



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

PLAN MUNICIPAL DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA

ÁREA DE URBANISMO | SERVICIO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA



ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	.....	PÁG 04
TITULO I – MEMORIA INFORMATIVA	.....	PÁG 07
TÍTULO II- OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS	.....	PÁG 09
CAPITULO I. OBJETIVOS	.....	PÁG 09
Artículo 1. Del objeto y ámbito del Plan de Inspección.		
Artículo 2. Objetivos preferentes del Plan de Inspección.		
Artículo 3. Principales líneas de actuación del Plan de Inspección.		
CAPITULO II. ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN	.....	PÁG 11
Artículo 4. Principios informadores de la actividad de inspección		
Artículo 5. Inicio de las actuaciones inspectoras		
Artículo 6. Denuncias		
Artículo 7. Consideración de agentes de la autoridad.		
Artículo 8. Facultades del personal inspector.		
Artículo 9. Deberes del personal de Inspección.		
Artículo 10. Autonomía del personal Inspector.		
Artículo 11. Medios de intervención.		
Artículo 12. Carácter de antecedente de las actuaciones inspectoras.		
Artículo 13. Documentación		
Artículo 14. Actas		
Artículo 15. Informes de Inspección.		
Artículo 16. Registro de Inspección.		
Artículo 17. Propuestas de actuación.		
Artículo 18. Instrucciones.		
TÍTULO III. PLAN DE ETAPAS	.....	PÁG 18
Artículo 19 Fases del Plan.		
TÍTULO IV. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS.	.....	PÁG 19
Artículo 20 Comisión de Seguimiento del Plan.		
Artículo 21 Incorporación de actuaciones realizadas.		
DISPOSICIONES	.....	PÁG 20
DISPOCIONES TRANSITORIAS		
DISPOCIONES ADICIONALES		
DISPOCIONES FINALES		



ANEXOS	.....	PÁG 21
ANEXO I INVENTARIO	.....	PÁG 21
TABLA 1.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ARG		
TABLA 1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SUNC		
TABLA 2. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS – SUS		
TABLA 3. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS – SUO		
TABLA 4. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS -SUNS		
TABLA 5. SUELOS CON PROTECCIÓN		
TABLA 6. SUELOS NO URBANIZABLES		
ANEXO II PROGRAMACIÓN	.....	PÁG 31
TABLA 1.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – ARG		
TABLA 1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SUNC		
TABLA 2. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS – SUS		
TABLA 3. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS – SUO		
TABLA 4. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS -SUNS		
TABLA 5. SUELOS CON PROTECCIÓN		
TABLA 6. SUELOS NO URBANIZABLES		
ANEXO III ACTUACIONES REALIZADAS	.....	PÁG 44



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 168.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía determina que *“la Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades: “a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley. b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva. c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley. d) La sanción de las infracciones urbanísticas.*

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda”.

El artículo 15.1.2.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 21 de febrero de 2012 y en vigor desde el 24 de diciembre de 2013, establece, en línea con la citada norma legal, lo siguiente: *“La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística*

De igual forma, son potestades de la Administración, la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.”

El artículo 179.1 de la LOUA dispone que *“La inspección para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley”.* El apartado segundo del mismo artículo señala que *“Los Municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas”.*

El artículo 2 del Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se refiere a los principios que informan el ejercicio de la disciplina urbanística. El citado precepto prevé lo siguiente: *“La disciplina urbanística se desarrollará de acuerdo con los principios de legalidad, intervención preventiva, oficialidad, celeridad, eficacia, eficiencia, planificación, programación y congruencia”.*

Si bien, la actividad inspectora ha de ejercerse a la luz de los principios enunciados y con pleno sometimiento a los mismos, hemos de destacar que son los de planificación y trabajo programado los que se configuran como los principios básicos en el desarrollo de la misma, sin perjuicio de realizar aquellas actuaciones que, por su trascendencia y urgencia, exijan intervenciones no



incluidas en la programación. Así, el RDUa establece en su artículo 30.2 que *“los Municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deberán desarrollar las funciones de inspección en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación, a través de los respectivos Planes Municipales y Autonómicos de Inspección Urbanística y de la cooperación y la colaboración interadministrativa”* y en el 30 bis.1 que *“los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística...”*

Por su parte, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 9.1 f), atribuye a los municipios competencia propia para la elaboración y aprobación de los Planes de Inspección Urbanística.

El artículo 15.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, dispone que *“El Ayuntamiento realizará en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan un Inventario de las edificaciones construidas sin licencia, y elaborará un Programa de Inspección Urbanística a fin de establecer las prioridades de la intervención disciplinaria a fin de evitar la prescripción de las infracciones y la caducidad de los expedientes”*.

La mención que hace la citada norma municipal del Plan Municipal de Inspección Urbanística como instrumento idóneo para que no se produzcan indeseables prescripciones de infracciones urbanísticas y caducidades de procedimientos en materia de Disciplina Urbanística resulta particularmente oportuna si tenemos en cuenta el elevado grado de inobservancia de la normativa urbanística que padece el Municipio y los limitados medios destinados a la represión de los ilícitos urbanísticos con los que cuenta este Ayuntamiento. Hemos de añadir, no obstante, que siendo loable el propósito del planificador urbanístico, éste se antoja de difícil consecución si la programación que se establece mediante el presente Plan de Inspección Urbanística no va acompañada de una progresiva dotación de recursos humanos y materiales tendentes a dimensionar adecuadamente el Servicio Municipal de Disciplina Urbanística a fin de responder más eficazmente al volumen de incumplimientos urbanísticos que se registra.

Así, puede decirse que el Plan Municipal de Inspección Urbanística se configura como el instrumento básico de planificación en el que se concretan las actuaciones que en el ámbito de la disciplina urbanística es preciso desarrollar para alcanzar los fines previstos en esta materia por el Ayuntamiento.

En definitiva, dotar al Municipio de un instrumento como el Plan Municipal de Inspección Urbanística, resulta fundamental si se quiere facilitar el ejercicio de las potestades públicas en materia de disciplina urbanística adecuándolas a una actuación programada, en función de las determinaciones previstas para cada clase y categoría de suelo en el Plan General de Ordenación Urbanística y de la gravedad de los tipos infractores incluidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



El presente Plan Municipal de Inspección se estructura de acuerdo con el contenido previsto en el artículo 30 bis.2 del Decreto 60/2010, que exige que los planes de inspección urbanística consten, como mínimo, de la siguiente documentación:

- a. **Memoria informativa**, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.
- b. **Inventario**, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.
- c. **Objetivos, estrategias y propuestas** para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.
- d. **Plan de etapas**, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.
- e. **Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas**, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.



TÍTULO I. MEMORIA INFORMATIVA

Como se señala en el apartado a) del art. 30.bis.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Memoria Informativa *“contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan”*.

El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María cuenta, dentro de su estructura organizativa, con una Unidad Administrativa dependiente del Área de Urbanismo dedicada al ejercicio de la disciplina urbanística. Esta unidad administrativa es el Servicio Municipal de Disciplina Urbanística.

a) Medios Personales:

Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística: encargado, también, de la dirección jurídica de los expedientes administrativos que corresponde tramitar a la Unidad Administrativa.

Asesor Jurídico del Área de Urbanismo: apoyo puntual para la emisión de informes jurídicos necesarios para la tramitación de los procedimientos que se siguen en esta Unidad.

Dos Inspectores Urbanísticos: además, desarrollan las funciones propias de Técnicos Municipales respecto de las materias que se siguen en la Unidad.

Una Arquitecta Técnica: en jornada parcial, si bien su intervención se limita a la emisión de informes en expedientes administrativos relativos a órdenes de ejecución y ruina urbanística que no son objeto del presente Plan.

Personal de apoyo a la Inspección: dos Agentes de la Policía Local con atribuciones de inspectores urbanísticos adscritos a la Unidad de Policía Urbanística.

Jefa de Negociado, responsable de la oficina administrativa.

Dos auxiliares administrativas.

b) Medios Materiales:

Los medios materiales de los que dispone el Servicio Municipal de Disciplina Urbanística son los usuales de las dependencias administrativas. Entre todos, hemos de destacar, por su importancia en el ejercicio de la inspección urbanística, las ortofotografías obtenidas de los vuelos periódicos realizados sobre el término municipal.



c) Conclusión:

Ha de destacarse, como ya se expuso en el Título Preliminar, la insuficiencia en los medios personales y materiales de los que se dispone para poder llevar a término el programa de inspección urbanística que se contiene en el presente Plan, debido al elevado volumen de expedientes que se tramitan en el Servicio Municipal y las altas cifras de incumplimientos de la normativa urbanística que se registran en el Municipio.



TITULO II. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS.

CAPITULO I. OBJETIVOS

Artículo 1. Del objeto y ámbito del Plan de Inspección.

1. El Plan de Inspección Urbanística del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María tiene por objeto establecer los criterios, en forma de objetivos, y las principales líneas de actuación para el ejercicio de las funciones de la Inspección en materia de Urbanismo en el marco de sus competencias.

2. El ámbito temporal del presente Plan abarcará la actividad de la Inspección Urbanística durante el plazo de cuatro años.

3. A los efectos de la gestión territorial y desarrollo de las actuaciones inspectoras, el término municipal quedará configurado en cinco zonas territoriales que son las siguientes:

- a) Zona Suelo No Urbanizable de especial protección.
- b) Zona Suelo No Urbanizable común.
- c) Zona Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado.
- d) Zona Conjunto Histórico.
- e) Zona Suelo Urbano Consolidado fuera del Conjunto Histórico.

Artículo 2. Objetivos preferentes del Plan de Inspección.

1. El ejercicio de la función Inspectoras, durante el plazo de vigencia del presente Plan, tendrá como objetivos preferentes, los siguientes:

- a) La defensa de los usos previstos por el planeamiento territorial o urbanístico para el suelo no urbanizable de especial protección.
- b) La defensa de los usos previstos por el planeamiento para los parques, jardines, espacios libres, infraestructuras o demás reservas para dotaciones.
- c) La defensa de los usos previstos en el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable común.
- d) La defensa de los usos permitidos por el planeamiento en bienes y espacios catalogados.
- e) La defensa de los usos previstos en el planeamiento urbanístico para el suelo urbanizable y urbano no consolidado.
- f) La defensa de los usos previstos en el planeamiento urbanístico para el suelo urbano consolidado.



2. La Inspección Urbanística Municipal prestará la colaboración requerida por los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, Órganos Judiciales y Ministerio Fiscal en el ejercicio de sus respectivas potestades y funciones.

Artículo 3. Principales líneas de actuación del Plan de Inspección.

1. La Inspección Urbanística Municipal desarrollará actuaciones de inspección y ejercerá las competencias de disciplina urbanística en el marco de su competencia de manera prioritaria en relación con:

- 1) Actuaciones sobre suelo no urbanizable de especial protección, tanto por el planeamiento territorial como por el urbanístico.
- 2) Actuaciones en parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.
- 3) Actuaciones sobre suelo no urbanizable común.
- 4) Actuaciones en espacios o bienes catalogados.
- 5) Actuaciones sobre suelo urbanizable y urbano no consolidado.
- 6) Actuaciones sobre suelo urbano consolidado.

2. Dentro de cada uno de los grupos, la prioridad en la actuación a acometer se motivará en los siguientes criterios:

A. Gravedad de las actuaciones determinada por:

- a) Grado de perjuicio de la actuación sobre los valores protegidos tanto en suelo no urbanizable como urbano (bienes y espacios catalogados).
- b) Grado de vulneración del régimen jurídico del suelo donde se ha realizado la actuación inspeccionada: riesgo de proliferación de usos contrarios al planeamiento, actuaciones sobre suelos de titularidad pública.

B. Plazo para el ejercicio de las potestades públicas de protección de la legalidad urbanística y sancionadoras

C. Número de infracciones en una misma zona.



CAPITULO II. ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.

Artículo 4. Principios informadores de la actividad de inspección.

1. La Inspección actuará conforme a los principios de especialización, unidad funcional, colaboración y cooperación interadministrativas, eficacia, jerarquía, objetividad, diligencia y profesionalidad, con sometimiento pleno a la ley y al derecho, y con sujeción a las determinaciones establecidas por el presente Plan de Inspección.

2. La actividad inspectora responderá a los principios de planificación y trabajo programado, sin perjuicio de realizar a aquellas actuaciones que, por su trascendencia y urgencia, exijan intervenciones no incluidas en la programación.

Artículo 5. Inicio de las actuaciones inspectoras.

Las actuaciones de inspección se podrán iniciar:

- a) Con carácter general, en desarrollo de la planificación y programación de inspección.
- b) Petición razonada de otros órganos administrativos.
- c) Por denuncia.

d) Por propia iniciativa del personal inspector, cuando así lo exija la eficacia y oportunidad de la actuación inspectora, en el marco de la planificación y programación vigente, con comunicación razonada, previa o posterior, al Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística.

Artículo 6. Denuncias.

- 1. Las denuncias habrán de formalizarse ante el Registro General del Ayuntamiento y deberá contener los datos identificativos del denunciante.
- 2. No darán lugar al inicio de actuaciones, las denuncias infundadas, ininteligibles o anónimas, así como aquéllas sobre las que exista sospecha de que han sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso. La inadmisión de la denuncia formulada será comunicada al denunciante mediante oficio firmado por el Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística.
- 3. La toma en consideración de las denuncias determinará su inclusión en el desarrollo de la programación en función de la ponderación de los objetivos ya incluidos en la misma.



Artículo 7. Consideración de agentes de la autoridad.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 179.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordante del RDU, el personal inspector, en el ejercicio de sus funciones, tiene el carácter de agente de la autoridad a todos los efectos, de modo que los particulares, los funcionarios y las autoridades deberán prestar a aquéllos el apoyo y colaboración que precisen en el desarrollo de sus actuaciones.

Artículo 8.- Facultades del personal inspector.

En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector está facultado, en los términos establecidos por el artículo 32.1 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para:

a) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él. Cuando tal lugar constituya domicilio, el inspector o inspectora habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones. La identificación de los inspectores e inspectoras podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el inspector o inspectora actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.

b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.

c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.

d) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos.

La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma o mediante acceso del inspector o inspectora actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, según se determine en el requerimiento, levantándose la correspondiente diligencia.

e) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la



actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores e inspectoras constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

Artículo 9.- Deberes del personal de Inspección.

De conformidad con el art. 32.3 del RDU:

a) En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observarán la máxima corrección con las personas inspeccionadas y procurarán perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.

b) Guardarán el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.

c) Se abstendrán de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y quedarán afectados por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.

d) Quedarán sujetos a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozcan por razón de su puesto de trabajo.

Los inspectores y las inspectoras ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 10.- Autonomía del personal Inspector.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 179.3 LOUA y 32.1 RDU, el personal inspector desarrollará sus funciones con plena autonomía, sin perjuicio del cumplimiento de la programación establecida en el presente Plan de Inspección y de las instrucciones y directrices técnicas dictadas por el Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística.



Artículo 11.- Medios de intervención.

1. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector y el personal a su servicio podrá valerse de cualesquiera medios que consideren convenientes y en Derecho procedan, y en particular de:
 - a) Visita a los lugares objeto de inspección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.a) del presente Plan.
 - b) Comprobación de datos, informes o antecedentes obtenidos de otros órganos, personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, por los procedimientos legalmente establecidos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.d) del presente Plan.
 - c) Declaraciones de las personas o entidades inspeccionadas.
2. El personal inspector podrá utilizar cualesquiera medios técnicos que disponga para dejar constancia del desarrollo y los resultados de la actividad inspectora, de acuerdo con la normativa de aplicación.
3. Cuando de las actuaciones inspectoras resulte la existencia de elementos de convicción suficientes para la exigencia de responsabilidades sancionadoras y/o del restablecimiento del orden jurídico perturbado o de la reposición de la realidad física alterada, ello dará lugar a la iniciación de los correspondientes procedimientos administrativos que se regirán por la normativa general y sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 12.- Carácter de antecedente de las actuaciones inspectoras.

Las actuaciones inspectoras tendrán el carácter de antecedente para las sucesivas que se realicen en relación con los hechos objeto de inspección.

Artículo 13.- Documentación.

Las actuaciones de la Inspección se documentarán en actas de inspección e informes.

Artículo 14.- Actas.

1. Concepto y alcance.

Son actas de la Inspección aquellos documentos en los que se recoge el resultado de una concreta actuación inspectora de vigilancia y comprobación de la normativa vigente en materia de urbanismo.

Las actas de la Inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por los inspectores e inspectoras, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.



2. Contenido.

2.1. Para la adecuada constancia del resultado de las actuaciones de inspección realizadas, el acta que se extienda con motivo de las mismas reflejará, los siguientes datos:

- a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.
- b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo, y de las personas ante las cuales se extiendan.
- c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.
- d) Motivo de la inspección.
- e) Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.
- f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.
- g) La diligencia de notificación.

2.2. Si de la inspección realizada no se observa ni detecta ninguna posible infracción respecto de la normativa urbanística, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia y se entenderá la actuación objeto de la misma de conformidad con esta.

2.3. Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

2.4. Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa territorial y urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse así como, en la medida de lo posible, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad. Asimismo, el inspector advertirá a la persona responsable de la apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.



2.5. Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.

3. Formalización.

3.1. Las actas se extenderán por triplicado y se cumplimentarán en los modelos oficiales en presencia, en su caso, de las personas ante las que se extiendan.

3.2. Las actas serán firmadas por el personal inspector actuante, en su caso, por el personal de apoyo y por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

3.3. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

3.4. En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega.

3.5. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

Artículo 15.- Informes de Inspección. Objeto y naturaleza.

Tienen como objeto plasmar en informes técnicos el resultado de las visitas y actas de inspección así como valorar la adecuación de los actos inspeccionados a la normativa urbanística de aplicación en orden a la adopción de las medidas de disciplina urbanística que procedan. Dichos informes serán emitidos por los Inspectores Urbanísticos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.2 y 47.1 del RDU, los informes de inspección tienen el carácter de actos previos al acuerdo de iniciación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística que proceda incoar cuando así se determine en los propios informes de inspección y en los informes jurídicos a los que se refiere la citada normativa. Así mismo, en los informes de inspección se determinarán las posibles infracciones urbanísticas y las sanciones que corresponda imponer por la comisión de los hechos inspeccionados, lo que dará lugar a la incoación del procedimiento administrativo que proceda para la exigencia de responsabilidad sancionadora y, en su caso, a la puesta en conocimiento del Ministerio Fiscal de tales hechos cuando los mismos pudieran ser constitutivos de delito.



Artículo 16.- Registro de Inspección.

1. En la Unidad Administrativa de Disciplina Urbanística se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.
2. El inspector o inspectora actuante y los funcionarios con atribuciones de inspección serán responsables de promover la inmediata anotación de las inspecciones efectuadas en el Libro de Visitas y de la inclusión en el Registro de Actas de las actas que se hayan extendido con motivo de la visita de inspección.
3. Corresponde al Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, en funciones de Secretario, la llevanza y custodia del Registro de Inspección.

Artículo 17.- Propuestas de actuación.

Las actuaciones de inspección serán programadas conforme a las principales líneas de actuación establecidas en el artículo 3 del presente Plan y de acuerdo al Plan de Etapas que en el mismo se contiene.

Artículo 18.- Instrucciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, a propuesta del Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, podrá dictar instrucciones al objeto de coordinar la actividad de la Unidad tramitadora con la programación del presente Plan.



TÍTULO III. PLAN DE ETAPAS.

Artículo 19.- Fases del Plan.

1. La programación de las actuaciones de inspección se dividirán en cuatro fases coincidentes con las cuatros anualidades de vigencia del presente Plan.
2. En cada anualidad se tendrá como objetivo completar cada una de las cuatro fases del programa del Plan.
3. La fase primera responde a aquellas intervenciones que se consideran más urgentes de acuerdo con la Propuesta de Actuación y que afectan a las distintas zonas que se relacionan en el Anexo II del presente Plan. En este orden, se intervendrá en el resto de zonas hasta completar las actuaciones consideradas de menor prioridad a los efectos de la inspección urbanística y que se incluyen en la fase cuatro de la programación.



TÍTULO IV. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS.

Artículo 20.- Comisión de Seguimiento del Plan.

1. La Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de Inspección Urbanística estará formada por el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, quien ejercerá las funciones de Presidente del órgano, el Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, quien actuará como Secretario en las sesiones que celebre dicho órgano, dos Inspectores Urbanísticos que ejercerán como Vocales de la Comisión, un representante de cada grupo político municipal y un representante por cada entidad o asociación legalmente constituida que tenga entre sus objetivos la defensa de la ordenación del territorio y el urbanismo.

2. La Comisión de Seguimiento del Plan Municipal celebrará dos sesiones anuales con carácter semestral. En dichas sesiones, los Vocales informarán a la Comisión de las actuaciones realizadas y del grado de cumplimiento del Plan de Inspección. Tras dicha exposición, la Comisión formulará sus conclusiones. El Secretario levantará acta del contenido de la sesión.

Artículo 21.- Incorporación al Plan Municipal de Inspección Urbanística del programa de seguimiento y control de las actuaciones realizadas.

Al término de cada ejercicio anual, los Inspectores Urbanísticos elaborarán un documento que contenga las actuaciones realizadas y detalle el grado de cumplimiento del Plan de Inspección. Dicho documento, diligenciado por el Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística en funciones de Secretario, será incorporado como Anexo III al presente Plan.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Única.

La normativa contenida en el presente Plan de Inspección se aplicará a las inspecciones realizadas en fecha posterior a su entrada en vigor.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Única. Prorroga vigencia del Plan.

Transcurrida la fecha de vigencia del presente Plan sin que el mismo haya sido revisado, se entenderá prorrogado el mismo hasta tanto no entre en vigor el documento de Revisión del Plan Municipal de Inspección Urbanística.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Única. Entrada en vigor.

El presente Plan de Inspección entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.



ANEXOS

ANEXO I – INVENTARIO 2016

TABLA 1.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [ARG]

TABLA 1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [SUNC]

TABLA 2. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS – SUS

TABLA 3. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS – SUO

TABLA 4. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS -SUNS

TABLA 5. SUELOS CON PROTECCIÓN

TABLA 6. SUELOS NO URBANIZABLES



TABLA 1.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [ARG]

Nº ARG	DENOMINACION	INVENTARIO		
		Nº VIVIENDAS	Nº CONSTRUCCIONES AUXILIARES	Nº EDIFICACIONES
ARG-01	CANTARRANAS 6	173	135	1
ARG-02	EL CHINARRAL 1	43	27	0
ARG-03	VEGA LOS PEREZ	50	35	3
ARG-04	PAGO WINTHUYSEN 2	55	45	4
ARG-05	CANTARRANAS 5	24	21	0
ARG-06	EL BARRERO H-LAS CATORCE	114	119	0
ARG-07	HACIENDA LAS PALMERAS	199	178	3
ARG-08	LOS NARANJOS	81	80	3
ARG-09	LAS MARIAS 1	72	27	0
ARG-10	LA CERERIA	96	96	4
ARG-11	LAS BANDERAS-EL PALOMAR2	101	110	0
ARG-12	LA BELLEZA	35	25	0
ARG-13	MONTES DE OCA	359	291	1
ARG-14	LA MANUELA	102	66	11
ARG-15	LOS PERALES	174	183	6
ARG-16	LAS VEGUETAS	71	38	11
ARG-17	EL ALMENDRAL	78	62	0
ARG-18	BELLABAHIA	162	106	0
ARG-19	CAMINO VIEJO DE ROTA	241	183	0
ARG-20	BERBEN	22	23	0
ARG-21	LOS ALTOS DE BERBEN	190	134	0
ARG-22	LAS MARIAS 2	40	30	1
ARG-23	VENTA DURANGO	23	20	0
ARG-24	LA OROPENDOLA 1	22	17	0
ARG-25	LA OROPENDOLA 2	15	15	0
ARG-26	LA OROPENDOLA 3	9	0	0



ARG-27	LA HERRADURA	30	22	0
ARG-28	HIJUELA TIO PRIETO	184	55	0
ARG-29	ALMENDROS 2	127	87	0
ARG-30	VALDEAZAHARES	83	79	1
ARG-31	SAN ANTONIO	211	130	4
ARG-32	EXTENSIÓN DEL SAUCE	30	31	1
ARG-33	CANTARRANAS OESTE	39	35	2
ARG-34	PRYCA	37	41	1
ARG-35	LOS DEMONTADOS 2	41	50	0
ARG-36	PAGO WINTHUYSEN 1	75	101	5
ARG-37	LA ESTACADILLA	154	122	0
ARG-38	IMBRUSQUETA	81	76	3
ARG-39	VILLARANA DE LAS ARENILLAS	23	25	6
ARG-40	CTRA SANLUCAR 1	12	13	2
ARG-41	PAGO ALMAJAR-LA NEGRA	116	97	3
ARG-42	PAGO DE LAS ANIMAS	15	23	3
ARG-43	CANTARRANAS 4	37	15	0
ARG-44	HOYO 15	20	14	0
ARG-45	CTRA SANLUCAR 2	24	22	1
ARG-46	EL CARRIL	37	41	3
ARG-47	LOS DEMONTADOS 1	58	84	0
ARG-26	LA OROPENDOLA 3	9	0	0
ARG-27	LA HERRADURA	30	22	0
ARG-28	HIJUELA TIO PRIETO	184	55	0
ARG-29	ALMENDROS 2	127	87	0
ARG-30	VALDEAZAHARES	83	79	1
ARG-31	SAN ANTONIO	211	130	4
ARG-32	EXTENSIÓN DEL SAUCE	30	31	1
ARG-33	CANTARRANAS OESTE	39	35	2
ARG-34	PRYCA	37	41	1
ARG-35	LOS DEMONTADOS 2	41	50	0



ARG-36	PAGO WINTHUYSEN 1	75	101	5
ARG-37	LA ESTACADILLA	154	122	0
ARG-38	IMBRUSQUETA	81	76	3
ARG-39	VILLARANA DE LAS ARENILLAS	23	25	6
ARG-40	CTRA SANLUCAR 1	12	13	2
ARG-41	PAGO ALMAJAR-LA NEGRA	116	97	3
ARG-42	PAGO DE LAS ANIMAS	15	23	3
ARG-43	CANTARRANAS 4	37	15	0
ARG-44	HOYO 15	20	14	0
ARG-45	CTRA SANLUCAR 2	24	22	1
ARG-46	EL CARRIL	37	41	3
ARG-47	LOS DEMONTADOS 1	58	84	0

TABLA 1. 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [SUNC]

Nº ARG	DENOMINACION	INVENTARIO		
		Nº VIVIENDAS	Nº CONSTRUCCIONES AUXILIARES	Nº EDIFICACIONES
SUNC-01	CANTARRANAS 01	61	55	1
SUNC-02	CANTARRANAS 02	40	47	3
SUNC-03	CANTARRANAS 03	28	19	1
SUNC-04	CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL I	2	0	2
SUNC-05	CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL II	3	2	1
SUNC-06	EL CARACOL	1	0	3
SUNC-07	CHINARRAL 2	1	2	0
SUNC-08	PRYCA OESTE	0	0	2
SUNC-09	PRYCA NORTE	0	0	0
SUNC-10	LA FORD	0	1	0
SUNC-11	LA SALUD	8	9	0



TABLA 2. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS – SUS

FICHA	DENOMINACION	INVENTARIO		
		Nº VIVIENDAS	Nº CONSTRUCCIONES AUXILIARES	Nº EDIFICACIONES
SUS 01	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 1	15	13	1
SUS 02	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 2	5	8	2
SUS 03	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 3	4	13	4
SUS 04	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 4	0	0	0
SUS 05	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 5	13	10	3
SUS 06	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 6	8	10	5
SUS 07	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 7	4	1	0
SUS 08	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 8	0	0	0
SUS 09	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 9	12	10	6
SUS 10	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 10	15	12	3
SUS 11	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 11	8	6	4
SUS 12	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 1	3	5	0
SUS 13	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2	6	17	3
SUS 14	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 3	3	0	0
SUS 15	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 4	10	13	10
SUS 16	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 5	0	0	0
SUS 17	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 6	6	8	9
SUS 18	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 7	24	8	21
SUS 19	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 8	22	13	1



SUS 21	EL CASINO	4	12	0
SUS 23	CAÑADA DEL VERDUGO	0	0	0
SUS 24	CARRETERA DEL PORTAL	14	18	27
SUS 25	EL MADRUGADOR	0	1	0
SUS 26	CTRA. SANLUCAR 1	3	1	0
SUS 27	CTRA. SANLUCAR 2	0	0	0
SUS 29	LA FLORIDA 2	0	0	0



TABLA 3. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS – SUO

FICHA	DENOMINACION	INVENTARIO		
		Nº VIVIENDAS	Nº CONSTRUCCIONES AUXILIARES	Nº EDIFICACIONES
SUO 20	CAMINO JUNCAL (URBANO)	0	0	0
SUO 22	RANCHO LINARES	0	0	0
SUO 28	GOLF VIÑA RANGO	0	6	10
SUO 30	LAS MARIAS	2	3	3



TABLA 4. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS - SUNS

FICHA	DENOMINACION	INVENTARIO		
		Nº VIVIENDAS	Nº CONSTRUCCIONES AUXILIARES	Nº EDIFICACIONES
SUNS 01	AMPLIACION SANLUCAR	0	2	2
SUNS 02	LAS VEGUETAS	40	80	20
SUNS 03	LA MANUELA	1	0	3
SUNS 04	WINTHUYSEN	32	29	11
SUNS 05	LA CARIDAD II	36	31	16
SUNS 06	SAN BARTOLOME	18	19	5
SUNS 07	LA FLORIDA NORTE	0	0	0
SUNS 08	LA MANILA	18	22	3
SUNS 09	LA BODEGA	0	1	0



TABLA 5. SUELOS CON PROTECCIÓN

FICHA	DENOMINACION	INVENTARIO		
		Nº VIVIENDAS	Nº CONSTRUCCIONES AUXILIARES	Nº EDIFICACIONES
SG IM DEFENSA	SIERRA SAN CRISTOBAL: DEFENSA	5	18	21
SNU-EP-PT	SIERRA SAN CRISTOBAL: LAS CUMBRES	4	28	15
SNU-EP-PT-C	SIERRA SAN CRISTOBAL: CRESTAS	34	53	25
SNU-EP-PT-TT	SIERRA SAN CRISTOBAL: AMBITOS TRANSFORMADOS	52	77	61
SNU-EP-PT	LA NEGRA	16	34	16
SNU-EP-PTU-AREL	TORUÑOS- RIO SAN PEDRO (COTO ISLETA)	8	26	16
	TORUÑOS- RIO SAN PEDRO (CAMPING)	43	7	7
SNU-EP-PT- PC	PINAR DE COIG	0	0	0
SG-EL-PM-03.3	PINAR DE COIG	18	18	4
SG-EL-PU-26	PARQUE MANUELA	1	1	4
SUELO INUNDABLE	VEGA DE LOS PEREZ (P. DOÑA. BLANCA)	5	27	18
SUN-EP-PT-SD-CT	SAN CRISTOBAL (CUESTA DEL TORO)	0	0	3
TRASFORMADOS	PERALES II	29	31	15
	MIRONA Y WINTHUYSEN	102	124	16
	MACHETE	34	46	10
BARRANCO	BARRANCO Y LAGUNAS	29	31	10
SG-EL-VV_01 VIA VERDE (TRAMOS)	ADIF A N-IV	0	0	0
	N-IV A VENTA MILLAN	0	0	0
	VENTA A CEMENTERIO	0	1	0
	CEMENTERIO A BAR JAMON	0	0	0
	BAR JAMON A AFANAS	0	0	0
	AFANAS A VIVERO	0	0	2
	VIVERO A CAMPSA	0	0	5
	CAMPSA A BASE ROTA	0	1	1



TABLA 6. SUELOS NO URBANIZABLES

PLANOS ORDENACION COMPLETA PLAN GENERAL	DENOMINACION	INVENTARIO		
		Nº VIVIENDAS	Nº CONSTRUCCIONES AUXILIARES	Nº EDIFICACIONES
PLANO 1	PLANO 1	0	0	3
PLANO 2	PLANO 2	42	37	9
PLANO ORDENACIÓN COMPLETA	DEL PLANO 1-2 HACIA JEREZ Y SANLUCAR	0	0	1
PLANO 3	PLANO 3	0	0	3
PLANO 4	PLANO 4	0	0	3
PLANO 5	PLANO 5	2	6	11
PLANO 6	PLANO 6	1	2	3
PLANO 7	PLANO 7	0	0	2
PLANO ORDENACIÓN COMPLETA	DEL PLANO 7-14 HACIA JEREZ	21	16	21
PLANOS 8 Y 9	SIERRA SAN CRISTOBAL DEPOSITOS AGUA CONFEDERACION	EDIFICACIONES PROPIAS		
	SIERRA SAN CRISTOBAL	110	35	19
PLANO 10	PLANO 10	0	0	0
PLANO 12	PLANO 12	0	0	1
PLANO 13	PLANO 13	0	0	3
PLANOS 14 Y 15	EL CARMEN (A)	31	20	11
PLANOS 17 Y 18	ALMAJAR BAJO	25	22	11
PLANO DE CLASIFICACION, CATEGORIAS Y SIST. GENERALES	LA NEGRA (HASTA CTRA. JEREZ/ROTA)	9	15	62
PLANO DE CLASIFICACION, CATEGORIAS Y SIST. GENERALES	LA NEGRA (DESDE CTRA. JEREZ/ROTA)	3	7	38
PLANOS 23, 24 Y 25	EL CARMEN	0	7	7
PLANOS 41 Y 42	PARQUE RURAL	0	0	0
PLANO 51	SALINAS	0	0	0



ANEXO II. PROGRAMACIÓN

TABLA 1. 1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [ARG]

TABLA 1. 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [SUNC]

TABLA 2. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS – SUS

TABLA 3. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS – SUO

TABLA 4. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS -SUNS

TABLA 5. SUELOS CON PROTECCIÓN

TABLA 6. SUELOS NO URBANIZABLES



TABLA 1.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ARG)

FICHA	DENOMINACIÓN	INCREMENTO DESDE 2007 A 2016		OBSERVACIONES	PROGRAMACIÓN
		NÚMERO	%		
ARG-01	CANTARRANAS 6	15	9,49%	RIESGO CRECIMIENTO	3ª FASE
ARG-02	EL CHINARRAL 1	8	22,86%	PRÓXIMO SUELO URBANO, TERRENOS MUY GRANDES	1ª FASE
ARG-03	VEGA LOS PEREZ	3	6,38%	RIESGO BAJO	4ª FASE
ARG-04	PAGO WINTHUYSEN 2	9	19,57%	PROXIMO SUELO URBANO, TERRENOS MUY GRANDES	2ª FASE
ARG-05	CANTARRANAS 5	2	9,09%	SATURADA, QUEDA 1 PARCELA	3ª FASE
ARG-06	EL BARRERO H-LAS CATORCE	4	3,64%	RIESGO BAJO, ARG EN PROCESO A URBANO	4ª FASE
ARG-07	HACIENDA LAS PALMERAS	1	0,51%	RIESGO BAJO, ARG EN PROCESO A URBANO	4ª FASE
ARG-08	LOS NARANJOS	13	19,12%	PRÓXIMO A SUELO PROTEGIDO, NUEVOS EXPEDIENTES	1ª FASE
ARG-09	LAS MARIAS 1	5	7,46%	RIESGO BAJO, COLMATADO EN UN 90%, POCAS PARCELAS	4ª FASE
ARG-10	LA CERERIA	7	7,87%	RIESGO BAJO, COLMATADO EN EL 90%, POCAS PARCELAS	4ª FASE
ARG-11	LAS BANDERAS-EL PALOMAR2	-6	-5,61%	RIESGO BAJO, ZONA CERCANA Y CONTROLADA ANteriormente	4ª FASE
ARG-12	LA BELLEZA	7	25,00%	PROBABILIDAD 177 % INCREMENTO VIVIENDAS , 214 % EDIFICABILIDAD	1ª FASE
ARG-13	MONTES DE OCA	62	20,88%	RIESGO CRECIMIENTO	2ª FASE
ARG-14	LA MANUELA	24	30,77%	RIESGO CRECIMIENTO	2ª FASE
ARG-15	LOS PERALES	5	2,96%	RIESGO BAJO, ZONA ALEJADA, SIN NUEVOS SUMINSTROS	4ª FASE



ARG-16	LAS VEGUETAS	-1	-1,39%	RIESGO CRECIMIENTO	4ª FASE
ARG-17	EL ALMENDRAL	-2	-2,50%	PROBABILIDAD -2,5 % INCREMENTO DE VIVIENDAS , -10 % DE EDIFICABILIDAD	4ª FASE
ARG-18	BELLABAHIA	18	12,50%	PROBABILIDAD 34 % INCREMENTO DE VIVIENDAS, 89 % DE EDIFICABILIDAD	3ª FASE
ARG-19	CAMINO VIEJO DE ROTA	14	6,17%	PROBABILIDAD 38 % INCREMENTO DE VIVIENDAS, 16 % DE EDIFICABILIDAD	3ª FASE
ARG-20	BERBEN	4	22,22%	PROBABILIDAD 46% INCREMENTO DE VIVIENDAS, 76 % DE EDIFICABILIDAD	2ª FASE
ARG-21	LOS ALTOS DE BERBEN	10	5,56%	PROBABILIDAD 7 % INCREMENTO DE VIVIENDAS , 20 % DE EDIFICABILIDAD	4ª FASE
ARG-22	LAS MARIAS 2	6	17,65%	RODEADA DE SUELO URBANO Y COLMATADA 99%	4ª FASE
ARG-23	VENTA DURANGO	8	53,33%	PROBABILIDAD 104% INCREMENTO VIVIENDAS, 34% EDIFICABILIDAD	1ª FASE
ARG-24	LA OROPENDOLA 1	0	0,00%	RIESGO BAJO, COLMATADO EN UN 90%, POCAS PARCELAS	4ª FASE
ARG-25	LA OROPENDOLA 2	2	15,38%	RIESGO BAJO, COLMATADO EN UN 90%, POCAS PARCELAS	4ª FASE
ARG-26	LA OROPENDOLA 3	0	0,00%	RIESGO BAJO, INSTRUMENTOS PLANAMIENTO EN PROCESO	4ª FASE
ARG-27	LA HERRADURA	4	15,38%	RIESGO BAJO, INSTRUMENTOS PLANAMIENTO EN PROCESO	4ª FASE
ARG-28	HIJUELA TIO PRIETO	21	12,88%	RIEGO MEDIO-ALTO MCUHAS PARCELAS VACIAS	2ª FASE
ARG-29	ALMENDROS 2	18	16,51%	RIESGO MEDIO- ALTO, PARCELAS VACIAS	3ª FASE
ARG-30	VALDEAZAHARES	3	3,75%	SEMISATURADA	3ª FASE
ARG-31	SAN ANTONIO	60	39,74%	ELEVADO RIESGO CRECIMIENTO	1ª FASE



ARG-32	EXTENSIÓN DEL SAUCE	2	7,14%	SEMISATURADA, QUEDAN 7 PARCELAS	3ª FASE
ARG-33	CANTARRANAS OESTE	10	34,48%	ELEVADO RIESGO CRECIMIENTO, INCREMENTO EXCESIVO EDIFICACIONES	1ª FASE
ARG-34	PRYCA	3	8,82%	RIESGO BAJO, ZONA MUY COLMATADA	4ª FASE
ARG-35	LOS DEMONTADOS 2	0	0,00%	RIESGO BAJO ZONA DE CAMPESINOS Y GANADO	4ª FASE
ARG-36	PAGO WINTHUYSEN 1	6	8,70%	MUCHO TERRENO SIN EDIFICAR Y ALEJADO	3ª FASE
ARG-37	LA ESTACADILLA	51	49,51%	ELEVADO RIESGO CRECIMIENTO	1ª FASE
ARG-38	IMBRUSQUETA	12	17,39%	RIESGO CRECIMIENTO	2ª FASE
ARG-39	VILLARANA DE LAS ARENILLAS	1	4,55%	RIESGO CRECIMIENTO	3ª FASE
ARG-40	CTRA SANLUCAR 1	-2	-14,29%	SATURADA	3ª FASE
ARG-41	PAGO ALMAJAR- LA NEGRA	41	54,67%	RIESGO CRECIMIENTO	1ª FASE
ARG-42	PAGO DE LAS ANIMAS	4	36,36%	RIESGO CRECIMIENTO, ELEVADO CRECIMIENTO EDIFICACIONES	2ª FASE
ARG-43	CANTARRANAS 4	2	5,71%	RIESGO CRECIMIENTO	4ª FASE
ARG-44	HOYO 15	2	11,11%	RIESGO MEDIO- ALTO MUCHOS EXPEDIENTES	3ª FASE
ARG-45	CTRA SANLUCAR 2	2	9,09%	SEMISATURADA	2ª FASE
ARG-46	EL CARRIL	-1	-2,63%	RIESGO BAJO	4ª FASE
ARG-47	LOS DEMONTADOS 1	8	16,00%	MUCHO TERRENO SIN EDIFICAR Y MUCHOS EXPEDIENTES	3ª FASE



TABLA 1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

FICHA	DENOMINACIÓN	INCREMENTO DESDE 2007 A 2016		OBSERVACIONES	PROGRAMACIÓN
		NÚMERO	%		
SUNC-01	CANTARRANAS 01	3	5,2%	MUCHO TERRENO SIN EDIFICAR Y PRÓXIMO A OTRAS ARG	2ª FASE
SUNC-02	CANTARRANAS 02	9	29%	MUCHO TERRENO SIN EDIFICAR, CRECIMIENTO Y PRÓXIMO A OTRAS ARG	1ª FASE
SUNC-03	CANTARRANAS 03	3	12%	MUCHO TERRENO SIN EDIFICAR Y PRÓXIMO A OTRAS ARG	2ª FASE
SUNC-04	CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL I	0	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNC-05	CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL II	2	200%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNC-06	EL CARACOL	0	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNC-07	CHINARRAL 2	0	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNC-08	PRYCA OESTE	0	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNC-09	PRYCA NORTE	-1	-100%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNC-10	LA FORD	0	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNC-11	LA SALUD	8	0%	SIN RIESGO	4ª FASE



TABLA 2. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS – SUS

FICHA	DENOMINACIÓN	INCREMENTO DESDE 2009 A 2016						OBSERVACIONES	PROGRAMACIÓN
		NÚMERO			%				
		VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES	VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES		
SUS 01	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 1	1	6	0	7%	86%	0%	TERRENOS MUY EXTENSOS	4ª FASE
SUS 02	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 2	0	1	0	0%	14%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 03	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 3	0	1	0	0%	8%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 04	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 4	0	0	0	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 05	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 5	0	5	1	0%	100%	50%	ZONA MUY ALEJADA DEL CENTRO	2ª FASE
SUS 06	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 6	0	2	0	0%	25%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 07	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 7	0	0	0	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 08	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 8	0	0	0	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 09	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 9	1	3	0	9%	43%	0%	ZONAS DE UNION ARG, TENDENDIA CONST.	2ª FASE
SUS 10	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 10	-1	3	0	-6%	33%	0%	ZONAS DE UNION ARG, TENDENDIA CONST.	2ª FASE
SUS 11	CRECIMIENTO COSTA OESTE N º 11	0	0	0	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 12	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 1	-1	-1	0	-25%	-17%	0%	NO SE APRECIA RIESGO X SITUACION	4ª FASE
SUS 13	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2	0	3	0	0%	21%	0%	OBRAS	2ª FASE
SUS 14	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 3	0	0	0	0%	0%	0%	NO SE APRECIA RIESGO X SITUACION	2ª FASE
SUS 15	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 4	1	2	-1	11%	18%	-9%	AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES	1ª FASE
SUS 16	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 5	0	0	0	0%	0%	0%	PROXIMO A ZONAS CONSTRUIDAS	3ª FASE
SUS 17	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 6	0	-4	0	0%	-33%	0%	PROXIMO A ZONAS CONSTRUIDAS	3ª FASE



SUS 18	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 7	1	-2	1	4%	-20%	5%	CON ZONAS CONSTRUIDAS	1ª FASE
SUS 19	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 8	1	1	0	5%	8%	0%	DEMOLICON Y CONTR VIV.	1ª FASE
SUS 21	EL CASINO	0	4	0	0%	50%	0%	AMPLIACIONES	2ª FASE
SUS 23	CAÑADA DEL VERDUGO	0	0	0	0%	0%	0%	NO SE APRECIA RIESGO X SITUACION	4ª FASE
SUS 24	CARRETERA DEL PORTAL	0	7	-1	0%	64%	-4%	OBRAS	3ª FASE
SUS 25	EL MADRUGADOR	0	0	0	0%	0%	0%	TRANSFORMADOR Y DEPOSITO CONTENEDORES, NO SE APRECIA RIESGO	4ª FASE
SUS 26	CTRA SANLUCAR 1	0	0	0	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 27	CTRA SANLUCAR 2	0	0	0	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUS 29	LA FLORIDA 2	0	0	0	0%	0%	0%	PROXIMO A ZONAS CONSTRUIDAS	2ª FASE



TABLA 3. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS – SUO

FICHA	DENOMINACIÓN	INCREMENTO DESDE 2009 A 2016						OBSERVACIONES	PROGRAMACIÓN
		NÚMERO			%				
		VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES	VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES		
SUO 22	RANCHO LINARES	0	0	0	0%	0%	0%	SUELO URBANO	4ª FASE
SUO 20	CAMINO JUNCAL (URBANO)	0	0	0	0%	0%	0%	SUELO URBANO	4ª FASE
SUO RT- 28	GOLF VIÑA RANGO	0	0	0	0%	0%	0%	EDIFICACION EN CONSTRUCCION 2009	4ª FASE
SUO R-30	LAS MARIAS	0	-2	-2	0%	-40%	-40%	NO SE APRECIA RIESGO X SITUACION	4ª FASE



TABLA 4. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS -SUNS

FICHA	DENOMINACIÓN	INCREMENTO DESDE 2009 A 2016						OBSERVACIONES	PROGRAMACIÓN
		NÚMERO			%				
		VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES	VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES		
SUNS 01	AMPLIACION SANLUCAR	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNS 02	LAS VEGUETAS	6,00	22,00	2,00	18%	38%	11%	TERRENOS EXTENSOS Y EN PROLIFERACION	1ª FASE
SUNS 03	LA MANUELA	1,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ª FASE
SUNS 04	WINTHUYSEN	3,00	14,00	5,00	10%	93%	83%	TERRENOS EXTENSOS Y EN PROLIFERACION	1ª FASE
SUNS 05	LA CARIDAD II	8,00	6,00	3,00	29%	24%	23%	TERRENOS EXTENSOS Y EN PROLIFERACION	1ª FASE
SUNS 6	SAN BARTOLOME	5,00	7,00	1,00	38%	58%	25%	AMPLIACIONES, FINALIZACION OBRAS, ELEVADO RIESGO	1ª FASE
SUNS 7	LA FLORIDA NORTE	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	POR SITUACION	3ª FASE
SUNS 8	LA MANILA	7,00	7,00	0,00	64%	47%	0%	3 NUEVAS PARCELAS, MUY ELEVADO RIESGO (EXPEDIENTES EN INICIO)	1ª FASE
SUNS 9	LA BODEGA	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	SIN RIESGO	4ªFASE



TABLA 5. SUELOS CON PROTECCIÓN

TABLA 5. SUELOS CON PROTECCIÓN									
DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	INCREMENTO DESDE 2009 A 2016						OBSERVACIONES	PROGRA MACIÓN
		NÚMERO			%				
		VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES	VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES		
SG IM DEFENSA	SIERRA SAN CRISTOBAL: DEFENSA	0,00	2,00	0,00	0%	13%	0%	MOVIMIENTOS TIERRA, DEPOSITO, POZO, REFUGIO ANIMALES, TORRES ALTA TENSIÓN, BASES HORMIGON	4ª FASE
SNU-EP-PT	SIERRA SAN CRISTOBAL: LAS CUMBRES	0,00	-5,00	1,00	0%	-15%	7%	EXPLOTACION CANTERA, CULTIVO APICULTURA, TORRES ALTA TENSION, DEPOSITO MATERIALES CONST, REPETIDOR, LAS LEONAS (CELEBRACIONES)	2ª FASE
SNU-EP-PT-C	SIERRA SAN CRISTOBAL: CRESTAS	8,00	9,00	8,00	31%	20%	47%	CORTIJO, ROULOTS, AMPLIACIONES ELEVADO RIESGO DE CONTINUAR CONSTRUYENDO	1ª FASE
SNU-EP-PT-TT	SIERRA SAN CRISTOBAL: AMBITOS TRANSFORMADOS	3,00	24,00	13,00	6%	45%	27%	AMPLIACIONES, FINALIZACION OBRAS, REMOZADOS, BASTANTE COLMATADO	3ª FASE
SNU-EP-PT	LA NEGRA	0,00	8,00	2,00	0%	31%	14%	1 CALERIA, DEPOSITO MATERIALES, AMPLIACIONES, OBRAS	3ª FASE
SNU-EP-PTU-AREL	TORUÑOS- RIO SAN PEDRO (COTO ISLETA)	1,00	7,00	-2,00	14%	37%	-11%	OBRAS INFRAESTRUCTUR A, EXPEDIENTES EN TRAMITACION	1ª FASE



SNU-EP-PTU-AREL	TORUÑOS- RIO SAN PEDRO (CAMPING)	23,00	5,00	1,00	115%	250%	17%	EDIFICIO APARTAMENTOS, CONJUNTO CRAVANAS Y CABAÑAS* (EXPEDIENTES EN INICIO)	1ª FASE
SNU-EP-PT- PC	PINAR DE COIG	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%		4ª FASE
SG-EL-PM-03.3	PINAR DE COIG	-1,00	1,00	1,00	-5%	6%	33%	EXPEDIENTES EN CURSO	1ª FASE
SG-EL-PU-26	PARQUE MANUELA	0,00	1,00	1,00	0%	0%	33%	RIESGO BAJO, NO ES ZONA DE PROLIFERACION	4ª FASE
SUELO INUNDABLE	VEGA DE LOS PEREZ (P. DOÑA. BLANCA)	4,00	21,00	3,00	400%	350%	20%	ZONA CALIENTE, PROLIFERAN CONST. A DIARIO	1ª FASE
SUN-EP-PT-SD-CT	SAN CRISTOBAL (CUESTA DEL TORO)	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES TERRENO POCO ACCESIBLE	4ª FASE
TRASFORMADOS	PERALES II	0,00	6,00	1,00	0%	24%	7%	ZONA CALIENTE, PROLIFERAN CONST. A DIARIO	1ª FASE
	MIRONA Y WINTHUYSEN	14,00	64,00	3,00	16%	107%	23%	ZONA CALIENTE, PROLIFERAN CONST. A DIARIO	1ª FASE
	MACHETE	5,00	17,00	0,00	17%	59%	0%	ZONA CALIENTE, PROLIFERAN CONST. A DIARIO	1ª FASE
BARRANCO	BARRANCO Y LAGUNAS	0,00	8,00	1,00	0%	35%	11%	ZONA CALIENTE, PROLIFERAN CONST. A DIARIO	1ª FASE
SG-EL-VV_01 VIA VERDE (TRAMOS)	ADIF A N-IV	0,00	-1,00	0,00	0%	-100%	0%	RIESGO BAJO	4ª FASE
	N-IV A VENTA MILLAN	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	RIESGO BAJO	4ª FASE
	VENTA A CEMENTERIO	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	RIESGO BAJO	4ª FASE
	CEMENTERIO A BAR JAMON	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	RIESGO BAJO	4ª FASE
	BAR JAMON A AFANAS	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%	RIESGO BAJO	4ª FASE
	AFANAS A VIVERO	0,00	-2,00	1,00	0%	-100%	100%	EXPEDIENTES INICIADOS	2ª FASE
	VIVERO A CAMPSA	0,00	-1,00	1,00	0%	0%	25%	PRINPALMENTE ASFALTADO Y CONSTRUCCIONES VARIAS	1ª FASE
	CAMPSA A BASE ROTA	0,00	0,00	-1,00	0%	0%	-50%	VALLADOS	3ª FASE



TABLA 6. SUELOS NO URBANIZABLES

Nº PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA PLAN GENERAL	DENOMINACIÓN	INCREMENTO DESDE 2009 A 2016						OBSERVACIONES	PROGRAMACIÓN
		NÚMERO			%				
		VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES	VIVIENDAS	CONST.AUIX.	EDIFICACIONES		
PLANO 1	PLANO 1	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 2	PLANO 2	3	4	-1	8%	12%	-10%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO ORDENACIÓN COMPLETA	DEL PLANO 1-2 HACIA JEREZ Y SANLUCAR	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 3	PLANO 3	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 4	PLANO 4	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 5	PLANO 5	0	3	5	0%	100%	83%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 6	PLANO 6	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 7	PLANO 7	0	0	1	0%	0%	100%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO DE ORDENACION COMPLETA	DEL PLANO 7-14 HACIA JEREZ	2	0	6	11%	0%	40%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANOS 8 Y 9	SIERRA SAN CRISTOBAL DEPOSITOS AGUA CONFEDERACION	0	0	0	0%	0%	0%	PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LOS DEPOSITOS ABASTECIMIENTO Y CONSTRUCCIONES RESPECTIVAS	4ª FASE
	SIERRA SAN CRISTOBAL	1	5	0	1%	17%	0%	AMPLIACIONES, FINALIZACION OBRAS, SATUIRADO	2ª FASE
PLANO 10	PLANO 10	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE



PLANO 12	PLANO 12	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 13	PLANO 13	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANO 14	PLANO 14	0	0	0	0%	0%	0%	PROLIFERACION EN ZONAS PROXIMAS AL SUELO URBANO.	1ª FASE
PLANOS 14 Y 15	EL CARMEN (A)	1	0	0	3%	0%	0%	SATURADO	4ª FASE
PLANOS 17 Y 18	ALMAJAR BAJO	-1	1	0	-4%	5%	0%	DEPÓSITOS CAMPSA, VIVEROS, TRANSFORMADOR	4ª FASE
PLANO DE CLASIFICACION, CATEGORIAS Y SISTEMAS GENERALES	LA NEGRA (HASTA CTRA. JEREZ/ROTA)	1	3	2	13%	25%	3%	1 CORTIJO, OBRAS AMPLIACION, VIVEROS EN DISMINUCION, CENTRO TRANSFORMACION, EDIFICIO CONFEDERACION	1ª FASE
PLANO DE CLASIFICACION, CATEGORIAS Y SISTEMAS GENERALES	LA NEGRA (DESDE CTRA. JEREZ/ROTA)	1	3	6	50%	75%	19%	CORTIJOS, VIVERO Y OBRAS AMPLIACION	1ª FASE
PLANOS 23, 24 Y 25	EL CARMEN	0	1	0	0%	17%	0%	CANTERA, DEPOSITO MATERIAL, DEPURADORA ABANDONADA	3ª FASE
PLANOS 41 Y 42	PARQUE RURAL	0	0	0	0%	0%	0%	MIRADOR PAJAROS	4ª FASE
PLANO 51	SALINAS	0	0	0	0%	0%	0%	INSTALACIONES IFAPA Y CENTRO INVESTIGACION ACUICOLA	3ª FASE



ANEXO III. ACTUACIONES REALIZADAS