaboración de una **Ordenanza Municipal para regular las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable del término de Prado del Rey**, según el uso al que se destinan, siguiendo como orientación la Normativa Directora de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

3º.- -Proceder a la **clasificación de las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable, según su situación jurídica:**

- . Edificaciones legales: Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.
- . Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
- . Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- . Aplicación del restablecimiento de la legalidad urbanística a aquellas edificaciones cuyo plazo de prescripción no haya cumplido, teniendo en cuenta que en suelo no urbanizable protegido no existe plazo de prescripción desde el TRLS-92 (art. 255), que la ocupación de suelo de dominio público es imprescriptible y que el plazo de prescripción comienza una vez terminada la edificación, siendo de 4 años hasta su ampliación a 6 años por la LOUA a partir de su vigencia en el 2003.

4º.- Inicio del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de oficio o solicitud de la persona titular de la edificación acompañando la documentación indicada en el art. 10 del decreto 2/2012 y siguiendo la instrucción y resolución del procedimiento indicadas en los artículos 11 y 12 de dicho decreto.

5º.- **Adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.**



6.3.- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones posteriores (Decreto 309/2010)

Este apartado es eliminado tras la reconsideración de la NO implantación expresa de un campo de golf en Suelo No Urbanizable que fue considerado en el documento de AVANCE.



7. MARCO PARTICITATIVO. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION.



7. MARCO PARTICITATIVO. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION.

- 7.1.- DOCUMENTO DE AVANCE
- 7.2.- DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN INICIAL
- 7.3.- DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN PROVISIONAL
- 7.4.- DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

7.1.- DOCUMENTO DE AVANCE.

Si bien el PGOU precedente (PGOU-2008) fue sometido a numerosos procesos participativos a través de la información pública de los documentos durante su tramitación (avance, aprobación inicial, distintas aprobaciones provisionales, así como de los documentos de cumplimientos y de texto refundido tras las diversas aprobaciones -parciales y completa- por parte de la CPOTU), y gran parte de los objetivos y criterios de ordenación se han mantenido en la presente propuesta de PGOU, al tratarse ahora de un nuevo documento hay que proceder a la iniciación de una nueva tramitación, comenzándose con los actos preparatorios a través de un AVANCE, preceptivo en la redacción de los PGOU de acuerdo con el art. 29 de la LOUA.

Así, alcanzado los trabajos de elaboración del PGOU un contenido tal, en el que ya pueden definirse los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación que sirven para su redacción, se realiza el documento de AVANCE, preceptivo para la redacción de los PGOU y sus revisiones totales.

En aras a potenciar la participación ciudadana en el proceso de elaboración del PGOU, es imprescindible la información pública del AVANCE a través de su anuncio en BOP, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio, indicándose el periodo de un mes de información pública y el acuerdo de suspensión de licencias urbanísticas para áreas y usos determinados si así se considerase conveniente, recomendándose la exposición pública de tales trabajos para valoración y debate de las nuevas propuestas por parte de los ciudadanos.

En relación con la posibilidad de acordar la suspensión de licencias urbanísticas con la aprobación del avance a efectos administrativos internos preparatorios, no se considera necesaria acordar suspensión.

7.2.- DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL.

Una vez recogida las sugerencias al avance y emitido el DOCUMENTO DE ALCANCE del EAE del presente PGOU, se procede al desarrollo y contenido del trabajo adecuado y legalmente exigible para la realización de un nuevo documento de PGOU para su aprobación inicial por el pleno de la corporación municipal y su sometimiento a información pública por plazo no inferior a un mes, así como el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de interés públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

Paralelamente se procederá a someter al documento a la evaluación de impacto ambiental preceptiva redactándose el Estudio Ambiental Estratégico, que acompañado de un resumen no técnico y el plan, serán objeto de información pública durante un plazo mínimo de 45 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en su sede electrónica, y a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el art. 38.2, y que están referenciadas en el documento de Alcance.

7.2.1.- En relación con la exposición pública del documento de AVANCE

Durante la exposición del Documento de Avance del PGOU, se presentaron las siguientes sugerencias:

1.- **Registro de entrada nº 1541 de 04/05/2016.** Por la empresa HESCORTGISA SL, como propietarios de los terrenos traseros al cementerio municipal solicitan su consideración como suelos sin ordenación pormenorizada (detallada).

Se considera: Si bien en el documento de avance se contempló un suelo urbano no consolidado de unas dos hectáreas, ahora tales suelos son contemplados como urbanizable Sectorizado de uso global Industrial.

2.- **Registro de entrada nº 1592 de 09/05/2016.** Francisco Enrique de Gomar Vega como propietario de una actividad turística de alojamientos rurales en la C/Cruz, que ocupa una parcela donde se contempla su partición mediante una calle, solicita el mantenimiento de la parcela tal como está.

Se considera en parte: Se ha contemplado la prolongación de la C/ Cruz en dirección Norte siguiendo la trama ortogonal del casco urbano y manteniendo la propuesta que actualmente se encuentra en el Planeamiento en vigor (NNSS-1991) y el PGOU-2008. No obstante se propone en el presente PGOU su mantenimiento como está en la realidad mientras tanto se mantenga la parcela con la actividad actual turística. Cuando se pretenda la modificación de uso a residencial, deberá establecerse un área de ámbito reducido en suelo no consolidado a desarrollar mediante la delimitación de una Unidad de Ejecución que contemple la apertura de la calle propuesta inicialmente.

3.- **Registro de entrada nº 1886 de 01/06/2016.** Escrito de ECOLOGISTA EN ACCIÓN con un número de unas 19 sugerencias.

Básicamente se tratan de una serie de reconsideraciones semejantes que resumidamente consiste en que el PGOU debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica establecido por la Ley 9/2006 estatal de transposición de la Directiva 2001/42CE que, si bien estaba derogada por la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental en el momento de la sugerencia, sí ha sido recogida en nuestra Comunidad Andaluza a través de la modificación de la Ley 7/2005, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA). Primero por el Decreto-Ley 3/2015 y luego por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, y por tanto el nuevo PGOU de Prado del Rey debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica y no a una Evaluación de Impacto Ambiental.

Así efectivamente, el procedimiento de evaluación ambiental de los planes urbanísticos ha cambiado con la modificación de la Ley GICA, procediéndose a la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental estratégica formulada por el Ayuntamiento ante la Delegación Territorial de la Consejería en materia medio ambiental, presentándose el Documento Inicial estratégico y el Borrador del Plan. Admitido a trámite la solicitud, tales documentos fueron sometidos a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

Por consiguiente se ha procedido al sometimiento del presente propuesta de plan urbanístico a la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica, incluyendo en él las diversas alternativas de actuación (incluso la alternativa cero) entre otros y la tramitación pertinente.

En relación de la excesiva clasificación de suelo, éste ha sido considerablemente disminuido, pasando de las 1.700 viv contempladas en el PGOU de 2008 a un incremento residencial en suelo urbanizable de 452 viviendas. Se elimina la concreción del campo de golf y se mantiene la zona del cruce como suelo no urbanizable.

4.-**Registro de entrada 1814 de 25/05/2015.** Por el Grupo Municipal de Izquierda Unida solicita mayor información ciudadana en las próximas fases mediante redes sociales, bando municipal, charlas

7.2.2.- En relación con el Documento de ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL

El documento de ALCANCE del EAE relativo a la revisión del PGOU de Prado del Rey fue emitido por la Delegación Territorial de medio Ambiente y Ordenación del territorio en Cádiz, el 19 de marzo de 2018 (Expediente EAE 13/2017). Tal documento de alcance se encuentra a disposición del público en sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

Las consultas efectuadas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan, acorde al artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y recogidas en el Anexo I del Documento de Alcance, fueron las siguientes:

D.T. de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo (Comercio)

D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda y carreteras)

D.T. de Cultura, Turismo y deporte (Cultura y turismo)

D.T. de Medio Ambiente y Ordenación del territorio:

- . Oficina de Ordenación del territorio

- . Departamento de Vías pecuarias

- . Servicio de Espacios Naturales Protegidos

- . Servicio de Gestión del medio Natura

- . Centro Operativo Provincial II.FF.

Ecologistas en Acción

AGADEN

Salvo los dos últimos, los distintos servicios de la administración pública emitieron sus respectivos informes contenidos en el Documento de Alcance del EAE enunciado y cuya justificación de su cumplimiento son señaladas en el apartado 5.2 de esta Memoria General.

7.3.- DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN PROVISIONAL:

A someter por parte del pleno municipal una vez realiza la información pública del documento aprobado inicialmente y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas. Se modificará de ser preciso el EAE y se elaboraría la propuesta final del Plan, y tras la aprobación provisional de éste, se remitirán ambos documentos a la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente de la junta de Andalucía para la evaluación Ambiental estratégica.

Si los cambios respecto al documento aprobado inicialmente se considerasen sustanciales, habría que volver a proceder a su sometimiento a información pública por plazo no inferior a un mes.

Los órganos y entidades administrativas gestores de interés públicos afectados y previstos legalmente como preceptivos, deberán ratificar si se han tenido en cuenta lo señalado en sus informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos realizados tras la aprobación inicial.

7.4.- Aprobación DEFINITIVA:

A resolver por parte del órgano autonómico competente (CPOTU) una vez visto el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la consejería competente.

Prado del Rey 31 de octubre de 2.019

**Fdo: Aurelio Piña Pavón
Arquitecto.**

DIPUTACION de CADIZ_ Servicio de Asistencia a Municipios (SAM-Villamartín)



B.-PLANIMETRIA



Cód. Validación: TY5YNTD3P5YK2CKMQF-GH-LWH | Verificación: <http://pradodelrey.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 231 de 245

B1. PLANOS DE INFORMACION:

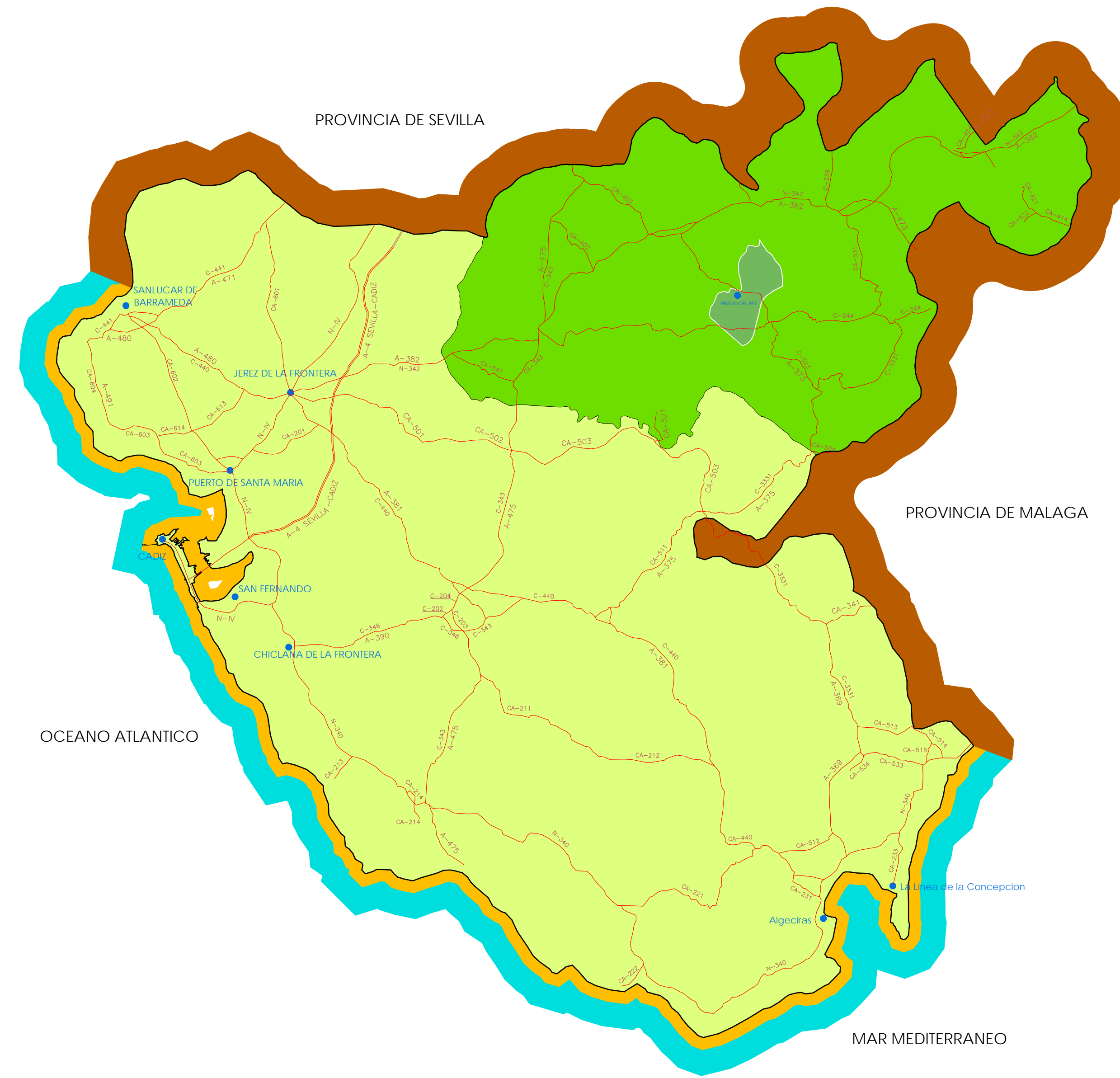
I_01	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	SUPERFICIE Y POBLACIÓN
I_02	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA
I_03	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE_ ACUÍFEROS.
I_04	ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL:	MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE_ HIDROLOGÍA, USOS ECONÓMICOS E INFRAESTRUCTURAS.
I_05	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	USOS COBERTURAS VEGETALES DEL SUELO
I_06	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	OROGRAFIA Y VIAS DE COMUNICACIÓN
I_07	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	GEOMORFOLÓGICO MEDIO TERRESTRE.
I_08	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	CAPACIDAD PRODUCTIVA DEL SUELO
I_09	ENCUADRE TERRITORIAL/MEDIO FÍSICO:	AFECCIONES SECTORIALE
I_10	ENCUADRE TERRITORIAL:	PLANO HISTÓRICO DEL AÑO 1874
I_11	ENCUADRE TERRITORIAL:	TOPOGRÁFICO TERMINO MUNICIPAL 1912
I_12	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 1956 (VUELOS AMERICANO)
I_13	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 1977-83
I_14	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 1984-85
I_15	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 2011
I_16	ENCUADRE TERRITORIAL:	ORTOFOTO AÑO 2019
I_17	ENCUADRE TERRITORIAL:	PLANEAMIENTO VIGENTE NN.SS.-1991_ CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
I_18	ENCUADRE TERRITORIAL:	PLANEAMIENTO ANULADO PGOU-2008_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL
I_19	ENCUADRE URBANO:	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN_- USOS SUELO y DE LA EDIFICACIÓN
I_20	ENCUADRE URBANO:	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN_ ESTADO DE CONSERVACIÓN.
I_21	ENCUADRE URBANO:	URBANO RED ELÉCTRICA INKOLAN.
I_22	ENCUADRE URBANO:	URBANO RED TELEFONÍA INKOLAN.
I_23	ENCUADRE URBANO:	USOS GLOBALES DEL SUELO_ ESTRUCTURA URBANA NN.SS.-86 y NN.SS.-91
I_24	ENCUADRE URBANO:	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
I_25	ENCUADRE URBANO:	PLANEAMIENTO VIGENTE NN.SS.-1991_ CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL NUCLEO URBANO.
I_26	ENCUADRE URBANO:	PLANEAMIENTO ANULADO PGOU-2008_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NIVEL URBANO
I_27	ASENTAMIENTO URBANÍSTICO:	EL CRUCE_ SECUENCIA DE PLANEAMIENTOS URBANÍSTICOS.
I_28	ASENTAMIENTO URBANÍSTICO:	EL CRUCE_ SECUENCIA DE ORTOFOTOS
I_29	ENCUADRE TERRITORIAL:	PARCELACIÓN CATASTRAL.

B2. PLANOS DE ORDENACION:

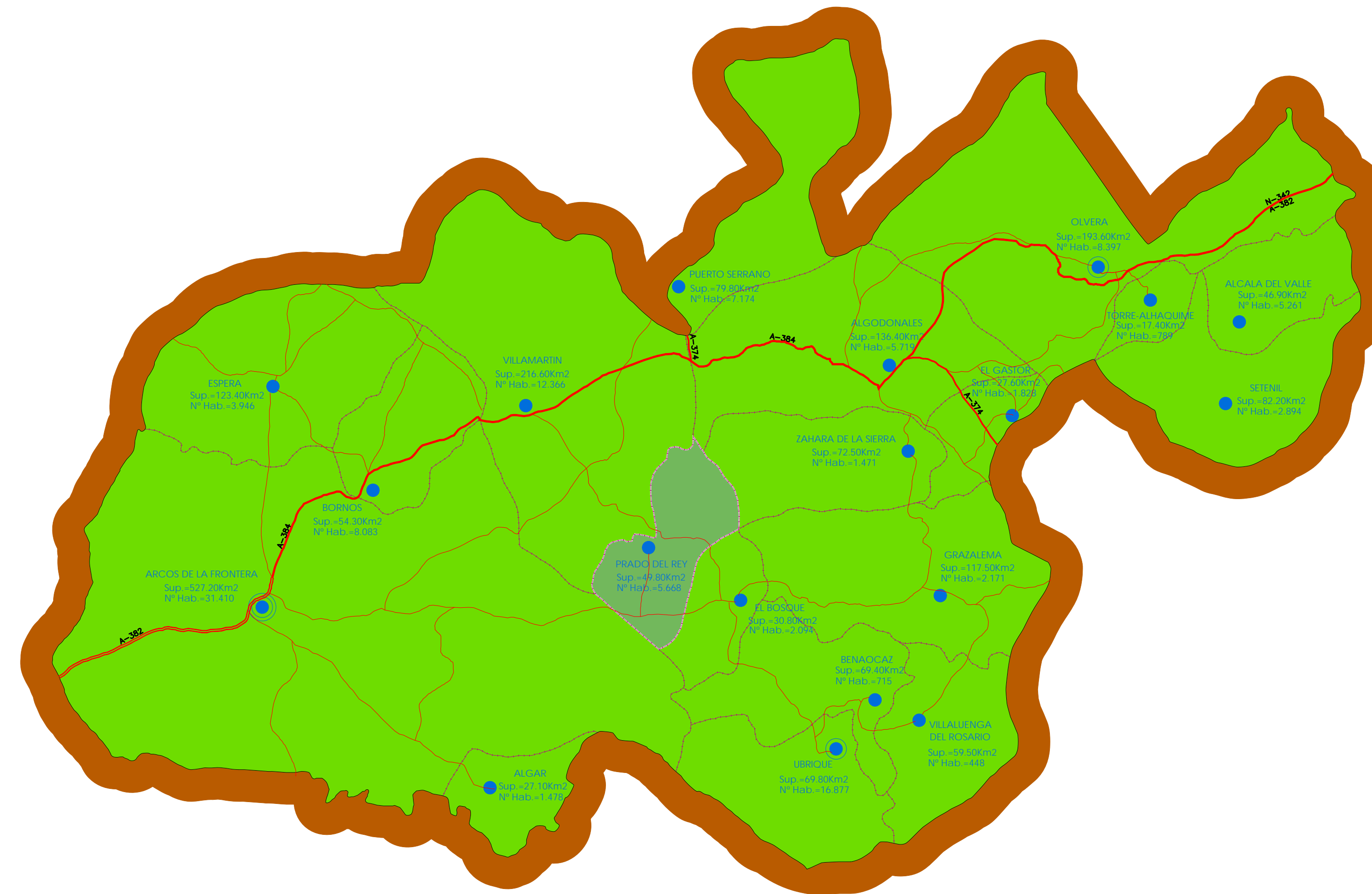
O_01	ORDENACION ESTRUCTURAL del Término Municipal: clases, categorías, zonas y usos globales del suelo (Escala 1/10.000 sobre base cartográfica)
O_02	ORDENACION ESTRUCTURAL del AREA URBANA: clases, categorías, zonas y usos globales del suelo (Escala 1/3.000 sobre base cartográfica)
O_03	ORDENACION PORMENORIZADA del Término Municipal. (Escala 1/10.000 sobre base cartográfica)
O_04	ORDENACION PORMENORIZADA del AREA URBANA. (Escala 1/3.000 sobre base cartográfica)
O_05	ORDENACION DETALLADA del AREA URBANA. (Escala 1/2.000 sobre base cartográfica)

B1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

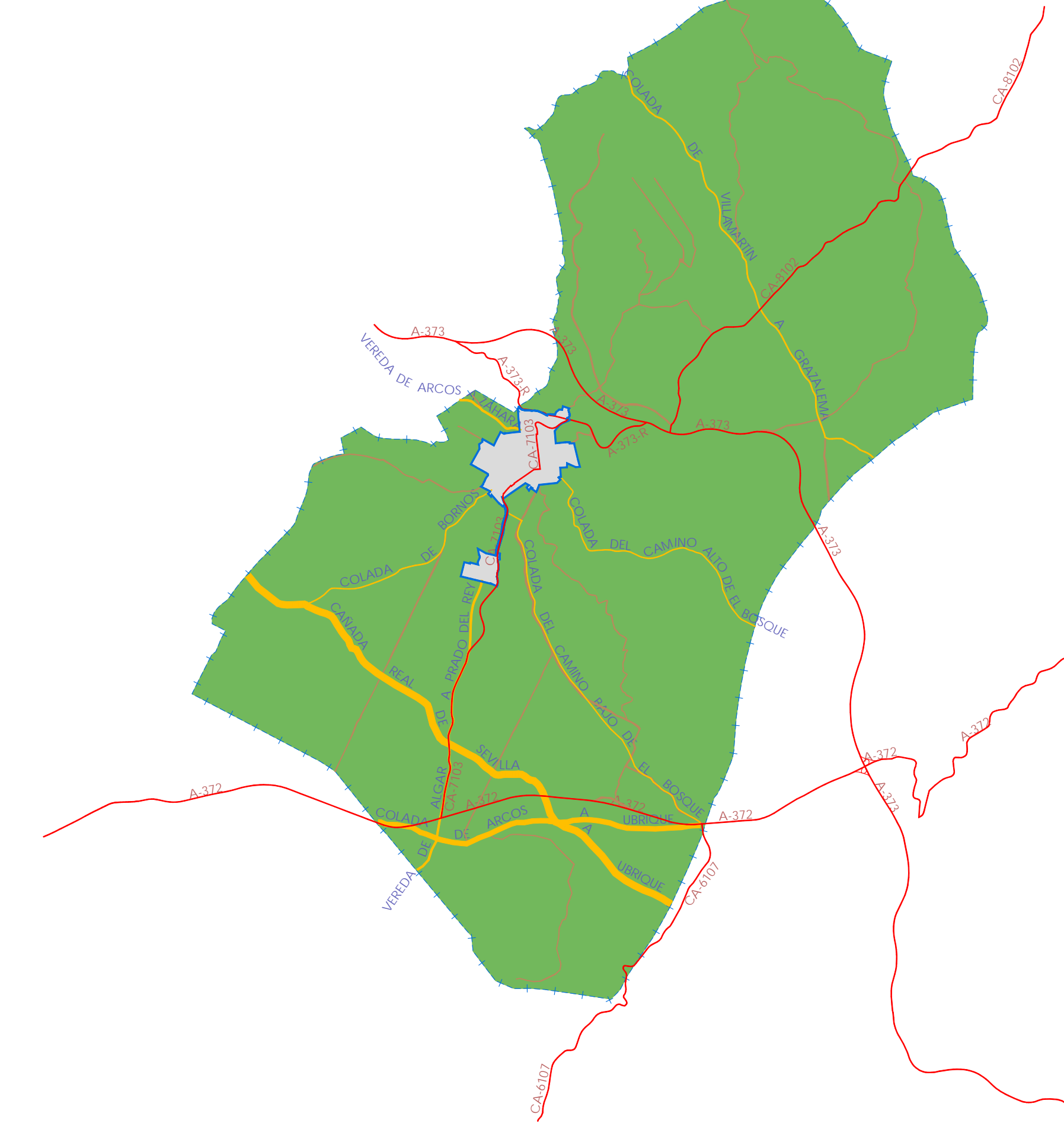




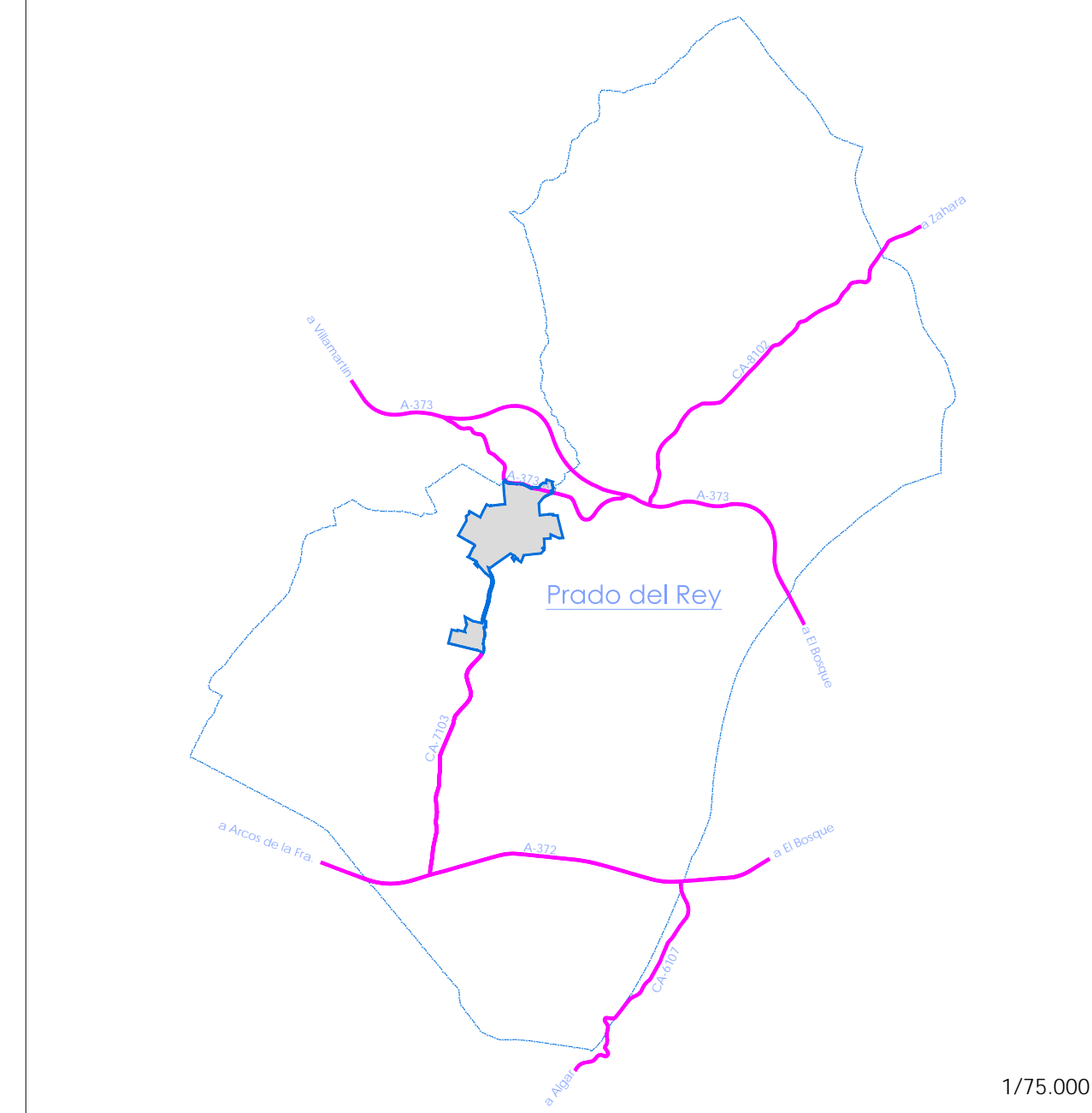
PROVINCIA DE CADIZ
Superficie=7.435,85 Km2
Nº de Habitantes=1.180.817
ESCALA = 1/400.000



COMARCA SIERRA DE CADIZ
Superficie=2.002,10Km2
ESCALA = 1/200.000



TERMINO MUNICIPAL DE PRADO DEL REY
Superficie= 48,6Km²
Nº Hab. = 5.885 (2.014)
ESCALA = 1/50.000



1/75.000

ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL SUPERFICIE Y POBLACIÓN

PROVINCIA DE CÁDIZ

- Comarca Sierra de Cádiz
- Término Municipal de Prado del Rey
- Ciudades con más de 50.000 Habitantes

COMARCA SIERRA DE CÁDIZ

- Término Municipal de Prado del Rey
- Centro Intermedio
- Centro Básico

TÉRMINO MUNICIPAL DE PRADO DEL REY

- Término Municipal de Prado del Rey
- Núcleo Urbano
- Vía Pecuaria
- Camino
- Carretera



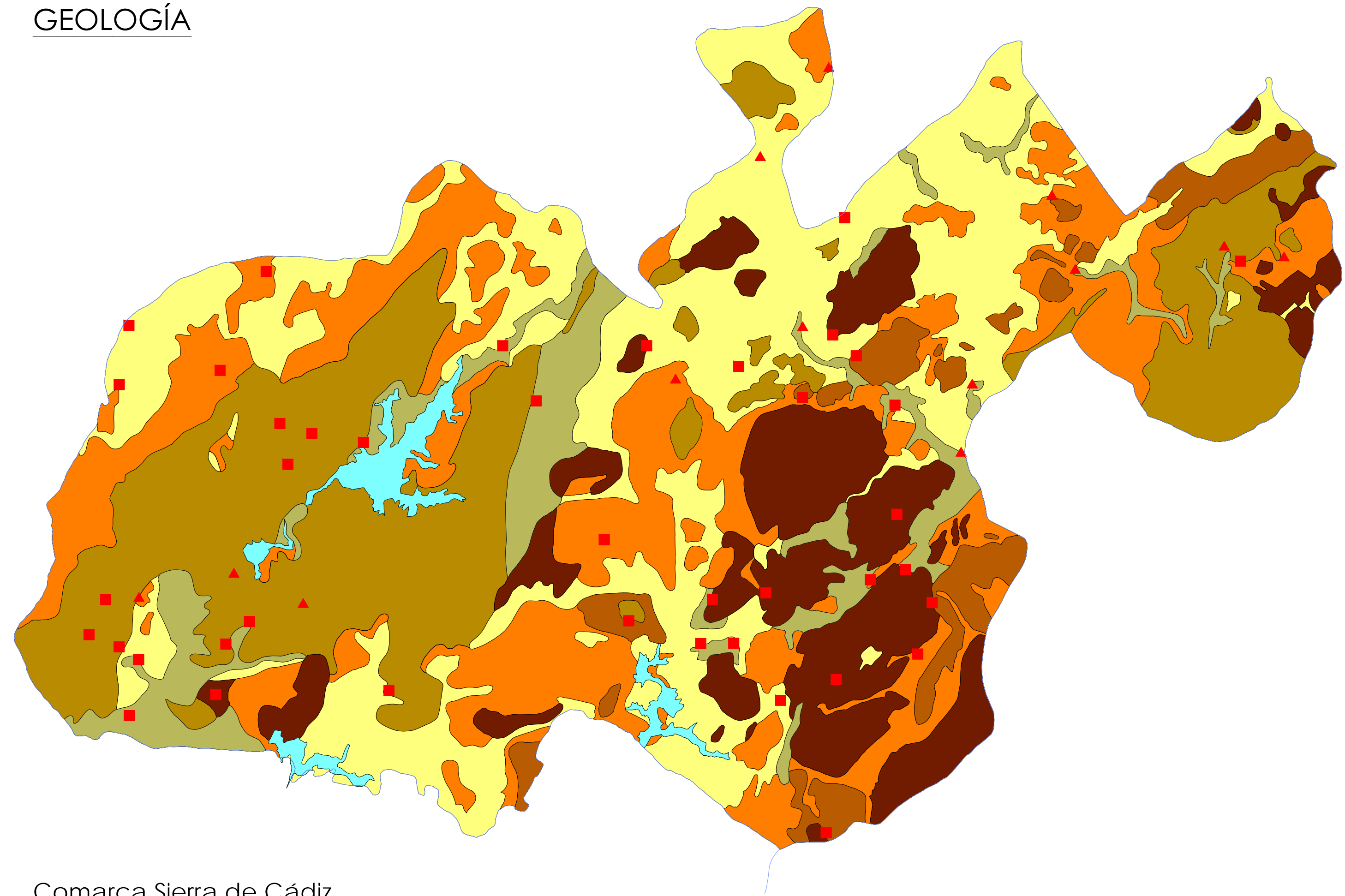
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

plano de información: ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL SUPERFICIE Y POBLACIÓN			
fecha	expediente	escala 1:	plano nº
OCTUBRE-19	13-0055	S/E	I-01

Aurelio PIÑA PAVÓN

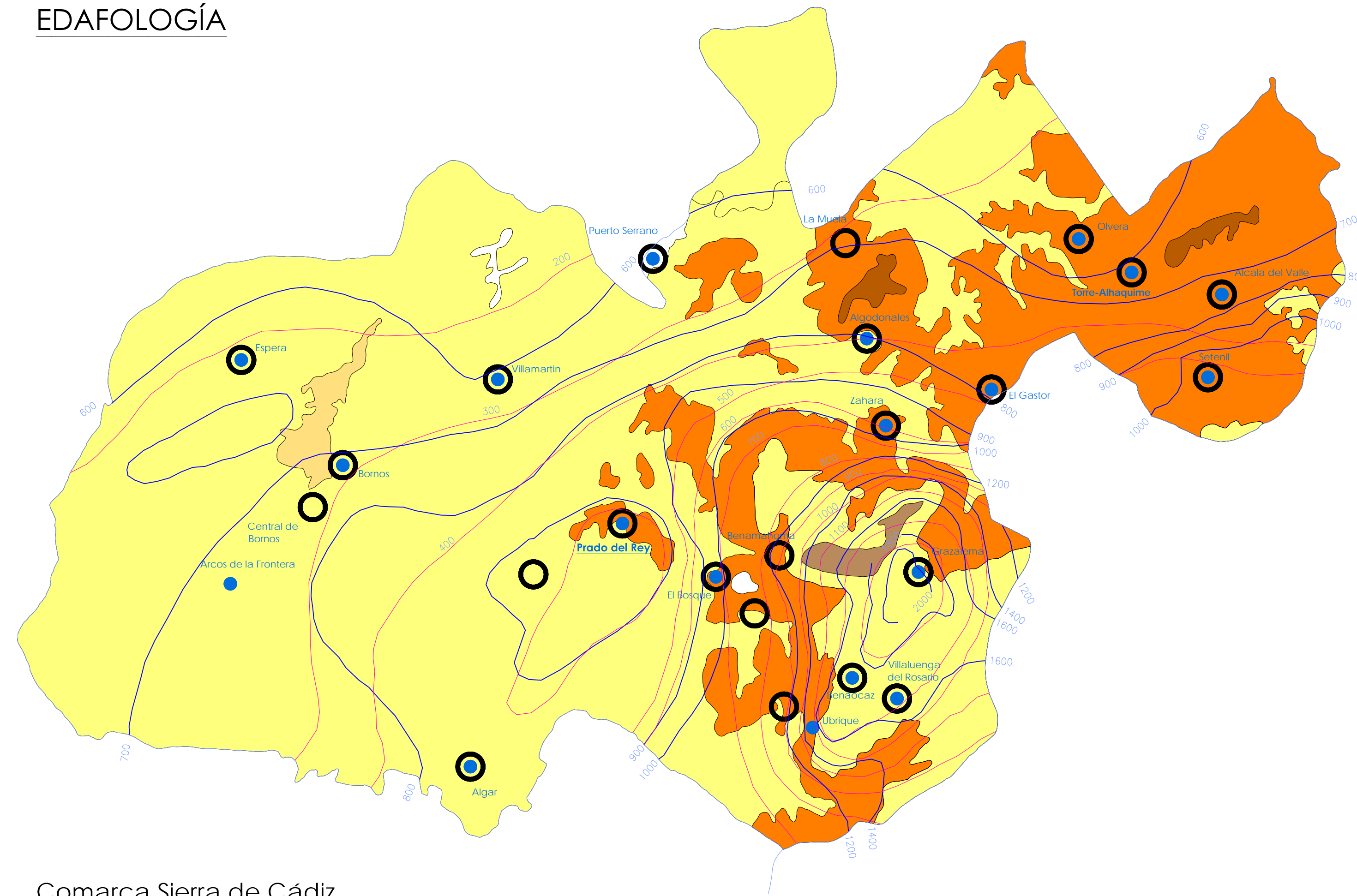
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey se aprobó de forma inicial mediante Pleno de fecha 16/11/2019. Fdo. El Secretario

GEOLOGÍA

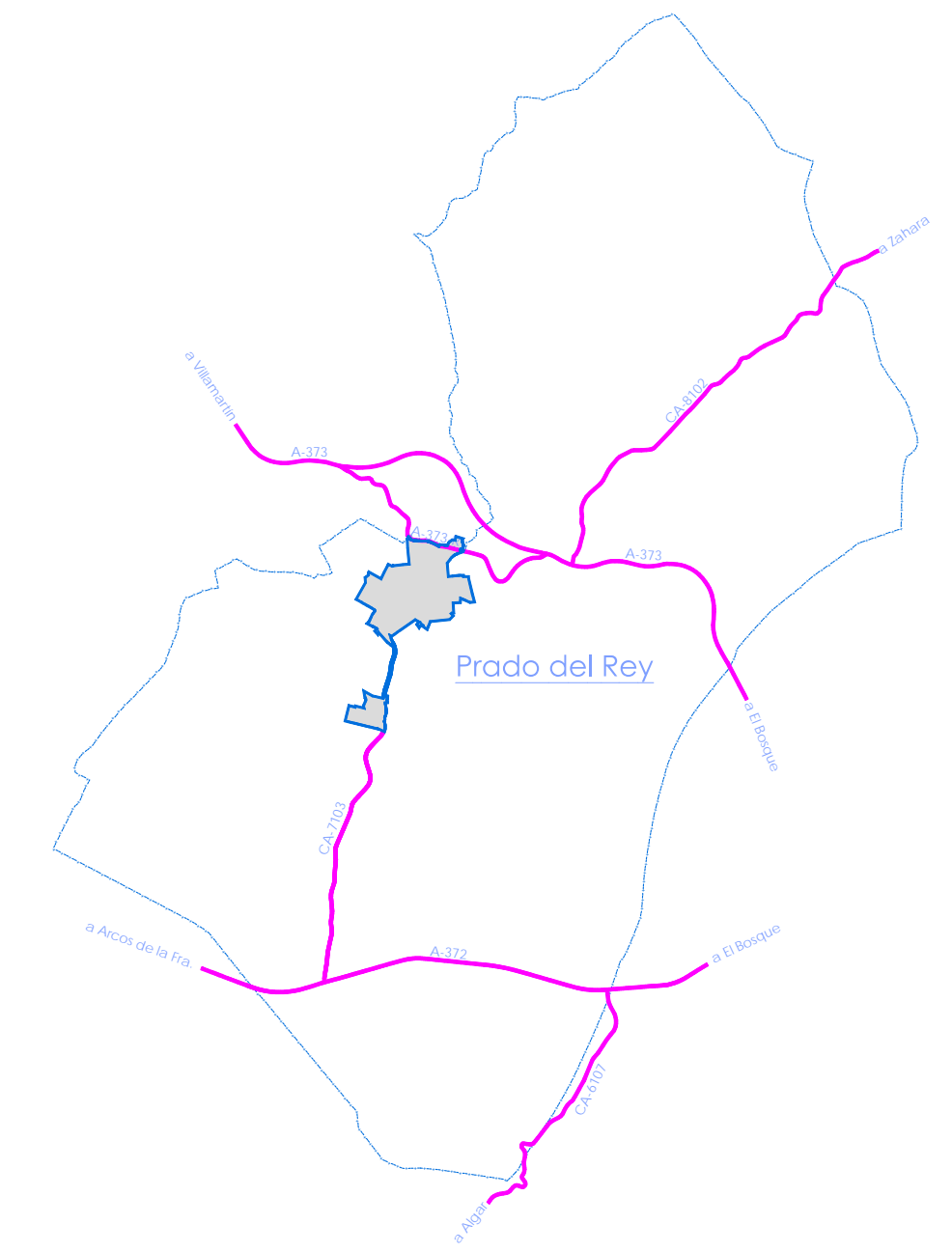


Comarca Sierra de Cádiz

EDAFOLOGÍA



Comarca Sierra de Cádiz



1/75.000

ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

PLANO DE GEOLOGÍA

- Arcillas Abigarradas y Margas
- Arenas, Limos y Gravas
- Areniscas Calcáreas
- Margas y Margocalizas de subetico
- Areniscas del aljibe
- Dolomias y Calizas
- Yacimientos de Aíridos
- Yacimientos de Roca de Construcción

PLANO DE EDAFOLOGÍA

RELIEVE

- >1200 Metros
- 800-1200 Metros
- 400-800 Metros
- 200-400 Metros
- <200 Metros

PRECIPITACIONES LLUVIA ÚTIL

- Estación Pluviométrica utilizada
- Isoyeta media en mm (período 1961-62/1982-83)
- Isolinia de lluvia útil (período 1961-62/1982-83)

GRÁFICOS DE BALANCES HÍDRICOS

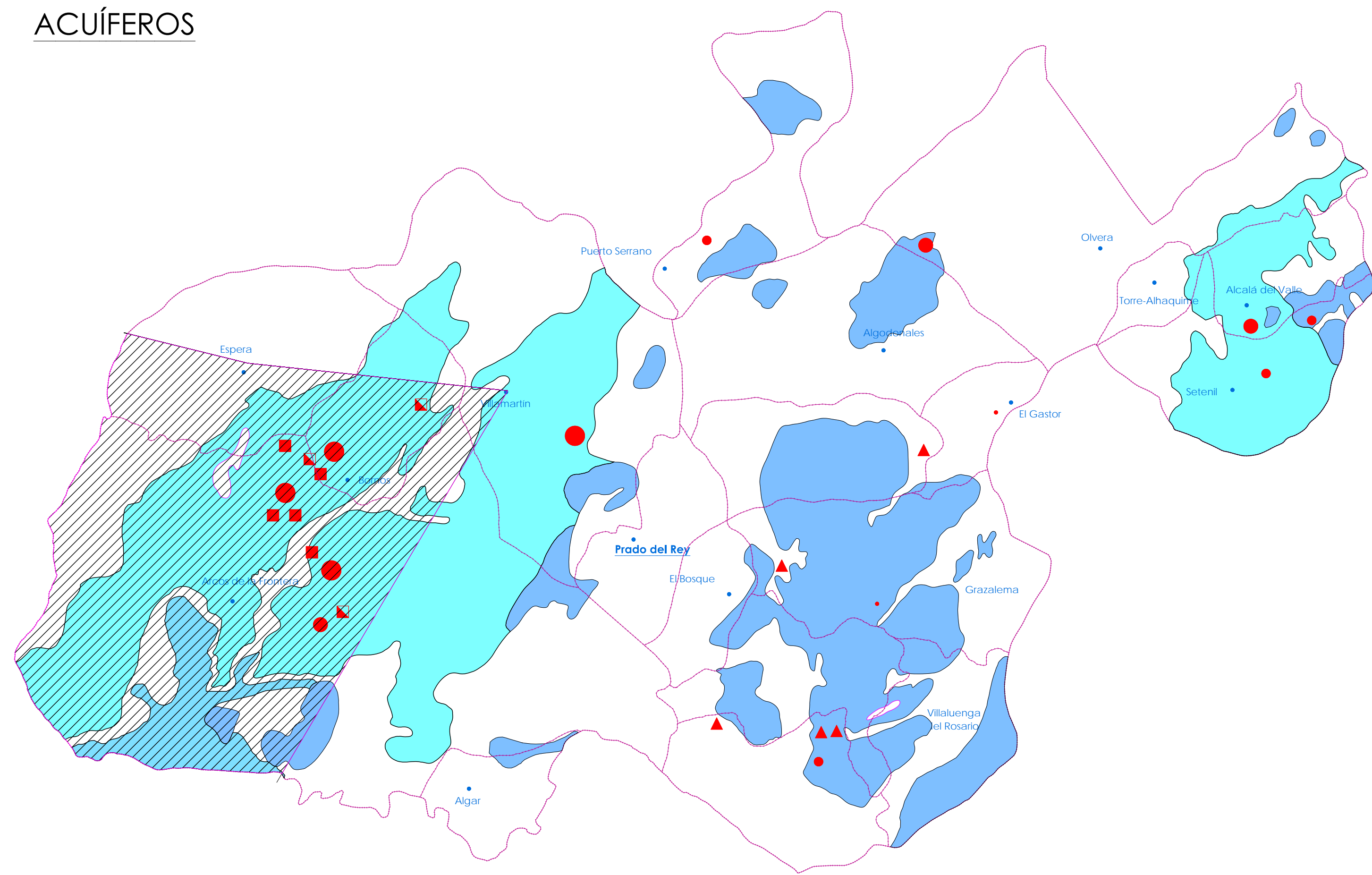
- Utilización de la reserva de agua
- Excedente de agua + llenado de reserva
- Déficit estricto de agua
- Precipitación (mm)
- ETR. (mm)
- ETP. (mm)



Documento firmado electrónicamente desde el portal de Intranet de Diputación de Cádiz. Documento firmado electrónicamente desde el portal de Intranet de Diputación de Cádiz. Documento firmado electrónicamente desde el portal de Intranet de Diputación de Cádiz.

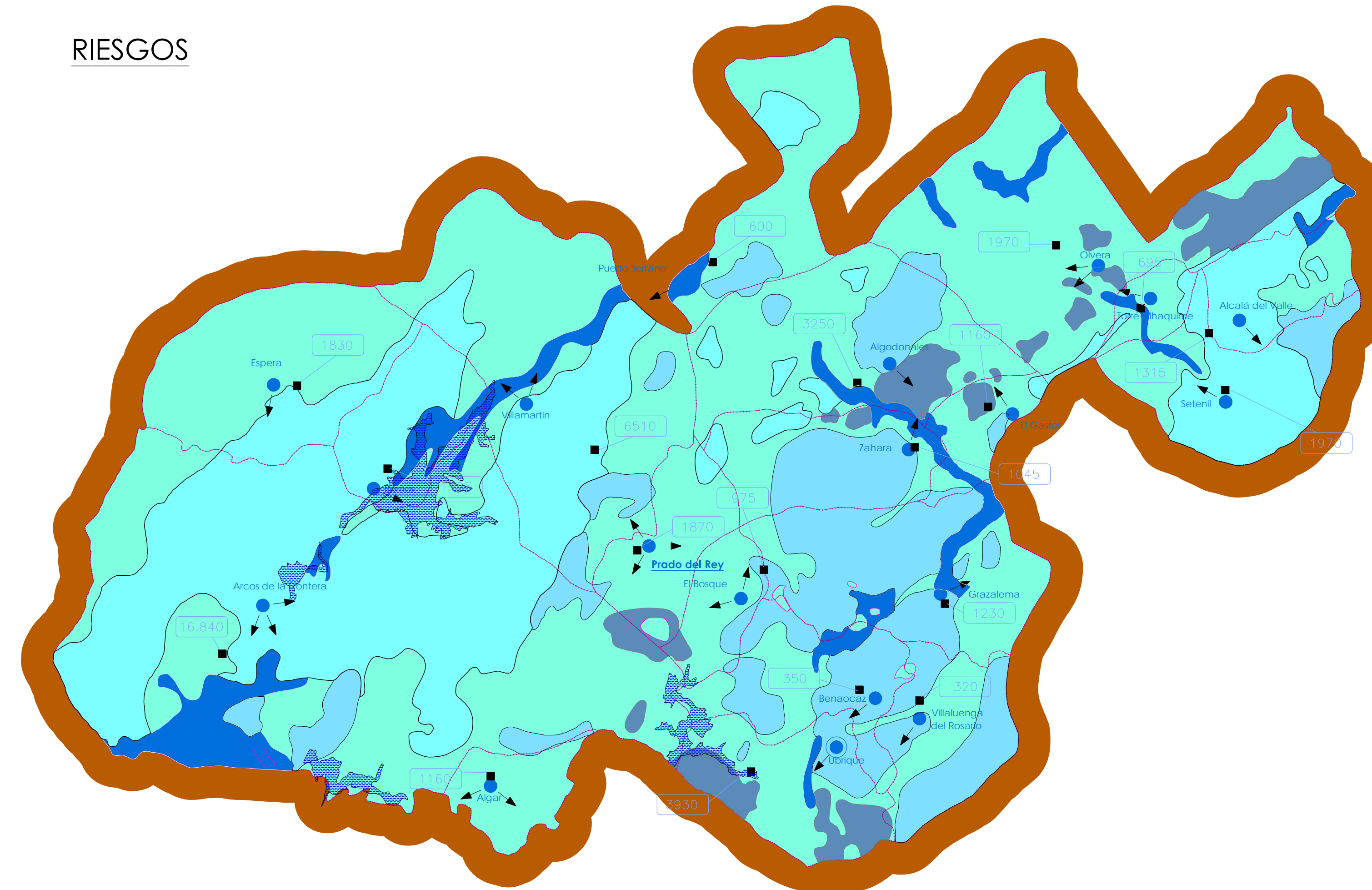
<p>Diputación de Cádiz ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS SAM VILLAMARTÍN</p>	<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY</p>			
	<p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL</p>			
<p>arquitecto</p>	<p>plano de información: ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE: GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA</p>			
	<p>fecha</p> <p>OCTUBRE-19</p>	<p>expediente</p> <p>13-0055</p>	<p>escala 1:</p> <p>200.000</p>	<p>plano nº</p> <p>I-02</p>

ACUÍFEROS

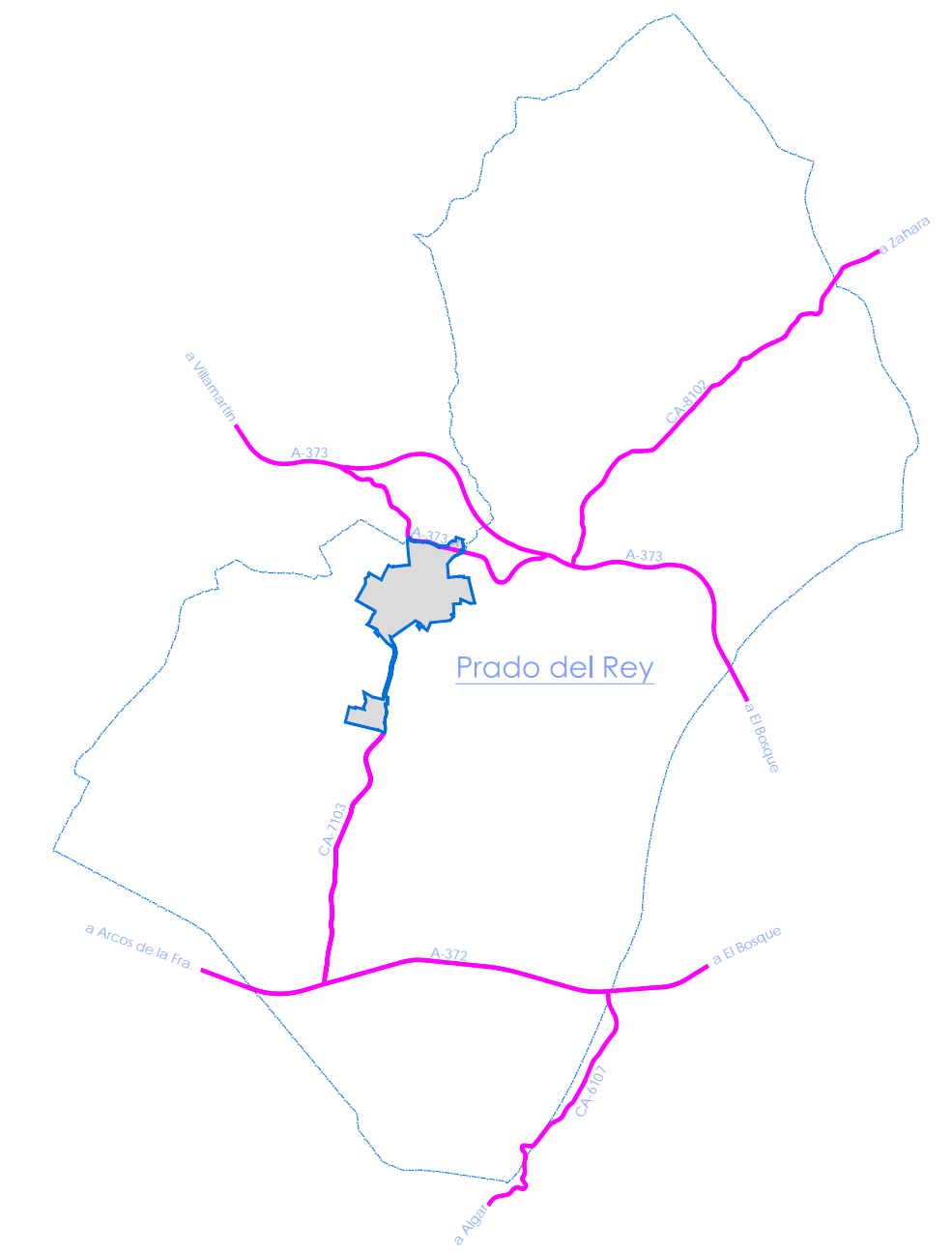


Comarca Sierra de Cádiz

RIESGOS



Comarca Sierra de Cádiz



1/75.000

ENCUADRE SUPRAMUNICIPAL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE: ACUÍFEROS

SISTEMAS ACUÍFEROS

- Acuíferos Aluviales. Capas libres de poca extensión lateral. Permeabilidad variable. Gravias, arenas y limos.
- Acuíferos mio-pliocenarios. Capas libres o semiconfinadas. Permeabilidad media. Arenas y calcarenitas.
- Acuíferos carbonatados mesozoicos (jurásico). Acuíferos libres con arenas de confinamiento no representadas. Permeabilidad media a alta por fisuración. Calizas y dolomías.

EXPLOTACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

- < 0.1 Hm/año
 - 0.1-0.5 Hm/año
 - 0.5-1 Hm/año
 - 1-2.5 Hm/año
- Zona de explotación limitada (decreto 735/1971 de 3 de abril de 1971)

RED DE CONTROL DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

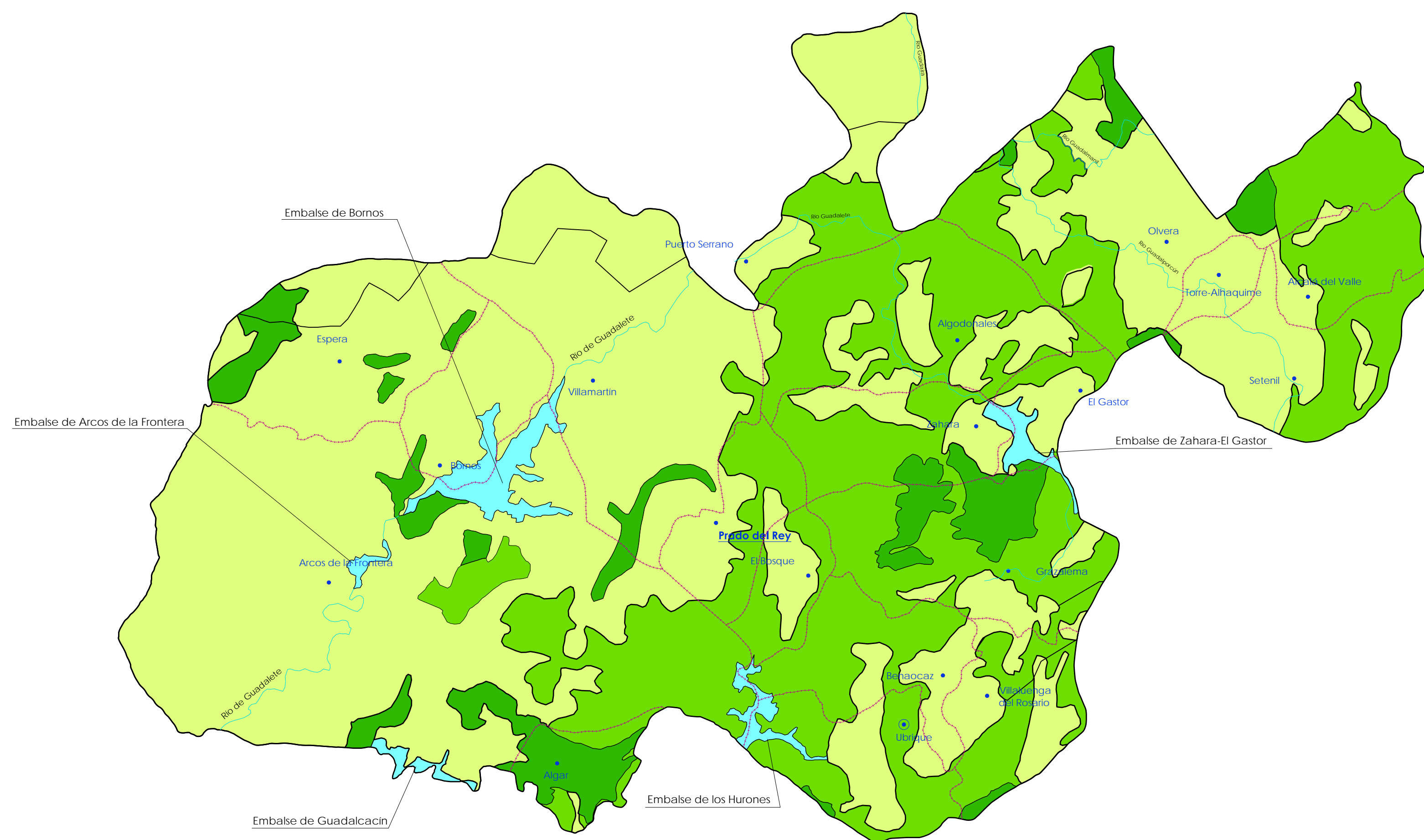
- Punto de control piezométrico
- Punto de control de calidad
- ▲ Punto de control hidrométrico

RIESGOS

VULNERABILIDAD DE LOS ACUÍFEROS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN

- Vertederos de residuos sólidos. 1/año de vertidos.
- ▶ Puntos de vertidos de residuos líquidos.
- 1 Terrenos donde los acuíferos son muy vulnerables a la contaminación. Zonas donde es necesario extremar las medidas preventivas.
- Formaciones aluviales. Acuíferos libres. No existe ninguna protección natural contra los agentes contaminantes exteriores. La eliminación de los elementos nocivos, una vez anulado el foco productor, es lenta y difícil.
- Calizas muy fisuradas y/o karstificadas. Ninguna protección natural. La circulación subterránea es muy rápida y la filtración, nula. La contaminación puede propagarse velozmente y a grandes distancias dentro del límite de los acuíferos.
- 2 Terrenos donde los acuíferos se encuentran parcialmente protegidos, bien por la entrada de agentes contaminantes o bien de su propagación, por ciertas características específicas.
- Acuíferos en arenas o areniscas. No existe protección frente a la entrada del contaminante, pero la lenta circulación subterránea y la intensa filtración natural evitan la rápida propagación del mismo. Su eliminación es, sin embargo, difícil.
- 3 Zonas en las que, por no existir prácticamente afloramientos de formaciones permeables, la contaminación afectará casi exclusivamente a las aguas superficiales.
- Formaciones sedimentarias impermeables. Margas, arcillas, etc. En muchos casos actúan como pantalla protectora de acuíferos caudales más profundos.
- 4. Terrenos donde la contaminación de los acuíferos puede revestir características variables, por ser aquellos generalmente poco extensos y de lipos muy diversos.
- Formaciones de permeabilidad variable, alternancia de areniscas y margas. Los riesgos de contaminación son en cada caso peculiares y siempre muy localizados.

HIDROLOGÍA Y USOS ECONOMICOS DEL SUELO

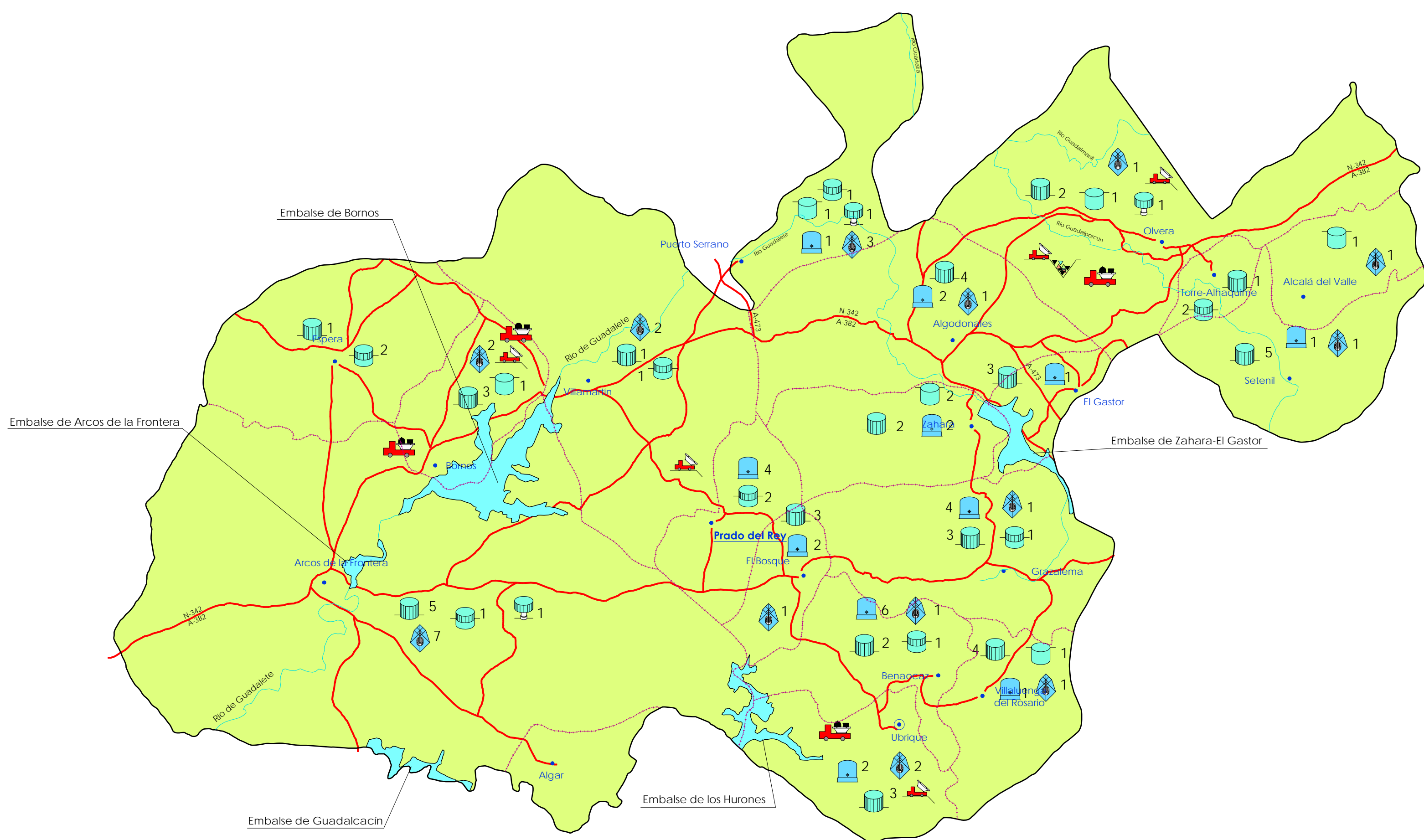


UNIDADES GANADERAS	Bovino	Ovino	Caprino	Porcino	Equino	Avicola	Conejo
Alcalá del Valle	< 1%	< 1%	1-5 %	1-5 %	< 1%	< 1%	sin U.G.
Algar	< 1%	1-5 %	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	sin U.G.
Algodonales	1-3 %	5-10 %	5-10 %	1-5 %	1-5 %	< 1%	1-5 %
Arcos de la Fra	3-10 %	1-5 %	1-5 %	5-10 %	5-10 %	1-5 %	sin U.G.
Benaocaz	< 1%	1-5 %	1-5 %	1-5 %	< 1%	< 1%	sin U.G.
Bornos	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	sin U.G.
El Bosque	< 1%	< 1%	1-5 %	1-5 %	1-5 %	< 1%	sin U.G.
El Gastor	< 1%	1-5 %	1-5 %	< 1%	1-5 %	< 1%	sin U.G.
Espera	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	sin U.G.
Grazalema	< 1%	> 10%	5-10 %	1-5 %	1-5 %	< 1%	sin U.G.
Olivera	1-3 %	> 10%	5-10 %	> 10%	5-10 %	< 1%	> 10%
Prado del Rey	< 1%	1-5 %	1-5 %	1-5 %	1-5 %	< 1%	sin U.G.
Puerto Serrano	< 1%	1-5 %	1-5 %	< 1%	< 1%	1-5 %	sin U.G.
Sotontí	< 1%	1-5 %	< 1%	> 10%	1-5 %	1-5 %	sin U.G.
Torre Alhaguirme	< 1%	< 1%	< 1%	< 1%	1-5 %	< 1%	sin U.G.
Utrique	< 1%	1-5 %	1-5 %	1-5 %	1-5 %	< 1%	sin U.G.
Villaluenga	< 1%	5-10 %	1-5 %	< 1%	< 1%	< 1%	sin U.G.
Villamartin	< 1%	5-10 %	1-5 %	< 1%	1-5 %	< 1%	sin U.G.
Zahara de la S.	< 1%	1-5 %	1-5 %	< 1%	1-5 %	< 1%	sin U.G.

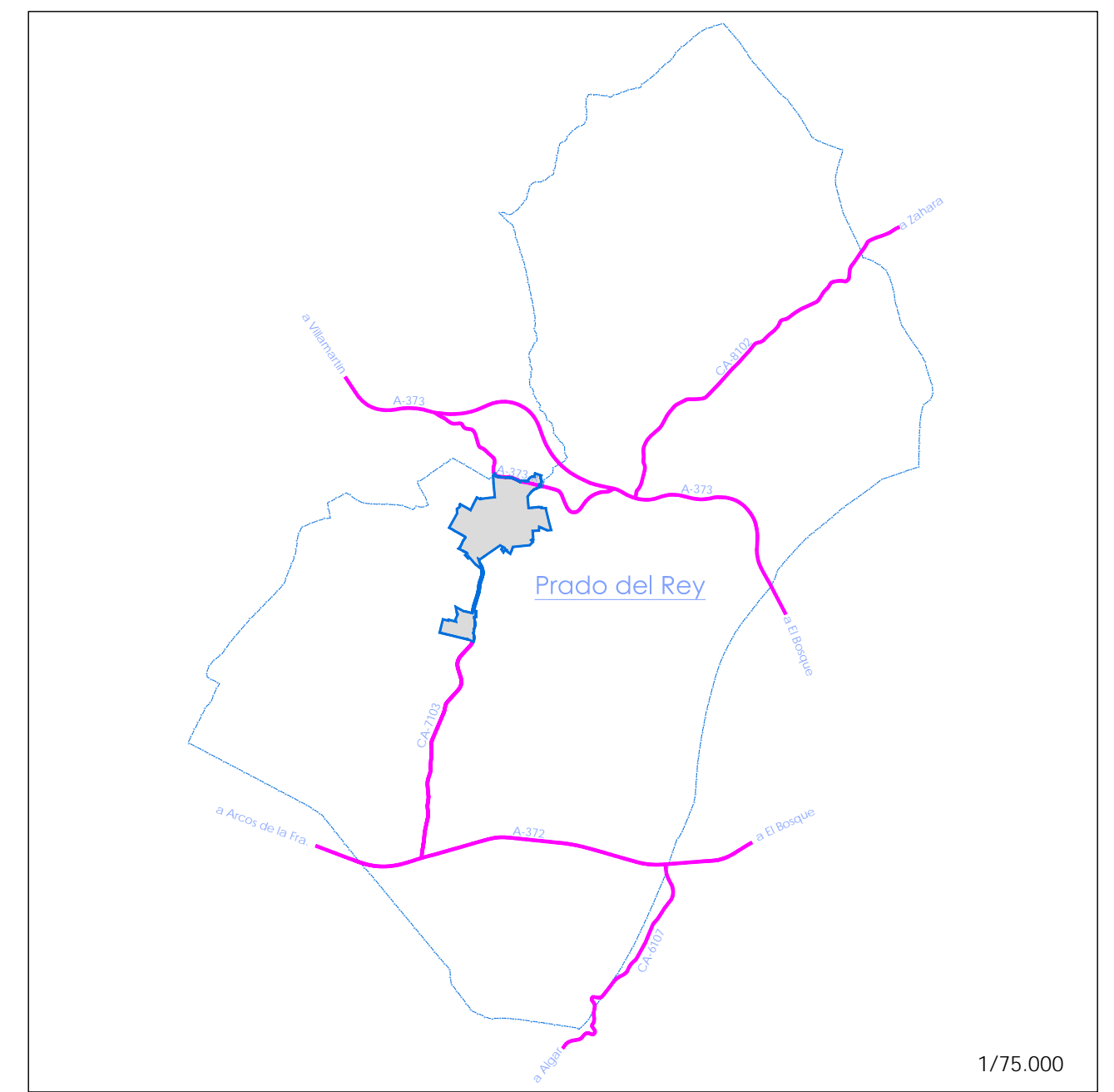
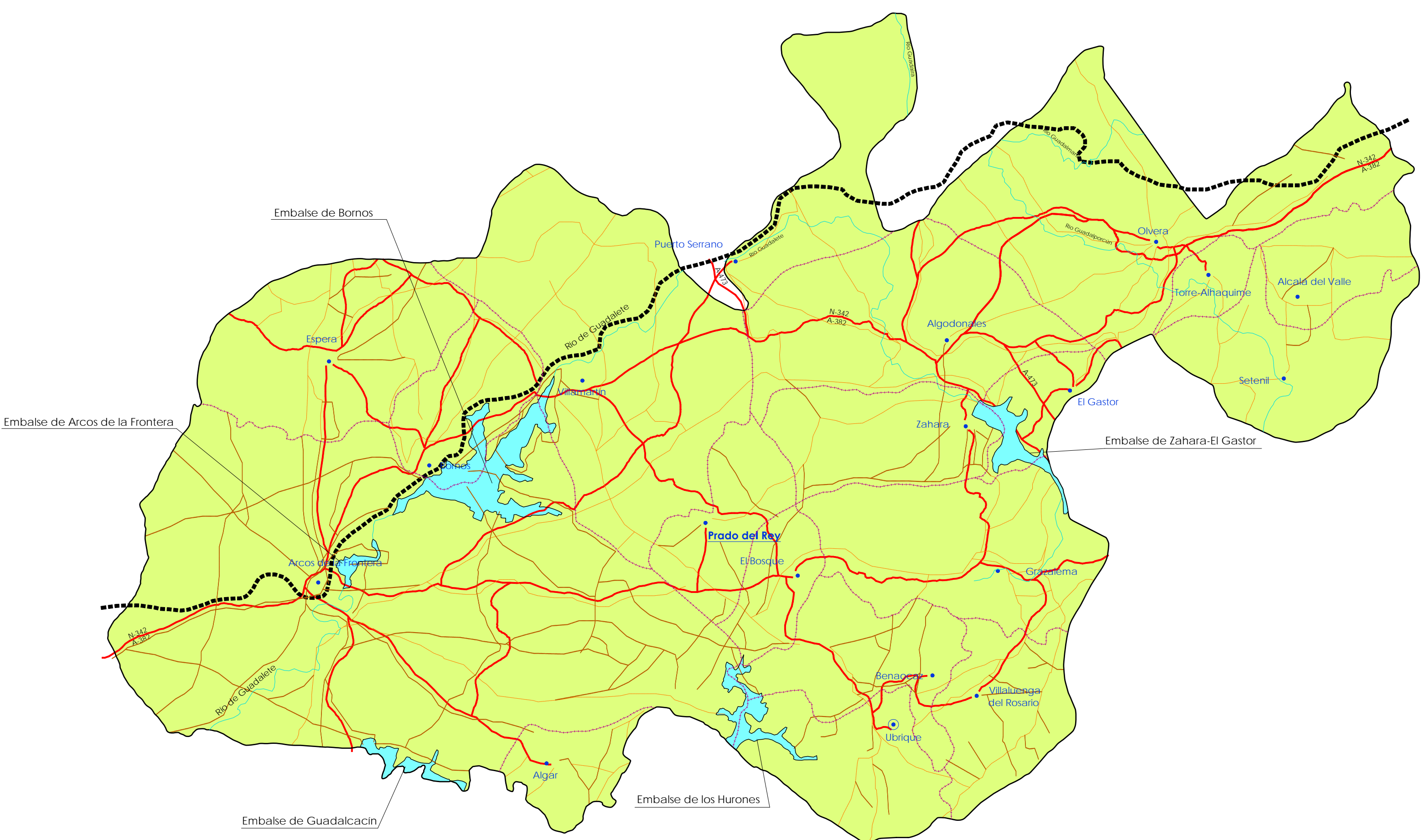
(respecto Unidades Ganaderas provinciales)



ABASTECIMIENTO DE AGUA



COMUNICACIONES



MEDIO FISICO COMO RECURSO: HIDROLOGIA Y USOS ECONOMICOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS

HIDROLOGIA Y USOS ECONOMICOS DEL SUELO

HIDROLOGIA

- Rios
- Embalses
- Divisoria de cuencas hidrologicas

USOS ECONOMICOS

- Espacios agricolas
- Espacios naturales: pastizal, matorral y otros
- Espacios naturales: bosques

ABASTECIMIENTO DE AGUA

DEPOSITOS

- En superficie
- Semienterrado
- Enterrado
- Elevado

CAPTACIONES

- Manantial
- Sondeo

GESTION TERRITORIAL DE R.S.U DOMICILIARIOS

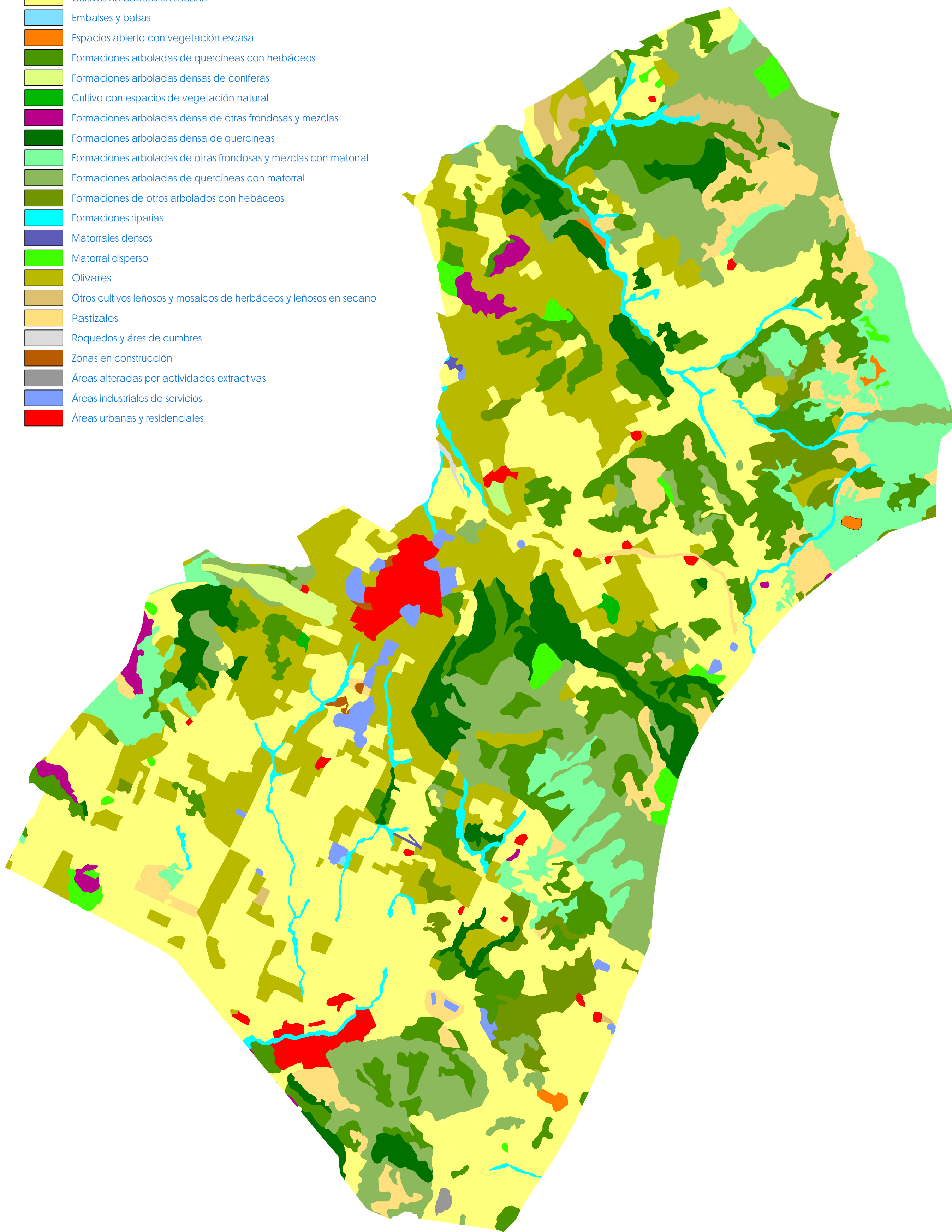
- Planta de transferencia y centro de recogida selectiva
- Vertedero controlado
- Escombreras: Restauración de terrenos

COMUNICACIONES

- Núcleos urbanos
- Término municipal
- Carreteras
- Rios y arroyos
- Rios y arroyos
- Cañadas, cordeles y veredas
- Coladas
- Via Verde ferroviaria

USOS COBERTURAS VEGETALES DEL SUELO:

- Cultivos herbáceos en regadío
- Cultivos herbáceos en secano
- Embalses y balsas
- Espacios abierto con vegetación escasa
- Formaciones arboladas de quercineas con herbáceos
- Formaciones arboladas densas de coníferas
- Cultivo con espacios de vegetación natural
- Formaciones arboladas densa de otras frondosas y mezclas
- Formaciones arboladas densa de quercineas
- Formaciones arboladas de otras frondosas y mezclas con matorral
- Formaciones arboladas de quercineas con matorral
- Formaciones de otros arbolados con herbáceos
- Formaciones riparias
- Matorrales densos
- Matorral disperso
- Olivares
- Otros cultivos leñosos y mosaicos de herbáceos y leñosos en secano
- Pastizales
- Roquedos y áres de cumbres
- Zonas en construcción
- Áreas alteradas por actividades extractivas
- Áreas industriales de servicios
- Áreas urbanas y residenciales




Diputación de Cádiz
 ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
 SAM VILLAMARTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY

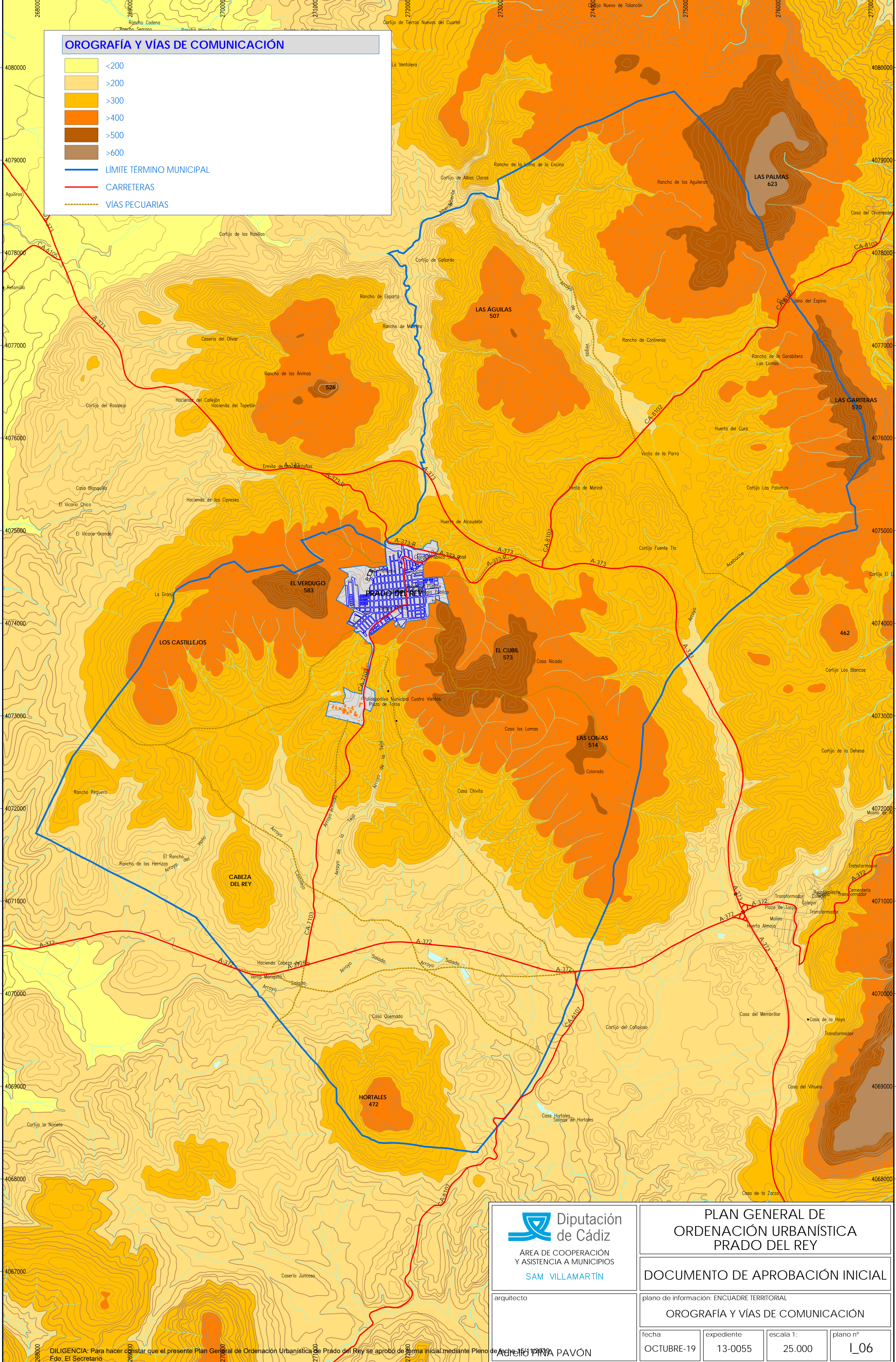
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

arquitecto
 Adrián PINA PAVÓN

plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL
USOS COBERTURAS VEGETALES DEL SUELO

fecha	expediente	escala 1:	plano nº
OCTUBRE-19	13-0055	25.000	I_05

OROGRAFÍA Y VÍAS DE COMUNICACIÓN




Diputación de Cádiz
 ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
 SAM VILLAMARTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

arquitecto: **Adrián PINA PAVÓN**

plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL	fecha: OCTUBRE-19	expediente: 13-0055	escala 1: 25.000	plano nº: L_06
--	-------------------	---------------------	------------------	----------------

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey se aprobó de forma inicial mediante Pleno de fecha 16/11/2019. Fdo. El Secretario

MEDIO TERRESTRE: DOMINIO CONTINENTAL

FORMAS FLUVIO-COLUVIALES

- 7 VEGAS Y LLANURAS DE INUNDACIÓN
- 8 TERRAZAS
- 9 FORMAS ASOCIADAS A COLUVIÓN

FORMAS DENUDATIVAS

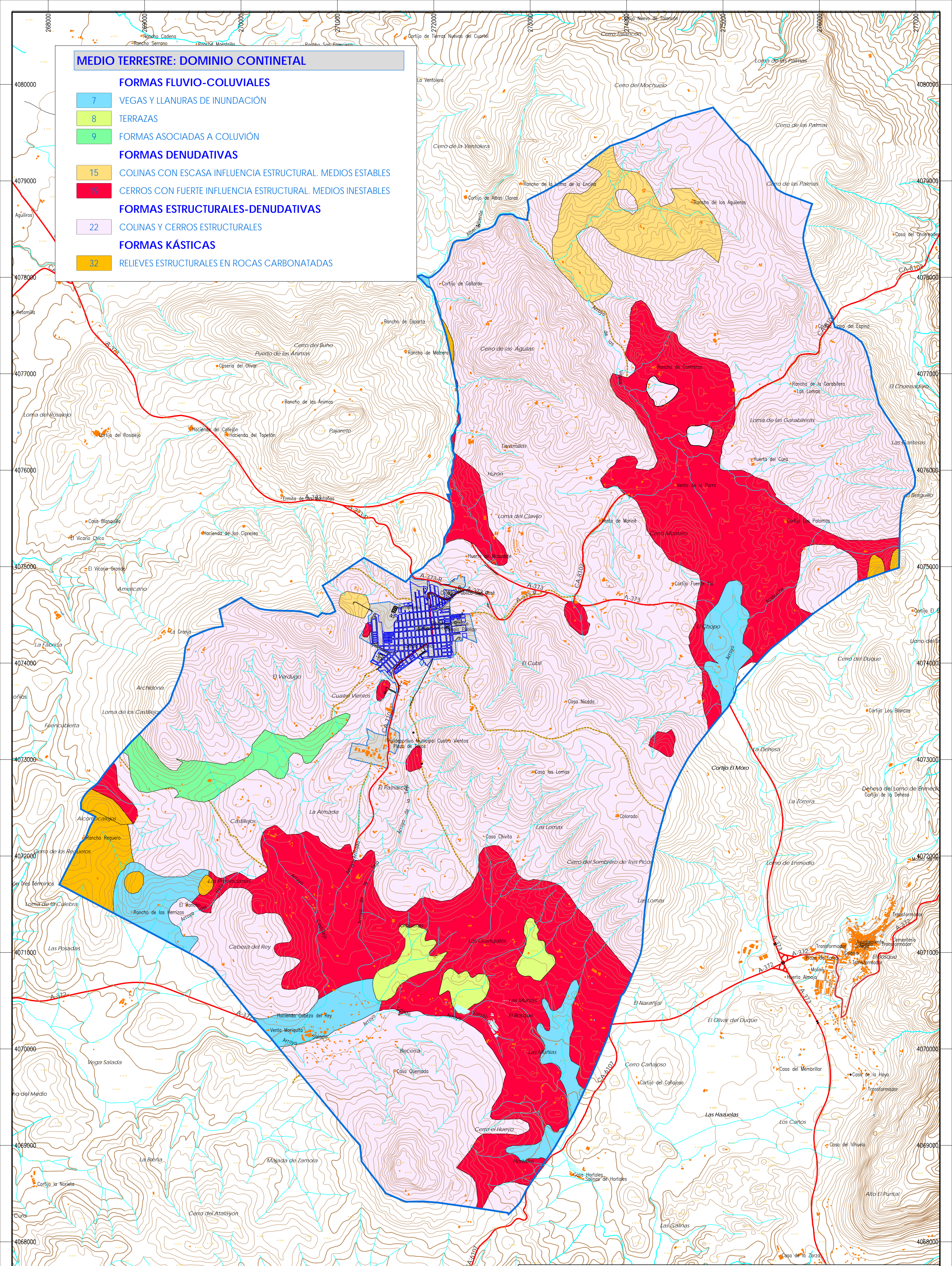
- 15 COLINAS CON ESCASA INFLUENCIA ESTRUCTURAL. MEDIOS ESTABLES
- 19 CERROS CON FUERTE INFLUENCIA ESTRUCTURAL. MEDIOS INESTABLES

FORMAS ESTRUCTURALES-DENUDATIVAS

- 22 COLINAS Y CERROS ESTRUCTURALES

FORMAS KÁSTICAS

- 32 RELIEVES ESTRUCTURALES EN ROCAS CARBONATADAS



 **Diputación de Cádiz**
 ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
SAM VILLAMARTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

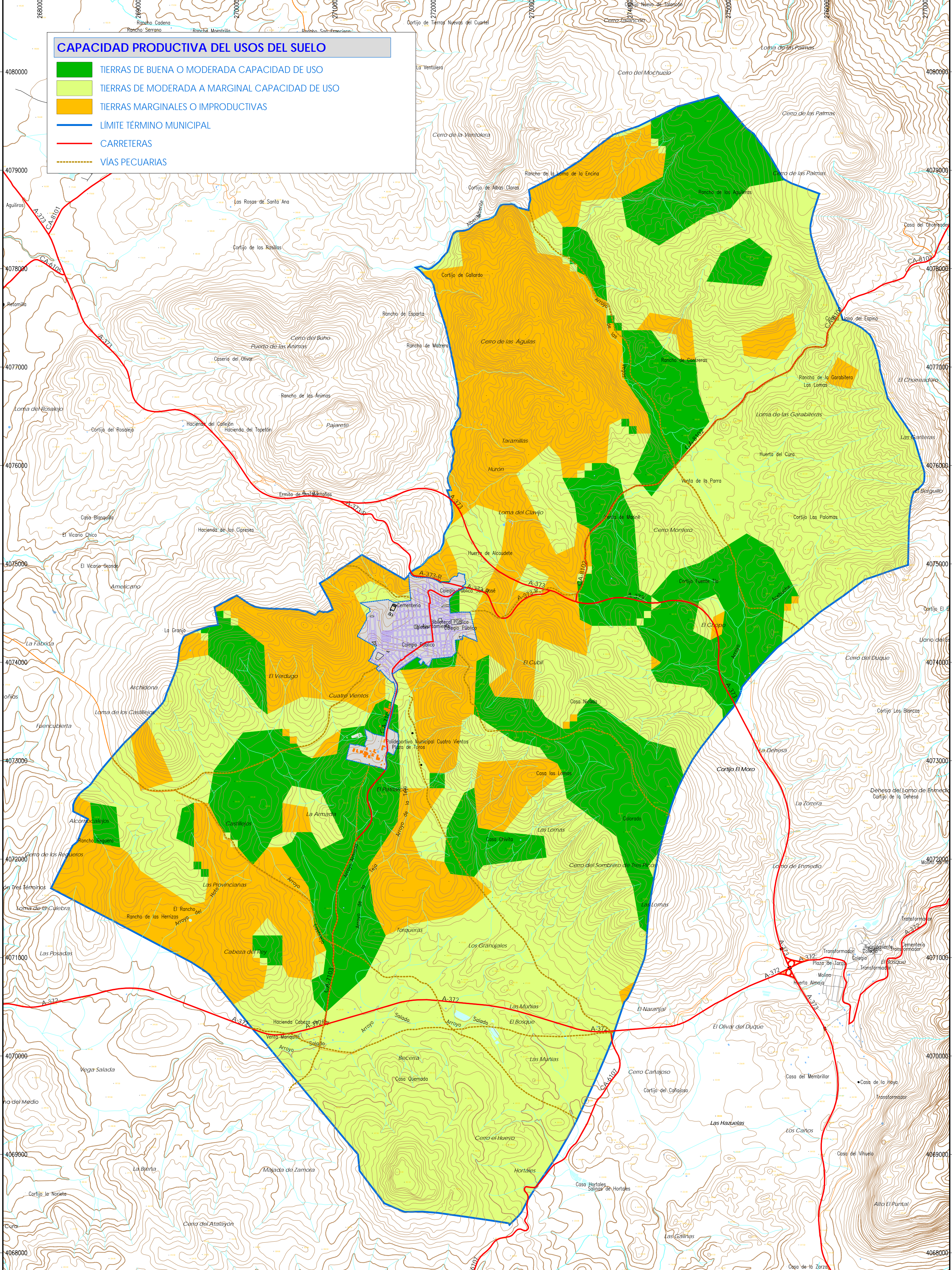
arquitecto
ALVARO PAVÓN

plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL
 GEOMORFOLÓGICO MEDIO TERRESTRE

fecha	expediente	escala 1:	plano nº
OCTUBRE-19	13-0055	25.000	I_07

CAPACIDAD PRODUCTIVA DEL USOS DEL SUELO

- TIERRAS DE BUENA O MODERADA CAPACIDAD DE USO
- TIERRAS DE MODERADA A MARGINAL CAPACIDAD DE USO
- TIERRAS MARGINALES O IMPRODUCTIVAS
- LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- CARRETERAS
- VÍAS PECUARIAS





Diputación de Cádiz
ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
SAM VILLAMARTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

arquitecto

plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL

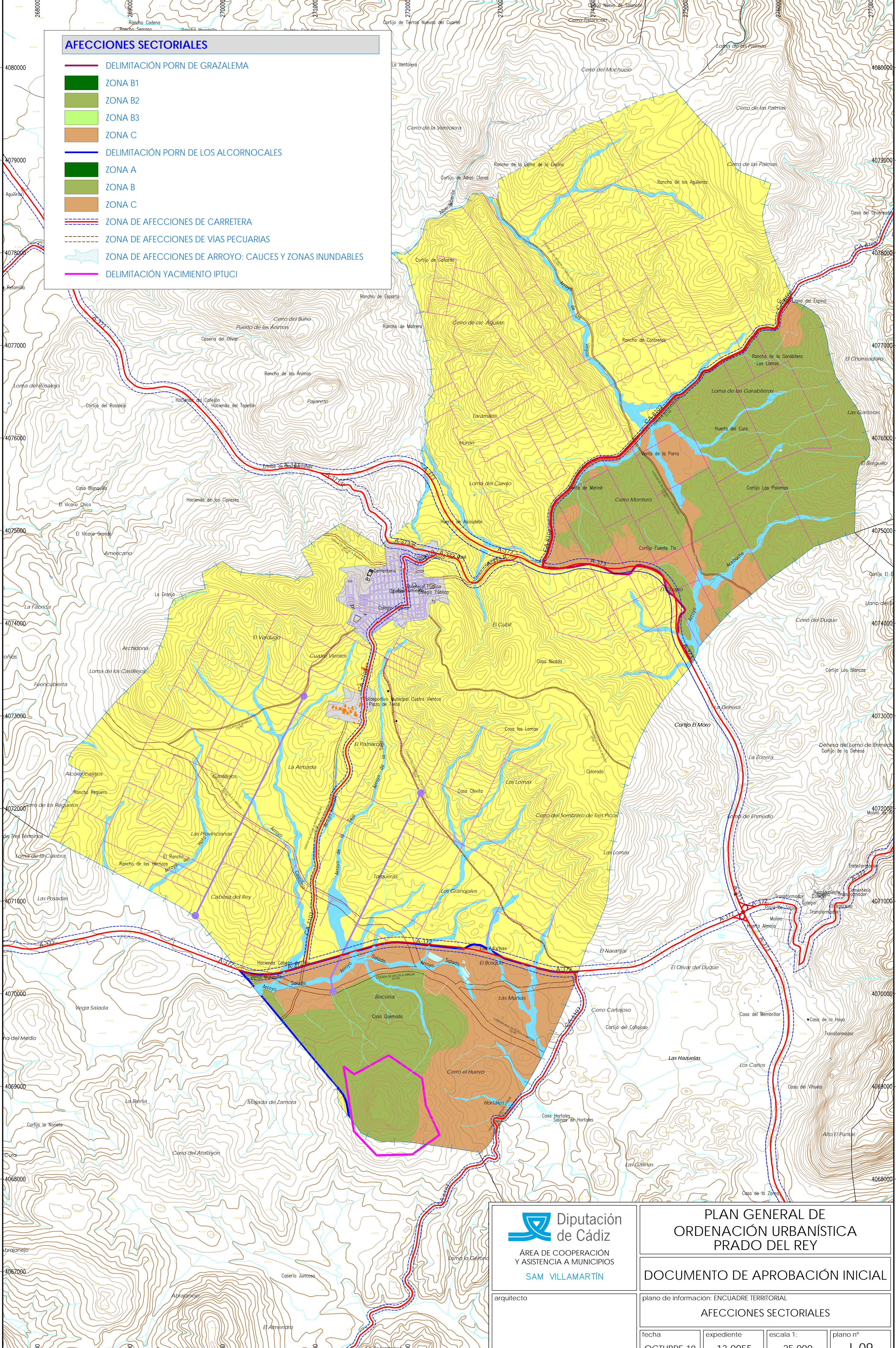
CAPACIDAD PRODUCTIVA DEL USOS DEL SUELO

fecha	expediente	escala 1:	plano nº
OCTUBRE-19	13-0055	25.000	I_08

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey se aprobó de forma inicial mediante Pleno de fecha 14/11/19 Fdo. El Secretario

AFECCIONES SECTORIALES

- DELIMITACIÓN PORN DE GRAZALEMA
- ZONA B1
- ZONA B2
- ZONA B3
- ZONA C
- DELIMITACIÓN PORN DE LOS ALCORNOCALES
- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA DE AFECCIONES DE CARRETERA
- ZONA DE AFECCIONES DE VÍAS PECUARIAS
- ZONA DE AFECCIONES DE ARROYO: CAUCES Y ZONAS INUNDABLES
- DELIMITACIÓN YACIMIENTO IPTUCI




Diputación de Cádiz
 ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
SAM VILLAMARTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL
AFECCIONES SECTORIALES

fecha	expediente	escala 1:	plano nº
OCTUBRE-19	13-0055	25.000	I_09

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey se aprobó de forma inicial mediante Pleno de fecha 16/11/2019. Fdo. El Secretario

arquitecto
Adrián PINA PAVÓN

Ayuntamiento de Prado del Rey



Conforme
El Jefe de 2.ª clase y del
Francisco Val

**Diputación de Cádiz**
ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
SAM VILLAMARTÍN

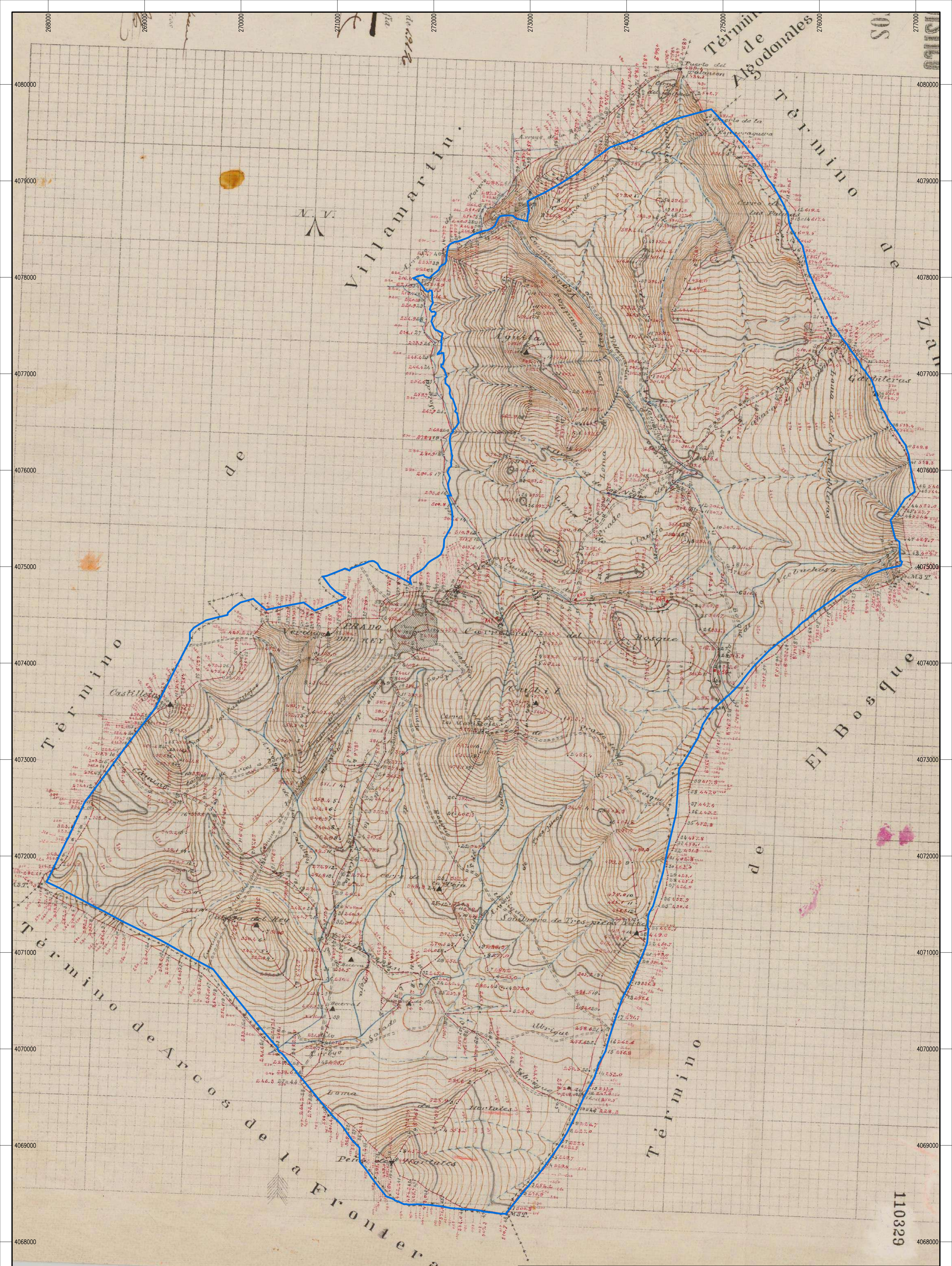
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

arquitecto
Adrián PINA PAVÓN

plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL
PLANO HISTÓRICO DEL AÑO 1874

fecha	expediente	escala 1:	plano nº
OCTUBRE-19	13-0055	25.000	L_10

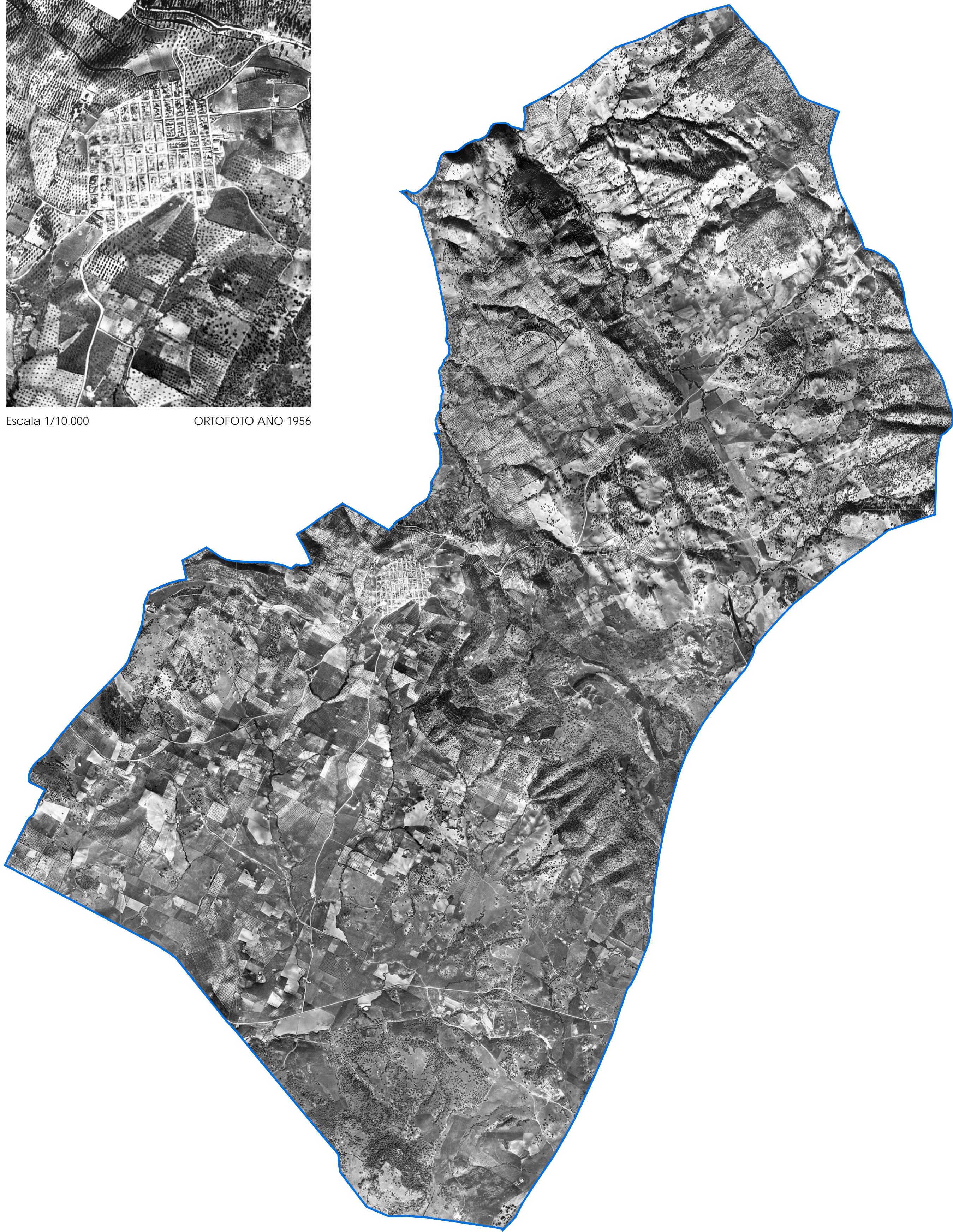


 <p>Diputación</p> <p>ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS</p> <p>SAM VILLAMARTÍN</p>	<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY</p>		
	<p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL</p>		
arquitecto	plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL		
	PLANO HISTÓRICO TOPOGRÁFICO DEL AÑO 1912		
fecha	expediente	escala 1:	plano nº
OCTUBRE-19	13-0055	25.000	L11



Escala 1/10.000

ORTOFOTO AÑO 1956



**Diputación de Cádiz**
ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS
SAM VILLAMARTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRADO DEL REY

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

arquitecto

plano de información: ENCUADRE TERRITORIAL

ORTOFOTO AÑO 1956 (VUELOS AMERICANO)

fecha

OCTUBRE-19

expediente

13-0055

escala 1:

25.000

plano nº

I_12