

## INDICE DEL CAPITULO II

# DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PGOU

<b>II.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PGOU.....</b>	<b>2</b>
<b>II.1</b>	<b>ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>II.2</b>	<b>EJES DEL NUEVO PLAN GENERAL.....</b>	<b>2</b>
<b>II.3</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN.....</b>	<b>4</b>
II.3.1	Justificación de la alternativa y modelo.....	4
II.3.2	Descripción general. Estrategias.....	5
II.3.3	Distribución de usos en nuevos crecimientos y suelo no urbanizable.....	18

## **II. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PGOU**

Este capítulo se divide en tres bloques, en el primero se establece el marco normativo en el que se encuadra el planeamiento y su alcance territorial. El segundo describe y justifica el modelo de desarrollo escogido entre las diferentes alternativas. Y el tercero se centra en la descripción pormenorizada de la nueva propuesta, con las determinaciones y actuaciones proyectadas en cada clase de suelo (centrándose especialmente en los nuevos crecimientos), las infraestructuras y los grandes equipamientos.

### **II.1 ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO**

Este Plan General ha sido redactado para dar respuesta a las determinaciones establecidas en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154, de 31 de diciembre de 2.002).



### **II.2 EJES DEL NUEVO PLAN GENERAL**

Todo planeamiento tiene obligación de plantearse objetivos, y estos han de insertarse en el núcleo de todos ellos. El Plan General pretende favorecer el avance social y económico sin menoscabo ambiental.

El nuevo Plan General persigue la conjugación de la preservación y valoración de aspectos ambientales, junto a los aspectos económicos contribuye a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Los ejes sobre los que actúa el Plan son:

- Prever nuevos suelos para resolver las demandas de habitación y actividad generadas por la población del municipio.

Se prevén nuevos suelos de acuerdo con el dimensionado de las necesidades de la población. Particular relevancia tiene la necesidad de suelo para nuevas viviendas acogidas a algún régimen de protección. El nivel de renta de la población y la imposibilidad de competir en un mercado

libre con la vivienda turística provoca una importante demanda de residencia acogidas a regímenes de protección.

Los suelos destinados a actividades productivas se han agotado en los últimos años y urge prever nuevos suelos para este uso bien colocado respecto a las redes de comunicaciones.

- Mejorar las condiciones urbanas del suelo consolidado mejorando las dotaciones y la movilidad del área central.

La ciudad actual ha seguido distintas pautas de formación y articulación urbana. Las barriadas y las áreas de veraneo más recientes mantienen un aceptable equilibrio entre residencia, dotaciones y redes de urbanización. No ocurre lo mismo en las áreas más antiguas: casco, Cerrito y Punta de los Ingleses. La densificación de las zonas, la falta de previsión en el dimensionado del espacio público y el viario y el caótico trazado de alineaciones genera trastornos de paisaje urbano y movilidad.

De otra parte, el tamaño poblacional de Punta Umría demanda suelos dotacionales y de servicios cada vez mas sofisticados. Estas demandas se conducen hacia los vacíos urbanos existentes o, en su caso, hacia los suelos urbanizables.

- Acondicionar las áreas urbanas de El Portil y El Rincón.

El área urbana de El Portil se encuentra polarizada por la segunda residencia y, con ella, por las fuertes demandas de servicios urbanos y accesibilidad que exige en las puntas de utilización. El Plan recoge actuaciones tendentes a la mejora de estas cuestiones: se prevé un nuevo acceso al área desde el norte, se prevén un área comercial y lúdica, se prepara un paseo que continúe el ejecutado en Cartaya y nuevas áreas de aparcamiento.

En el caso de El Rincón se prevé acometer las actuaciones necesarias para legalizar la parcelación existente incorporando las dotaciones y servicios necesarios para las viviendas existentes.

- Ampliación de suelos con destino turístico.

Como se justifica en el Diagnóstico y en otros apartados de esta memoria, la actividad turística profesionalizada basada en usos hoteleros y apartahoteles amplía el periodo de estancias vacacionales incrementando el empleo y la actividad económica del municipio. Es por ello que se confía en la actividad turística como medio de diversificar la base económica local y la creación de empleo que recoja los que se destruyen en otros sectores. El Plan opta por generar una pequeña oferta en suelo urbanizable sectorizado que complete la prevista en el SAPU 3, SAPU 4 y SAPU 5. Dejando una ampliación de la misma en suelos urbanizables no sectorizados de acuerdo con la demanda y la evolución de esta actividad.

- Crear una oferta de actividades recreativas ligadas a los recursos naturales presentes en el municipio.
- La variedad de espacios naturales, la buena accesibilidad del municipio desde la capital provincial y la presencia de gran cantidad de suelo público posibilita generar una amplia red de espacios y áreas recreativas en el municipio. En seguimiento de la estrategia y directrices establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Occidental de Huelva se prevén áreas recreativas ligadas al litoral y los pinares en diversos lugares del municipio. Así mismo se plantean en suelos no urbanizables, aprovechando los lugares donde los recursos naturales tienen menor valor, la localización de actividades de ocio y recreativas sin cabida en el área urbana.

Gran parte del término municipal tiene consideración de Monte Público. Los suelos urbanos actuales son colindantes con el monte público, por lo que para cualquier ampliación del perímetro urbano es necesaria la desafectación de esos terrenos.

## II.3 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

### II.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA Y MODELO

A los efectos de poder explicar y justificar de manera detallada la propuesta del plan, este apartado se divide en los siguientes puntos:

- La **estructura general del municipio**, en el que se analiza la red de comunicaciones de ámbito municipal propuesta (rodada y no rodada) y los nodos de esa red donde se localizan las actividades de base urbana (los núcleos de población).
- La **ordenación y protección del Suelo No Urbanizable**, en el que se describen las distintas zonas de calificación previstas para este, sus causas y finalidad, y las medidas de protección que se proponen para el patrimonio cultural-rural. La **ordenación del núcleo urbano de Punta Umbría**, en el que se describen y justifican las principales propuestas para la futura ordenación y especialmente: el sistema viario; las mejoras sobre los sistemas de espacios libres y equipamientos; la reforma planteada para los bordes urbanos; la propuesta de crecimiento residencial, su localización y dimensionamiento y finalmente, los criterios para la determinación del régimen urbanístico del suelo derivada de la propuesta de ordenación realizada.
- La **ordenación de la edificación del casco de Punta Umbría y el Portil**, en el que se justifica la propuesta en el área central formulada a partir de consideraciones históricas y sobre todo urbanísticas, se describe la ordenación propuesta para sus zonas consolidadas y no consolidadas, se explicita el listado de bienes merecedores de protección realizado y se proponen las medidas de intervención propuestas.

- La **ordenación del núcleo urbano del Rincón**, en el que se describen las propuestas de la ordenación realizada.
- Y por último, **las propuestas del nuevo Plan y el medio ambiente**, en el que se analizan con carácter preliminar los impactos, positivos y negativos, que las determinaciones de la propuesta podrían tener sobre el medio ambiente territorial y urbano de Punta Umría, así como sus valores ambientales merecedores de protección.

### II.3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL. ESTRATEGIAS

Se recogen aquí las estrategias definidas para lograr los objetivos y criterios generales ya expuestos.

#### II.3.2.1. Sistemas generales de incidencia territorial

El término municipal de Punta Umría es rico en recursos naturales, y variado en el paisaje. Cuenta además, con una enorme superficie de suelo bajo control público municipal o estatal. La conjunción de estas características lo hace especialmente adecuado para la localización de espacios libres al servicio local y supramunicipal.

El POT de la Costa Occidental de Huelva establece en el art 32.1 apartado a) de la Normativa que la Red de Espacios Libres de uso público de carácter supramunicipal está compuesta por las unidades que se indican a continuación y que se delimitan en el plano de Articulación Territorial. En concreto establece que integran esta red: “Los espacios naturales protegidos, las playas, las vías pecuarias, los montes de dominio público forestal, y las zonas de dominio público hidráulico y marítimo terrestre, así como los Lugares de Importancia Comunitaria, en los términos establecidos en el artículo 55. Estas zonas se incorporarán a los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el carácter de suelo no urbanizable de especial protección y se regirán por sus respectivas normas y planes de ordenación y gestión.

Asimismo tendrán idéntico tratamiento por sus especiales valores naturales, independientemente de la protección jurídica que les otorga su normativa sectorial, el parque litoral de Isla Cristina en el ámbito del Monte Público nº1 del Catálogo, Arroyo del Pino, La Bota, Los Pinos, La Ría y los espacios libres del interior, la Dehesa del Alcornoque y la Puentezuela.”



Esta alternativa, desde el punto de vista ambiental, incluye como **criterios básicos** para los nuevos espacios libres:

1. Construir una autentica red de interconexión entre diferentes tipos de espacios.
2. Incluir dotaciones de carácter supramunicipal, dotaciones de carácter urbano y conectar estos espacios.
3. Conectar el medio rural y el urbano, incorporando espacios y edificaciones.
4. Considerar a los espacios libres de nivel núcleo como piezas singulares del sistema urbano que deben tener un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano.

Se incorporan a continuación las áreas e itinerarios que por su posición en el territorio, por los recursos que contienen o su capacidad de acogida son más adecuados para ser acondicionados para el uso público. Estos lugares adecuados para alojar el uso público se agrupan en las siguientes categorías:

#### **a. Playas.**

La totalidad de las playas del término municipal de Punta Umbría se incorporan en la red de espacios libres de carácter comarcal. Las playas quedan en el interior del dominio público marítimo terrestre y su regulación queda a lo establecido en la Ley de Costas y en el POT de la Costa Occidental de Huelva. Los planes de playa establecerán sus determinaciones de acuerdo con las características de cada playa y de la legislación de aplicación en cada caso con especial atención a la playa de los Enebrales por estar incluida en el Paraje Natural del mismo nombre.

- ▲ Playas urbanas: Punta Umbría y El Portil
- ▲ Playas de Baja densidad: La Bota
- ▲ Playas Libres: Los Enebrales y La Bota oeste



**b. Parques litorales.**

Las actuaciones en estos espacios quedarán supeditadas a lo previsto en las distintas legislaciones sectoriales que les afectan y a lo previsto en el POT de la Costa Occidental de Huelva.

- ▲ La Bota: Incorpora los terrenos incluidos en el Plan Especial de La Bota y los terrenos localizados al oeste de la carretera A-5051. La finalidad de este espacio es su adecuación para actividades recreativas complementarias a las actividades de baño que se realizan en la playa de la Bota.
- ▲ Los Pinos: Se trata de un espacio localizado entre el SAPU 3-4 y el espacio natural de los Enebrales. Debe servir para restar presión de urbanización sobre el espacio de los Enebrales.
- ▲ La Ría. Es una franja de terrenos de unos 200 m de profundidad al sur del dominio público marítimo terrestre al sur de la ría de Punta Umbría. El espacio libre servirá para restar presión sobre el litoral. El espacio libre se acondicionará con actividades para el conocimiento de la naturaleza.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL	SUPERFICIE (M²)
SS-EL-S1 LA BOTA	1.008.674
SS-EL-S2-LOS PINOS	117.199
SS-EL-S3 LA RÍA	379.339

**c. Parques forestales.**

En el término municipal se localiza el Parque Periurbano de la Norieta. El Parque de la Norieta tiene en la actualidad adecuaciones recreativas e itinerarios para el reconocimiento de este espacio. Cualquier actuación en este espacio deberá someterse a lo previsto en la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

**d. Itinerarios verdes.**

El municipio cuenta con numerosos caminos que recorren el pinar y con itinerarios recreativos y de bicicletas de reciente ejecución.

El POT de la Costa Occidental de Huelva prevé los siguientes:

- ▲ **Itinerario Huelva-La Bota**. Se trata de un vía de bicicletas que discurre en paralelo a la autovía y comunica con el espacio de la Bota.

- ▲ **Itinerario Punta Umbría-El Portil.** Itinerario ejecutado que discurre en paralelo a la carretera A-5050 por los Enebrales, atraviesa La Bota y llega a El Portil junto a la A-5052. Sirve de paseo y acceso a la playa de los Enebrales.
- ▲ **Itinerario Punta Umbría-La Bota.** Itinerario que discurre por el límite del Sistema Supramunicipal de la Ría para bordear posteriormente, el paraje de las Marismas del Odiel y llegar hasta La Bota.

Los itinerarios deberán someterse a las condiciones establecidas por el POT del Litoral Occidental de Huelva.

#### **e. Paseos marítimos.**

El POT de la Costa Occidental de Huelva prevé los siguientes:

- ▲ Paseo marítimo de El Portil
- ▲ Paseo marítimo de Punta Umbría.

En estos ámbitos se prevén planes especiales de acondicionamiento de los terrenos una vez levantadas las construcciones y usos que ahora ocupan esos espacios.

#### **II.3.2.2. Las vías pecuarias**

La red de vías pecuarias pertenecientes al término municipal de Punta Umbría ha sufrido una pérdida importante de su superficie al ser afectadas por el crecimiento de los tres núcleos identificados.

El nuevo Plan no realiza propuesta de modificación de trazado, ya que prevé que permanezca conforme al proyecto de clasificación; se han tenido en cuenta los criterios de: continuidad, consenso, conectividad y compensación.

En el caso de la Vereda del Embarcadero de la Isla de la Liebre. Se propone, si fuera necesario un cambio de trazado, ligado a la actuación prevista en la finca de la Dehesilla. La tramitación de la propuesta se realizará ligada a la del planeamiento preciso para el desarrollo de la actuación urbanística.

El trazado aprovecha el sistema que conforma la red de vías pecuarias, que aún permanece, para articular las conexiones rurales del término. Al mismo tiempo funcionan como la red de conexión de espacios catalogados como singulares, áreas naturales y el sistema de espacios libres y zonas verdes propuesto.

Por el término discurren las siguientes vías pecuarias:

- **Vereda del Embarcadero** de la Isla de la Liebre. Atraviesa el término de este a oeste con una anchura de 22,5 m. Se propone un cambio de trazado ligado a la actuación prevista en la finca de la Dehesilla.



- **Vereda de la Cañada del Rincón.** Discurre por la línea divisoria que separa el término municipal con el de Gibraleón con una anchura de 22,5 m.
- **Vereda de Valdegallegos** a la Playa de El Rompido. Discurre por el límite existente entre los término de Punta Umbría y Cartaza, con una anchura de 22,5 m.



### II.3.2.3. Espacios verdes

En el núcleo de Punta Umbría la red de espacios libres está condicionada por las preexistencias de zonas verdes y por la localización y valor de los recursos naturales que envuelven el área urbana. Este conjunto de situaciones de partida y las propuestas del Plan llevan a configurar la red de espacios libres como dos líneas que relacionan el núcleo de población con los pinares. Una de estas líneas se localiza en el borde de la ría a lo largo del frente urbano y la segunda aprovecha las zonas verdes localizadas a los bordes de la Avda. de Huelva para conectar el área urbana con los pinares y las playas. Complementando a estos dos y como relación entre ambos se define un tercer pasillo de zonas verdes al borde de la nueva autovía que además de

conectar los anteriores servirá para configurar el paisaje del nuevo acceso a Punta Umría y crear desde el interior del núcleo y a través de las ordenaciones previstas, visuales y perspectivas que tengan como punto de referencia los pinares de Punta Umría.

Esta red de espacios libres se ve mejorada, con multitud de zonas verdes urbanas, que se han ido desarrollando en los últimos tiempos entre los nuevos crecimientos y que crean una trama estructurada con menores densidades y, por tanto, espacios más amplios que proporcionan nuevas visuales de la ciudad.

#### **a. El pasillo verde del borde de la Ría.**

En el frente de la ría, la ciudad ha avanzado hasta el borde del agua dejando libre un estrecho pasillo que es utilizado de forma distinta según las condiciones del entorno urbano. Así, el borde de la ría es una sucesión de fragmentos donde se suceden la playa con un pequeño paseo, el viario con aparcamiento, el puerto pesquero, la playa para varada de embarcaciones, talleres y varaderos que privatizan el espacio de ribera o un área abierta en la llegada a la Peguera. Las actuaciones humanas que han construido el contacto entre la ría y el casco han borrado los rasgos de naturalidad del espacio. Sin embargo, la transformación no ha logrado crear un espacio urbano de calidad que dignifique la ciudad.

Frente a esta situación, el Plan trata de definir el borde de ribera como un espacio público que resuelva el contacto entre la ciudad y la ría, produciendo un lugar de paseo y fachada hacia la ría. La diversidad de situaciones que se producen, hacen inviable una solución única en todo el frente. Sin embargo es posible formar varios lugares importantes en este frente, que concentren mayor actividad, y utilizar otros como espacios de conexión y relación entre los principales.

El pasillo verde que se propone es el resultado de un conjunto de actuaciones diversas a realizar tanto en suelo urbano, como urbanizable y no urbanizable. El pasillo verde tendrá como elementos principales: la actuación en la Canaleta, la transformación del Paseo de la Ría y paseo Pascasio y el parque de la Peguera a localizar al norte de la zona de extensión. Estos tres espacios principales se relacionan mediante paseos de nueva creación o existentes que deberán ser acondicionados.

##### **- Los espacios principales:**

La actuación de la Canaleta (PE-LI-6). Se trata de una actuación prevista sobre el dominio público marítimo terrestre que tiene por finalidad el acondicionamiento de este espacio recuperando los recursos naturales, organizando un parque dunar y regulando el uso público de este espacio.

La transformación del paseo de la ría (PE-LI-7). Se propone convertir este espacio en un paso público, mirador sobre la ría y el espacio natural. La actuación se fundamenta en el traslado de la instalación pesquera a la Peguera.

El parque de la Peguera (SS-EL-S3 La Ría). La extensión hacia el norte de los usos urbanos y la localización en esta zona de residencia permanente debe acompañarse de las dotaciones propias de las áreas urbanas. Se reservan terrenos para la localización de un gran parque propuesto por el POTLOH como Sistema Supramunicipal que ocupe los terrenos de servidumbre de costas. Este

parque debe quedar dominado por los elementos naturales. Las unidades presentes en esta zona son los pinares, vera y secuencia de espacios típicos del borde de las marismas. El parque debe servir tanto para resolver las demandas de la zona urbana cercana como para divulgar y valorar los recursos naturales, arqueológicos y paisajísticos que se extienden en los alrededores.

- Las conexiones de la actuación en el borde de la ría: Son espacios que deben servir de enlace entre los espacios principales. Deberán acondicionarse para el paseo y contener carriles de bicicletas que permita el recorrido completo del pasillo.

El paseo Almirante Pérez Guzmán. Usado en la actualidad como paseo público debe ser acondicionado reparando su urbanización y regulando el uso público, con incorporación de carril de bicicletas, zonas de paseo y vegetación que mejoren el aspecto y la habitabilidad de este espacio.

El paseo entre la Avda. de Andalucía y el Puerto de La Peguera y su futura continuación hacia el norte. Se han creado espacios libres que bordean la Avda. de la Marina y desembocan en la zona destinada a las instalaciones del Puerto. Este espacio hará de nexo de unión con la zona verde de La Peguera la cual se continúa con el Sistema Supramunicipal, anteriormente citado, creando así un cordón verde en el borde de la ría con entidad en la ciudad.

Los terrenos de la Peguera. La actuación emprendida debe ser completada. Deberá reservarse como espacio libre y, en su caso, poner en valor la Zona Arqueológica de la Peguera.

#### **b. El pasillo verde de la Avda., de Huelva**

El pinar es el otro rasgo que caracteriza el paisaje de Punta Umbría. El acceso al núcleo de población se realiza a través de la franja de tierra poblada por densos de pinares, sabinas y en menor medida enebros. La Avenida de Huelva se continúa con la carretera A-5050 que discurre entre dos franjas de arenales cubiertas con pinares.

El Plan pretende el mantenimiento y mejora del espacio verde existente y la ampliación del mismo hacia el pinar. Se trata de asegurar la articulación entre espacio natural y urbano de manera semejante a la actual, recreando una secuencia de espacios donde los elementos naturales mantengan su presencia hasta integrarse en lo urbano.

Este pasillo estará formado por:

- SG-EL-2. Zonas verdes localizadas a los bordes de la Avda. de Huelva.
- Las zonas verdes del SAPU-3 y SAPU-4 en la carretera A-497.
- SS-EL-S2 Los Pinos.

#### **c. El parque del Barrio Romano**

Al localizarse sobre suelo urbanizable se describe en el apartado correspondiente.

### **II.3.2.4. Dotaciones y servicios públicos**

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial y habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel de la

ciudad. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter docente, deportivo y los servicios de interés público y social, son decisivos en los procesos de estructuración urbana.

En el nuevo Plan General el sistema de equipamiento corresponde a una concepción semejante a la de los parques, contribuyendo a organizar los desarrollos de la ciudad o a regenerar áreas urbanas deficitarias.

### **El Núcleo Urbano de Punta Umbría**

El diagnóstico realizado indica que las dotaciones existentes en el municipio cubren las necesidades básicas de la población residente. Sin embargo, durante las épocas de veraneo se producen situaciones de congestión en algunos servicios. En líneas generales la propuesta del nuevo Plan se orientará a mantener y ampliar la oferta de dotaciones básicas para la población permanente, dar cobertura a las necesidades que genera la población veraneante e incorporar nuevas actividades dotacionales para cubrir demandas más sofisticadas.

### **El Núcleo de El Portil**

Las demandas de esta área deben ser cubiertas sobre el espacio que ocupa mediante la reforma del espacio público o la dedicación de las parcelas vacantes a nuevos usos, al no ser posible el crecimiento o la extensión de la urbanización por lo que las actuaciones que se proponen se dirigen a mejorar el funcionamiento interno del área.

Las actuaciones previstas en esta área se encaminan a mejorar la funcionalidad del área mediante la mejora de la accesibilidad exterior, el aumento de la oferta de actividades de ocio y el acondicionamiento de los bordes de las áreas naturales y litorales.

Recientemente se han ejecutado algunas actuaciones para resolver estas demandas como la creación de un consultorio o la ejecución del área deportiva en la parcela libre localizada al borde de la A-5052.

Otras actuaciones tienen que ver con la mejora de algunos espacios como la zona verde localizada entre el núcleo y la reserva de la laguna de El Portil.

Por último, la mejora de oferta del ocio pasa con un mejor acondicionamiento de la playa actuaciones que se recogen en los planes especiales del litoral.

### **El Núcleo de El Rincón**

El Plan propone clasificar el suelo ocupado por la parcelación más las actuaciones colindantes como suelo urbano no consolidado. Mediante la clasificación se pretenden resolver los problemas de infraestructuras que existen en la urbanización, falta de equipamientos, la mejora del acceso y la vialidad interior, y la creación de la entidad de conservación de acuerdo con lo exigido por el Plan de Ordenación del Territorio.

El Plan recoge la construcción al norte del núcleo del Rincón, del muro de defensa y recuperación, ampliación y mejora del perfil del cauce del Estero del Colmenar, propuesto por el Estudio Hidráulico para la ordenación de la cuenca del litoral occidental de Huelva.

Los espacios libres de uso y dominio público, así como las zonas de dotaciones, se localizarán entre la zona recogida por el SAPU 7 y las nuevas parcelas al norte, apoyada en un nuevo viario que estructura toda la zona.

#### **II.3.2.5. Grandes infraestructuras viarias**

El sistema de comunicaciones propuesto por el nuevo Plan General para satisfacer las demandas de accesibilidad y movilidad en Punta Umbría y sus núcleos se basa en la planificación del transporte.

Las conexiones viarias establecidas por el presente Plan son:

##### **Viario principal:**

Este grupo de vías garantizan el acceso desde las carreteras A-497, A-5050 y A-5027, al tiempo que establecen una red que permite las relaciones entre las principales zonas urbanas del núcleo urbano. Estas vías son: el tramo del nuevo acceso entre las gloriets del cementerio y la intersección con la A-5050, las penetraciones de la Avda. de Huelva y Avenida de la Marina y la intersección de éstas con la Avda. de Andalucía.

**La Avenida de Huelva.** Es el acceso al núcleo urbano al conectar la carretera A-497 con el casco. Se trata de una vía con un carril por sentido, anchas franjas de aparcamiento y bandas de pinares a ambos lados de la calzada. Es un digno acceso al área urbana tanto en términos funcionales como formales. La avenida actúa como un distribuidor de tráfico derivando los viajes que acceden al área urbana hacia las distintas barriadas y zonas urbanas. Formalmente, la presencia de vegetación, el alejamiento de la edificación y la amplitud de la sección configuran una imagen amable y con personalidad. Las bandas laterales de pinares constituyen una prolongación de las masas forestales del término, dando una adecuada continuidad funcional y ambiental entre área urbana y medio natural. La vía se debe proteger evitando conexiones viarias que entorpezcan el tráfico y mejorando la vegetación y tratamiento de los bordes. La vía rodada se acompañará de carril de bicicleta.

**La Ctra. Del Cementerio y la Avenida de la Marina.** Se trata de una avenida que discurre en paralelo a la ría, a unos 100 m de ella. Esta vía ha aumentado su importancia en la red viaria urbana al enlazar el casco con el nuevo acceso a Punta Umbría. La puesta en funcionamiento de la autovía A-497 ha convertido esta vía en el itinerario de entrada al municipio para acercarse al centro administrativo y comercial del núcleo. Al tiempo la extensión de la vía hacia al oeste servirá para conectar las nuevas zonas de extensión del municipio con el casco.

La importancia que tendrá esta vía debe acompañarse con una actuación de acondicionamiento de las márgenes en el polígono de varadero y en el frente de barrio Romano. Al oeste de esta zona, la vía entra en áreas de nueva extensión y sus bordes deben ordenarse limitando el número de intersecciones con viario secundario y acondicionarse con áreas libres y ajardinadas que configuren el paisaje de la vía.

**La Avenida de Mar de Leva.** Tiene por finalidad enlazar las dos penetraciones principales la Avda. de la Marina y el eje formado por la Ctra. del Cementerio y Avenida de la Marina. La Avda. de Andalucía permite movimientos de acceso al casco, al tiempo que invita al paseo por su amplia sección y arbolado en las aceras. La vía debe mejorar la intersección con la Avda. de la Marina. Deberán cuidarse las márgenes de esta vía mejorando su aspecto y paisaje urbano.

**Eje Rotonda del Cementerio-Ría.** Se prevé un bulevar que enlace los terrenos del SAPU-5, la zona deportiva y las nuevas actuaciones previstas en el PERI de la Ría con el acceso principal a Punta Umbría, dotando así de gran movilidad al puerto pesquero y a las actividades productivas localizadas en la zona

Este grupo de vías resuelve los movimientos principales de acceso y vertebración interna. Al tratarse de vías cuyo paso es obligado para los movimientos de acceso a la población y relación entre los principales sectores urbanos deben ser especialmente protegidas en su función de colectores de tráfico y en la formación del paisaje urbano.

#### **Viario secundario:**

Se trata de un conjunto de vías que tienen por finalidad distribuir el tráfico en distintas zonas del núcleo o de las nuevas extensiones. Estas vías se organizan en tres grandes itinerarios: el anillo del casco, la Avda. del Océano con el Paseo del Mar y las nuevas vías que enlazan los nuevos crecimientos.

**El anillo del casco.** Está formado por la Avda. de Andalucía, el Paseo de la Ría y la Calle Cisne. El casco tiene una trama estrecha y laberíntica con escasa permeabilidad como para suministrar una accesibilidad adecuada al área. Por ello, se ha creado un anillo perimetral bien definido en los bordes oeste y norte por existir vías con capacidad para asumir estas funciones. En la zona sur, el anillo se cerrará con la calle Cisne, que aunque no tiene tanta sección como las anteriores, puede recoger el tráfico procedente de éstas. El anillo funciona en el sentido de las agujas del reloj, acceso desde la Avda. de Andalucía, el Paseo de la Ría y Cisne, y salida por la Avda. del Océano. Este anillo viario tiene la doble función de servir de acceso y aparcamiento al casco. Las funciones urbanas que cumple el casco, al contener la mayoría de los servicios administrativos y comercios del municipio, generan unas demandas que son solventadas con suficiencia durante los meses no estivales. En épocas de veraneo, el crecimiento de las visitas, el aumento del número de viajes y las necesidades de aparcamiento agotan la capacidad de este viario especialmente la Avenida de Andalucía y en menor medida el Paseo de la Ría.

Este sistema viario contiene además un importante valor ambiental. La Avda. de Andalucía o la Avda. de la Ría son vías importantes por sus valores ambientales o carácter ciudadano. En ambos casos estas vías

deberían ser objeto de proyectos de reurbanización y acondicionamiento que facilitarán la peatonalización y redujeran el aparcamiento. Se proyecta la presencia de un carril bici que conecte el anillo de casco urbano con las nuevas áreas residenciales.

**La Avenida del Océano.** Funcionalmente la vía servirá para dar acceso a las áreas de segunda residencia localizadas a lo largo de la playa, El Cerrito, Punta de los Ingleses y La Canaleta y, como ya se ha indicado, recoger parte del tráfico de entrada y salida del casco. Es una vía determinante para garantizar el acceso a las playas y la conexión entre ellas y el casco. La avenida no plantea problemas de tráfico o congestión. Sólo, ocasionalmente, algún fin de semana del verano tiene un tráfico denso generado por el aparcamiento de los usuarios de las playas. El acondicionamiento ambiental de la vía, su ajardinamiento y facilitar el movimiento peatonal es fundamental para cubrir las demandas funcionales y formales de la vía. Por estar, el uso de esta vía muy vinculado a las playas y a las zonas residenciales de veraneo, se proyecta un carril bici en su recorrido que aligere el tráfico y apoye el medio ambiente.

**Arco de distribución de los sectores de extensión.** Se trata de un conjunto de vías que tienen por finalidad articular las nuevas zonas de extensión entre sí y con el casco. La vía continúa el acceso a la Peguera hacia el oeste en paralelo a la ría y servirá para la distribución de viajes en las zonas residenciales de nueva extensión. Se plantea un carril bici que enlace el casco con la ría y las áreas forestales.

**Avda. de la Libertad.** Enlaza la Avenida de Huelva y la Avenida de la Marina y sirven para distribuir y dar acceso a las barridas de vivienda permanente. La Avda. de la Libertad es una vía de reciente creación, que ganará en importancia al ejecutarse el SUO-1 y desarrollarse en toda su sección.

**Calle Mar de Leva y Calle Ánfora.** Enlaza, al igual que la Avda. de la Libertad, dos viarios principales del núcleo, dando acceso a una amplia zona de vivienda permanente.

**Avda. de J Clayton.** De nueva formación al oeste del SAPU 3-4. Se establece una conexión norte sur al oeste de las zonas urbanizadas del SAPU 3-4 y la urbanización Pinos del Mar. La finalidad de esta vía es conectar las áreas urbanas que se prevén al norte y sur de la autovía.

**Prolongación Oeste de la Avenida Ciudad de Almería.** La prolongación de la vía hacia el oeste servirá para vertebrar el nuevo crecimiento enlazando los terrenos del SUO-2 y las nuevas áreas residenciales y productivas previstas al oeste. Se trata de una vía que se ha ejecutado junto con los suelos del SAPU-3 y SAPU-4.

**Nuevo eje SUS-1.** Se proyecta una vía que enlace los futuros suelos residenciales del SUS-1 con la red viaria del núcleo y con los accesos al núcleo.

#### **Otros distribuidores locales:**



**Gallareta- Pelicano.** El recorrido sirve de acceso al sector residencial de La Canaleta. La barriada de La Canaleta es un asentamiento de segunda residencia con una trama viaria orientada en sentido oblicuo a la Avenida del Océano y con calles de escasa dimensión y deficiente urbanización. Estos factores concentran el acceso en la zona sobre la calle Gallareta pese a su estrechez y trazado sinuoso. Esta vía cumple su función en condiciones difíciles, especialmente en época estival por el incremento de viajes en la zona. Para completar este itinerario se debe ensanchar y mejorar la salida de la calle Pelicano.

**Calle Isla de Saltes.** El recorrido anterior de Gallareta-Pelicano se articula con esta calle para enlazarse al anillo secundario de Avda. del Océano y Paseo de la Ría.

**Calle Ancha.** Viario peatonal de importante sección que es continuación de la Calle Isla de Saltes y pone así en relación el casco con la zona más oriental del núcleo.

**El bulevar del agua.** Se trata de una vía que discurre en paralelo a la Avda. de Huelva y que sirve a la distribución de viajes y a la conexión entre los SAPU 2, SAPU 3 y SAPU 4.

**Calle Valle del Guadalquivir-Calle Federico García Lorca.** Perpendicular a la Avda. de Libertad, reforzará su importancia cuando se ejecute el sector residencial SUO-1.

**Calle Andévalo y prolongación.** Pone en relación los suelos del SUO-2 con el núcleo y con el acceso a éste. La prolongación se ejecutará conforme se pongan en carga nuevos suelos en esta área.

#### II.3.2.6. Una ciudad más sostenible

Los criterios básicos del nuevo Plan General de Punta Umbría para configurar una ciudad más sostenible son:

- Reequilibrio entre naturaleza y ciudad.
- Redistribución de los recursos y servicios sobre el territorio.
- Desarrollo local dentro de un marco global, mediante la puesta en valor de las oportunidades locales.
- La habitabilidad de los espacios, tanto interiores como exteriores.
- La cohesión social como factor clave para la sostenibilidad de un sistema urbano.

#### Propuestas concretas:

Como se ha expuesto, se definen **ámbitos del municipio de gran valor de conservación** por sus valores ambientales, paisajísticos, agrícolas, ecológicos, históricos, culturales, etc., a fin de preservarlos y se incluyen como suelo no urbanizable protegido.

Se considera a **la red fluvial** como un elemento clave a preservar y que al mismo tiempo puede proporcionar la conexión con la red de espacios libres planteada. Continuando en esta línea se superponen otras redes como **las vías pecuarias, las playas, los caminos rurales y las infraestructuras hidráulicas**, para aportar una conexión entre los núcleos y los recursos del término municipal.

Desde la perspectiva del ahorro de agua el Plan interviene en el diseño de los espacios verdes para minimizar la carga de mantenimiento: elección de especies, tratamiento diferenciado según los usos, no utilización de agua potable para riego, etc.

La búsqueda de una mayor calidad de vida en la ciudad ha llevado al nuevo Plan a la definición de unos **equipamientos** que vienen a responder a las necesidades de dotaciones en el entorno más cercano, El núcleo de Punta Umbría, El Portil y El Rincón.

Satisfacer las demandas de accesibilidad y movilidad en Punta Umbría parte de asumir la inmensa mayoría de las vías existentes, sean estas de carácter urbano o carretero, para enmarcarlas en un esquema que, complementado con nuevas vías, satisfaga las necesidades generales de accesibilidad desde el viario territorial y de interconexión entre las distintas zonas urbanas.

Dentro de esta estrategia el Plan General ha considerado a la bicicleta como un medio de transporte más.

Estas medidas se apoyan en el establecimiento de las condiciones que deben cumplir **las nuevas vías**. Los diseños de las secciones para los nuevos viarios deben favorecer los desplazamientos peatonales incorporando arbolado y jardinería en todas las secciones, establecer las reservas para el transporte colectivo y la bicicleta.

En cuanto a la intervención en los **ciclos y flujos** el nuevo Plan realiza las siguientes actuaciones:

- Mejora de los **niveles sonoros**, considerando el tráfico y las actividades lúdicas de la época estival, como la fuente de ruido más importante, se han redactado medidas para estableciendo de criterios de ordenación que consideran al ruido como uno de los condicionantes de la distribución de los usos.
- Fomento del ahorro y eficiencia **energética**, estableciendo la obligatoriedad de que toda edificación nueva incorpore instalaciones receptoras de energía solar relativas al agua caliente sanitaria.
- Mecanismos de **ahorro de agua**: La normativa obliga a disponer de mecanismos de ahorro de agua

La contaminación atmosférica mas importante en los núcleos de población es la generada por el tráfico, el Plan General prevé reducirla con las medidas dirigidas a mejorar la movilidad y con el diseño de espacios mixtos que reduzcan las necesidades de desplazamientos.

### II.3.3. DISTRIBUCIÓN DE USOS EN NUEVOS CRECIMIENTOS Y SUELO NO URBANIZABLE

En la labor de identificación de los terrenos que deben clasificarse como suelo no urbanizable, suelo urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado) y suelo urbano se han tenido presente las conclusiones del estudio del medio físico y las determinaciones de calidad y capacidad de acogida de las subunidades ambientales.

#### **EL SUELO URBANO**

Esta clase de suelo urbano incluye aquellas áreas que cumplen con los requisitos definidos en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, esto es:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

A su vez, esta clase de suelo, se puede dividir en dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

#### ***Suelo Urbano Consolidado***

Los suelos urbanos consolidados (SUC) clasificados por el PGOU son los que se muestran en la siguiente tabla.

SECTOR	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>Punta Umbría</b>		
SU-1	Terciario	61.732
SUC-1	Residencial	554.701
SUC-2	Residencial	60.293
SUC-3	Residencial	30.949

SECTOR	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m²)
<b>Punta Umbría</b>		
SUC-4	Residencial	48.826
SUC-5	Residencial	307.500
SUC-6	Residencial	74.109
SUC-7	Residencial	97.246
SUC-8	Residencial	113.980
SUC-9	Residencial	725.400
SUC-10	Residencial	121.529
SUC-11	Residencial	70.587
SUC-12	Residencial	50.817
SUC-13	Residencial	66.000
SUC-14	Residencial	13.443
SUC-15	Industrial	40.129
SUC-16	Industrial	54.008
SUC-17	Residencial	158.925
SUC-18	Residencial	452.477
SUC-19	Terciario	144.475
<b>El Portil</b>		
SUC-P1	Residencial	79.428
SUC-P2	Residencial	174.728
SUC-P3	Residencial	232.237

**Suelo Urbano No Consolidado:**

Se incluyen en esta categoría de suelo urbano, aquellos que cumplen alguna de las características que describe el artículo 45.2.B de la LOUA, esto es:

- a) Carecer de urbanización consolidada; por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; o por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Con todo esto, los suelo del término municipal que se corresponden con la clasificación de suelo urbano no consolidado (SUNC) son:

SECTOR	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO CARACTERÍSTICO
<b>Punta Umbría</b>			
SUNC-1	Plaza en calle Lepanto	3.600	Terciario/Dotacional
SUNC-2	Calle Cisne	14.152	Terciario
SUNC-3	Cuartel de la Guardia Civil	3.410	Residencial
SUNC-4	Avda. Océano Plaza del Cantábrico	4.534	Terciario/Dotacional
AA-R1	Espacios Libres	69.980	
AA-R2	Equipamientos	8.437	
AA-R3	Viario	1.925	
<b>El Portil</b>			
SUNC-P1	El Portil Comercial	10.930	Terciario/Dotacional
<b>El Rincón</b>			
SUNC-R1	El Rincón	551.320	Residencial
SUNC-R2	El Rincón Norte	122.956	Residencial

### **EL SUELO URBANIZABLE**

La propuesta del suelo urbanizable se ampara en los siguientes criterios:

- Exclusión, aunque con cierta prevalencia, de los suelos que cumplan con las circunstancias de adscripción al suelo no urbanizable.
- Ratificación de su capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general del Nuevo Plan. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 17 de la LOUA y del artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente con adecuada proporción dotacional.

El suelo disponible, de acuerdo con el planeamiento en vigor en el municipio, para el crecimiento de la población se encuentra urbanizado o en vías de estarlo en un corto plazo de tiempo.

Los terrenos que envuelven el área urbana son montes públicos de carácter demanial, aunque existen algunas áreas donde éstos pudieran tener consideración de monte patrimonial en virtud de documentación obrante en el Ayuntamiento de Punta Umbría. En todo caso, el crecimiento del núcleo urbano de Punta Umbría exige una cantidad de suelo para usos residenciales, productivos y dotacionales que obligan para su adecuada implantación a la desafectación de parte de los montes demaniales.

El término municipal de Punta Umbría se enfrenta a un proceso de extensión derivado de las necesidades de primera residencia generada por sus habitantes, la demanda de suelo productivo para localizar naves, comercios y negocios y la implantación de actividades turísticas que generen empleo y actividad económica en el sector servicios. Junto a estos usos, la nueva extensión debe incorporar las reservas dotacionales y equipamientos necesarios para el adecuado funcionamiento de la ciudad: colegios, institutos, áreas deportivas, instalaciones sociales que sirvan a la ciudad existente y a los nuevos suelos.

Se estima que las necesidades totales de vivienda para los próximos 8 o 10 años generadas por el municipio de Punta Umbría, se sitúan entre las 1.911 y las 2.788 unidades, es decir, entre las 238 y las 278 viviendas anuales.

Esta cantidad es notablemente inferior a la que se construyó en el municipio en las anualidades 1999, 2000, 2001 y 2002 como consecuencia de que esa construcción se derivaba en parte a usos turísticos. La demanda estimada en este documento es exclusivamente de vivienda principal, para la formación de hogares residentes de forma permanente en el municipio.

La propuesta contenida en el Plan tiene una capacidad de 2.028 viviendas que se reparten de la siguiente forma:

<b>Vivienda prevista para residencia permanente</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Régimen protegido</b>	<b>Régimen libre</b>	<b>Total</b>
<b>Suelo urbano</b>				
SUNC-1	Plaza en calle Lepanto			
SUNC-2	Calle Cisne			
SUNC-3	Cuartel de la Guardia Civil	10	10	<b>20</b>
SUNC-6	Avda. Océano Plaza del Cantábrico			
SUNC-P1	El Portil comercial			
SUNC-R1	El Rincón	0	220	<b>220</b>
SUNC-R2	El Rincón, norte		50	<b>50</b>
<b>Suelo urbanizable ordenado</b>				
SUO 1	Ampliación Barrio Romano	760	0	760
SUO 2	La Peguera	0	250	250
		<b>760</b>	<b>250</b>	<b>1010</b>
<b>Suelo urbanizable sectorizado</b>				
SUS 1	Pino Norte	364	364	<b>728</b>
SUS 2	Peguera Autovía	0	0	0
SUS 3	Camping	0	0	0
		<b>333</b>	<b>333</b>	<b>666</b>
<b>Capacidad total</b>		<b>1.134</b>	<b>894</b>	<b>2.028</b>

Constituyen los suelos urbanizables del presente Plan los sectores que se agrupan según las distintas categorías:



- **Suelo Urbanizable Ordenado:** constituido por los suelos con ordenación detallada aprobada y no se ha iniciado su ejecución.

<b>Ampliación Barrio Romano</b>	SUO-1
<b>La Peguera Antiguo SAPU 5</b>	SUO-2

- **Suelo urbanizable sectorizado:** Constituyen esta categoría de suelo urbanizable los siguientes sectores.

<b>Pino Norte</b>	SUS 1
<b>Peguera Autovía</b>	SUS-2
<b>Camping</b>	SUS-3

- **Suelo Urbanizable No Sectorizado:** Constituyen esta categoría de suelo urbanizable los siguientes sectores:

<b>Extensión Oeste</b>	SUNS 1
<b>Peguera Ría</b>	SUNS 2
<b>La Dehesilla</b>	SUNS 3

### ***Suelo Productivo***

La actividad productiva prevista en el municipio dominada por el taller artesanal, los centros de reparación próximos a la residencia y lugares que mezclan pequeño almacén y comercio tiende a realizarse en instalaciones de pequeño tamaño, derivando el almacenamiento hacia los centros logísticos del transporte exteriores al municipio.

La previsión de nuevo suelo se fundamenta en resolver cuatro demandas que se producirán los próximos años:

1. Instalaciones localizadas en los polígonos existentes buscarán nueva localización ante falta de espacio, déficit de aparcamiento y carencia de servicios. Naves e instalaciones localizadas tanto en el polígono junto a los varaderos como el situado junto a las instalaciones deportivas Hernández Gil buscarán nuevos emplazamientos fundamentados en la estrechez de la implantación. Esta demanda se cifra en al menos el 50% de las instalaciones existentes, unos 30.000 m<sup>2</sup> de nave.
2. Crear una oferta de suelo para naves e industrias que absorba las demandas en este tipo de suelo a medio y largo plazo. Se trata de prever suelo para la localización de este tipo de actividades que con base productiva se sustentan en la oferta de servicios y bienes a una población creciente. Es previsible que crezca la población, la demanda de bienes y la creación de nuevos negocios para satisfacerla. Esta demanda se cifra en una cantidad semejante a la necesitada durante los últimos veinte años 35.000 m<sup>2</sup>.

3. Crear una oferta de locales comerciales y oficinas que complementen la actividad de naves. El desarrollo de las sociedades urbanas lleva aparejado la demanda de actividades comerciales y de servicios. Esta es una demanda sin suelo específico en la actualidad en Punta Umbría. Esta demanda se integra con la previsión de suelo comercial.
4. Crear una oferta de suelo comercial y ocio que sirva las demandas de las áreas residenciales próximas. Las barridas de nueva creación al norte y sur de la autovía demandarán actividades de servicio comercial y ocio que debe resolverse en esos ámbitos, evitando viajes y desplazamientos entre zonas urbanas. La superficie prevista para este fin y la creación de suelo comercial y de oficinas es de 63.000 m<sup>2</sup>.
5. Prever un proceso de limpieza y reordenación del asentamiento localizado entre la instalación Hernández Gil y la Ría. El asentamiento debe ser objeto de transformación erradicando los usos inadecuados o contrarios a las actividades productivas o pesqueras que estuvieron en el origen de la concesión administrativa. La actuación debe conseguir el realojo de los usos existentes que tengan finalidad productiva, la urbanización de la zona y la reserva de suelos para actividades ligadas al nuevo puerto pesquero. Para esta finalidad se reservan 30.000 m<sup>2</sup>.

En total se reserva para la localización de suelo industrial y de servicios la superficie de 224.706 m<sup>2</sup> de superficie. A los que se añadirán los suelos de la Peguera, ahora ocupado por actividades con una superficie de 38.676 m<sup>2</sup>. Las nuevas reservas se prevén con áreas de aparcamiento y dotaciones que mejoran sustancialmente la calidad urbana y de servicio.

El nuevo sector destinado a actividades productivas se localizará a continuación del SAPU 5 en el frente de la autovía de acceso, contará con acceso rodado desde el SAPU-5 y la glorieta de acceso al municipio, pudiendo desarrollarse de forma independiente a otros sectores urbanísticos.

### ***Suelo Turístico***

En función de las capacidades endógenas de Punta Umbría, el turismo de calidad es una actividad aceptable que además cuenta como ventaja añadida con las posibilidades de integración a los recursos y actuaciones que aparecen en los municipios vecinos. Es por ello, que el nuevo planeamiento de Punta Umbría ordenará el desarrollo urbano del municipio bajo el prisma de incorporar la actividad turística de calidad a la ciudad existente.

Sin embargo, como paso previo conviene detenerse en la cuestión de la dimensión de la oferta turística. Para dimensionar la oferta turística se parte del criterio que esta nueva actividad tiene por finalidad satisfacer las necesidades de empleo de la población local de Punta Umbría sin cabida en los otros sectores productivos existentes. Es decir, se opta por el turismo de calidad como forma de generar el empleo que previsiblemente no crearán los otros sectores productivos localizados en el municipio.

Estimando que la relación entre empleo directo y plazas hoteleras es de 332 empleos por cada 1000 plazas hoteleras, la horquilla de nuevas plazas hoteleras a crear en el municipio debe oscilar entre 1.656 y 2.410 plazas hoteleras. Para cubrir esta demanda se requiere una edificabilidad entre 50.000 y 85.000 m<sup>2</sup> de construcción destinada a este uso.

Junto a las plazas hoteleras debe aparecer otro tipo de oferta en forma de alojamientos especiales. Esta oferta es complementaria a la anterior y necesaria para crear ámbitos turísticos dinámicos con una oferta diversificada.

Para cubrir esta demanda se parte de las reservas para instalaciones de hotel contenidas en el SAPU 5 que no se han ejecutado y que alcanzaban 39.074 m<sup>2</sup>t (se han descontado las reservas comerciales. Además, se prevé la construcción de una instalación hotelera en suelo urbanizable en los terrenos del camping de La Bota con una edificabilidad de 19.711,95 m<sup>2</sup>t.

El presente Plan establece una reserva para albergue y residencias especiales en el antiguo camping con una edificabilidad de 22.000 m<sup>2</sup>t.

### **El Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable**

Son dos los Sistemas Generales de Espacios Libres que se contemplan en el nuevo Plan de Ordenación del municipio de Punta Umbría. Con ellos se aumenta la superficie de estos espacios en aproximadamente 10 Has para la población. Estos sistemas se encuentran en el núcleo principal de población, Punta Umbría, encontrándose uno de ellos ya ejecutado. La descripción de las zonas es la siguiente:

El **SG-EL-1** se sitúa, junto con el SUO-1 en el acceso principal del núcleo de Punta Umbría. El PGOU busca preservar el pinar autóctono de la zona y potenciar una zona verde vinculada al uso residencial. Este parque quedará delimitado en la parte este sur por áreas residenciales y en la parte oeste por sistemas generales (cementerio) y la nueva ubicación de la feria. Ocupa una superficie de 26.850 m<sup>2</sup>.

Así, el **SG-EL-2** es un pasillo verde a la entrada de Punta Umbría por la Avda. de Huelva que confiere una imagen amable de esta zona y la cualifica mediante este espacio libre de envergadura dentro del núcleo, con una superficie total de 68.759 m<sup>2</sup>.

El Plan pretende el mantenimiento y mejora del espacio verde existente y la ampliación del mismo hacia el pinar. Se trata de asegurar la articulación entre espacio natural y urbano de manera semejante a la actual, recreando una secuencia de espacios donde los elementos naturales mantengan su presencia hasta integrarse en lo urbano. La utilización de esta zona debe mejorarse con elementos de recreo y ocio. Será conveniente la incorporación de carriles peatonales y bicicletas que se continúen con los carriles y zonas verdes más al oeste.

## **EL SUELO NO URBANIZABLE**

Está constituido por aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones naturales y de aprovechamiento integrado. Son suelos que responden a las siguientes características:

- La presencia de importantes elementos naturales en el término municipal de origen hidrológico, se debe asegurar su preservación tanto en cuanto portadores de valores naturales, ambientales, históricos, territoriales y paisajísticos intrínsecos, como por su función de preservación frente a los riesgos naturales.
- La preservación de terrenos destinados a los usos forestales o/y agropecuarios, y que han tenido históricamente una importante función en la actividad productiva del Municipio.
- Su pertenencia al dominio público natural o en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público hidráulico y de sus servidumbres.
- La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.
- Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.
- La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural, a las directrices establecidas en la planificación territorial, a la presencia de riesgos, a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

Uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico, etc.

En aplicación de los criterios anteriormente expuestos, la propuesta del Plan establece las siguientes áreas de calificación en el Suelo No Urbanizable, con las siguientes determinaciones básicas:

### **A. Áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.**

- SNU-P1. Dominio Público Marítimo Terrestre.
- SNU-P2. Cauces y Riberas. Dominio Público Hidráulico.

- SNU-P3. Vías pecuarias.
- SNU-P4. Paraje Natural Marismas del Odiel.
- SNU-P5. Laguna del Portil.
- SNU-P6. Enebrales de Punta Umbría.
- SNU-P7. Zona forestal Monte Común.
- SNU-P8. Parque Periurbano de La Norieta.
- SNU-P9. Zonas con riesgo de inundación.

**B. Áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial (Plan de Ordenación Territorial del Litoral Occidental de Huelva)**

- Zonas de Protección Ambiental:
  - 1. Espacios naturales protegidos
  - 2. Montes públicos
  - 3. Vías pecuarias
  - 4. Dominio público hidráulico y dominio público marítimo terrestre.
- Espacios Libres de carácter supramunicipal:
  - 1. SS-EL-S1 LA BOTA
  - 2. SS-EL-S2 LOS PINOS
  - 3. SS-EL-S3 LA RIA

**C. Suelo no urbanizable de carácter natural.**

- Suelo no urbanizable compatible con Actuaciones de Interés Público.