

Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

Artículo 29.

1. En los tramos finales de los cauces deberá mantenerse la aportación de áridos a sus desembocaduras. Para autorizar su extracción, hasta la distancia que en cada caso se determine, se necesitará el informe favorable de la Administración del Estado, en cuanto a su incidencia en el dominio público marítimo-terrestre.

2. Los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión, a favor de la Administración del Estado, para su aportación a las playas. Con esta misma finalidad, dichos yacimientos se declaran de utilidad pública a los efectos de su expropiación, total o parcial en su caso, por el departamento ministerial competente y de la ocupación temporal de los terrenos necesarios.

Artículo 30.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Cádiz, 26 de agosto de 2008.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.

ANUNCIO de 29 de agosto de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 1 de febrero de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del AR-7 SUNP-TB de Rota, junto con el contenido de su articulado.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Texto Refundido y Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 11 de julio de 2007, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan de Sectorización del AR-7 SUNP-TB de Rota, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 17 de abril de 2007; visto el informe emitido por el Servicio Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 28 de enero de 2007, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, la Comisión, por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente Plan de Sectorización del AR-7 SUNP-TB de Rota, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 17 de abril de 2007, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo de la presente Resolución, quedando su registro y publicación supeditado al cumplimiento de la misma, todo ello de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Previamente al diligenciado del documento por el Secretario de esta Comisión, El Ayuntamiento de Rota deberá subsanar las consideraciones que se reflejan en el informe del Servicio de Urbanismo de fecha 28 de enero de 2007, y que se recogen a continuación:

Respecto de las incidencias detectadas en las ordenanzas. Se deberá:

- Eliminar el Uso Residencial del Título IV de las normas urbanísticas.

- Introducir la referencia al R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales para la Zona Tecnológica Productiva, para el caso en que se localicen en dicha área los establecimientos incluidos en el artículo 2, Ámbito de aplicación.

Respecto de los informes sectoriales.

Se deberá establecer los condicionantes recogidos en los diferentes informes sectoriales, emitidos durante la tramitación del documento, para los Planes Parciales de desarrollo:

- Los derivados del informe del servicio de carreteras de fecha 25 de septiembre de 2007, en el sentido de resolver las conexiones con las carreteras de la Junta y solicitar autorización previa.

- Necesidad de contar con Estudio de inundabilidad del sector e informe previo favorable de la Agencia Andaluza del Agua.

- En cuanto a la implantación de un gran establecimiento comercial, el Plan Parcial deberá contar con un análisis de la necesidad de implantación de un centro comercial de acuerdo al Plan Andaluz de Orientación Comercial, localización expresa del mismo e informe previo de la Dirección General de Comer-

cio del Plan Parcial del Sector 1. Además, se deberán Reflejar en las Ordenanzas la prohibición de modificar la localización y las características de tamaño establecidas expresamente y autorizadas, y contar con licencia comercial de acuerdo al Título IV de la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

- Recoger en la propuesta de infraestructuras y Servicios de los correspondientes Planes Parciales, los requerimientos de las Empresas suministradoras del sector. En particular:

a) Dotar y diseñar los sistemas de recogida más adecuados de residuos sólidos urbanos, que deberá ser aprobado por AREMSA.

b) Concretar en el correspondiente proyecto de urbanización el diseño y detalles constructivos de la nueva red de gas, que deberá ser aprobado por ENDESA Gas Meridional.

c) Redactar el proyecto técnico de la electrificación de la actuación autorizado por Endesa.

d) Redactar el proyecto técnico de la red pública de comunicaciones electrónicas de acuerdo a las especificaciones propuestas por Telefónica de España, S.A.U., incluidas en Convenio redactado para la Dotación de Infraestructuras.

Tercero. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento Rota y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TÍTULO PRELIMINAR

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Artículo 1. Objeto y contenido.

1. El presente Plan de Sectorización tiene por objeto el desarrollo del Plan General Municipal de Rota para el Área AR-7 SUNP-TB.

2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano ORD-1.

Artículo 2. Vigencia.

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Artículo 3. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan de Sectorización, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de Estructura Urbana Básica a escala 1:3.000, ORD-2, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Sectores de Planeamiento Parcial a escala 1:3.000, ORD-3, que expresa la delimitación de los Sectores para el desarrollo pormenorizado de la ordenación. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Esquemas de Infraestructuras en los que se definen las conexiones de las distintas infraestructuras y el trazado de las redes básicas de servicios. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para el Planeamiento Parcial y los Proyectos de Urbanización, que deberán ajustar y dimensionar las redes de servicios, según sus respectivas competencias.

e) Programa de Actuación, con el contenido previsto en el artículo 18.3.b) de la LOUA, fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo del Planeamiento Parcial vincula a los promotores del Plan de Sectorización.

f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica de las actuaciones.

g) Las presentes Normas Urbanística constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación mas favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés mas general de la colectividad.

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Artículo 4. Desarrollo.

1. El desarrollo del presente Plan de Sectorización se realizará mediante la formulación de dos Planes Parcial de Ordenación, cuyo ámbito será el determinado en el Plano ORD-3.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral el ámbito territorial correspondiente al sector delimitado por el Plan de Sectorización, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido por el presente Plan de Sectorización de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y Proyectos de Urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación establecida en el Plano de Estructura Urbana Básica tiene carácter vinculante, sin perjuicio del necesario desarrollo pormenorizado de la Ordenación.

4. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la LOUA (artículo 13), en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la LOUA (artículo 15) y específicamente para:

a) Establecer en desarrollo del Planeamiento Parcial la ordenación de volúmenes y el trazado local del viario secundario.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estuviesen establecidas.

Artículo 5. Gestión.

1. El Plan de Sectorización se gestionará íntegramente mediante Actuaciones Sistemáticas por él delimitadas o en los Planes Parciales que lo desarrollen.

2. Los Planes Parciales podrán delimitar una o varias Unidades de Ejecución, hasta el ámbito total de cada Sector.

3. La Administración Urbanística Actante de las Unidades de Ejecución por las que se materialice el presente Plan de Sectorización será el Ayuntamiento de Rota.

4. El Sistema de Actuación para las distintas Unidades de Ejecución será el de Compensación.

Artículo 6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones de los Planes Parciales se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la LOUA (artículo 98).

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan en los respectivos Planes Parciales.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Régimen Urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el Área se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan de Sectorización y por los Planes Parciales que lo desarrollen.

Artículo 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados dentro del presente Plan de Sectorización están obligados a:

A) Previamente a la aprobación del Planeamiento Parcial a promover su transformación en las condiciones y requisitos previstos en el Plan de Sectorización.

B) Posteriormente a la aprobación del Planeamiento Parcial:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles por la legislación vigente y el planeamiento aprobado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Rota los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del Sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos en el mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Rota los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al mismo, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Artículo 9. Actuaciones en el Área previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en el Área hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b) Constitución de la Junta de Compensación.

c) Ejecución de las obras de urbanización o su afianzamiento.

d) Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Área que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la LOUA (artículo 34) con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

TÍTULO TERCERO

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA

Artículo 10. Entidad Urbanística de Conservación.

1. Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por las Juntas de Compensación, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el artículo 153 de la LOUA, cuyo ámbito de actuación será la totalidad del ámbito del presente Plan de Sectorización, con independencia de la progresiva adhesión a la misma de los distintos Sectores o Unidades de Ejecución.

2. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá a instancias de la primera Junta de Compensación, con carácter previo a la concesión de la primera licencia de edificación de las parcelas lucrativas.

3. El Ayuntamiento de Rota podrá hacerse cargo de la conservación de la urbanización, a instancias de la Entidad Urbanística de Conservación, una vez ejecutada toda la urbanización y otorgadas licencias de primera ocupación del setenta (70%) por ciento de las edificaciones previstas.

Artículo 11. Participación y cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en los Planes Parciales y de las públicas identificadas en los Pro-

yectos de Reparcelación que sean susceptibles de explotación económica mediante concesión conforme al régimen de usos admitido en los Planes Parciales.

2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.

3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de las parcelas resultantes, las participaciones correspondientes a las mismas, serán asumidas a todos los efectos por las Juntas de Compensación.

4. Las cuotas de participación en la Entidad Urbanística de Conservación, serán las resultantes de los Proyectos de Reparcelación que se formulen en ejecución del presente Plan de Sectorización, que podrán o no ser coincidentes con las cuotas de adjudicación.

Artículo 12. Comienzo de la responsabilidad de la Entidad de Conservación.

La Entidad de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, una vez que sean recibidas por las Juntas de Compensación.

La recepción de las obras de urbanización se realizará de manera conjunta por las Juntas de Compensación y el Ayuntamiento, una vez quede acreditada su conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado. Si el Ayuntamiento no recibiese las obras en la fecha que se hubiere fijado a tal fin, la recepción municipal se entenderá producida automáticamente y de manera conjunta con la que efectúen las Juntas de Compensación, por el transcurso de tres meses a contar desde la fecha fijada para la recepción.

Artículo 13. Concesión de los suelos dotacionales.

La Administración Local para garantizar el mejor mantenimiento y nivel de servicio a los usuarios de los equipamientos deportivos y de interés público y social, podrá conceder su construcción, gestión o administración a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución a la que pertenezcan, a alguno de sus miembros o a la Entidad Urbanística de Conservación, que a su vez podrán transmitirlos en las condiciones que se fijen en el Acuerdo de Concesión, todo ello de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación de aplicación vigente.

TÍTULO CUARTO

NORMAS BÁSICAS DE USOS

CAPÍTULO 1.º

Clases y tipos de usos

Artículo 14. Uso global y pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan de Sectorización asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el Plan Parcial. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan de Sectorización, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Son usos compatibles aquellos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que el Plan Parcial asigna a una Zona de Ordenanza.

El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a cada Zona de Ordenanza.

b) Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a) Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de Zona.

b) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 15. Uso prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan de Sectorización por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la Zona de que se trate.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el presente Plan de Sectorización o los Planes Parciales que lo desarrollen.

c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 16. Uso público y uso privado.

Usos públicos son todos aquellos que desarrolle la Administración en régimen de derecho administrativo, directa o indirectamente.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 17. Tipos de usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro adjunto.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPÍTULO 2.º

Uso industrial tecnológico

Artículo 18. Definición y usos pormenorizados.

Uso industrial tecnológico es el que comprende actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo, innovación y producción relacionada con los fines anteriores.

Con carácter abierto y no limitativo se consideran incluidas las siguientes actividades:

- a) Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- b) Reproducción de soportes de grabación.
- c) Desarrollos informáticos.
- d) Radiodifusión y telecomunicaciones.
- e) Desarrollo de la transmisión por cable.
- f) Actividades del sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- g) Actividades relacionadas con las bases de datos.
- h) Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- i) Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- j) Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- k) Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte o la distribución.
- l) Servicios para la creación y mejora del funcionamiento de las empresas.
- m) Centros de investigación.
- n) Centros de información, documentación y asesoría.
- o) Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- p) Actividades artísticas o de gestión cultural.
- q) Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.
- r) Las empresas auxiliares o subsidiarias, productivas o de servicios, necesarias para la implantación de cualquiera de las actividades anteriores.
- s) Los centros de gestión y prestación de servicios para cualquiera de las actividades anteriores.
- t) Las instituciones públicas o privadas que agrupen o tutelén los intereses de las actividades anteriores.

CAPÍTULO 3.º

Uso centros terciarios y servicios

Artículo 19. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso Centro Terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías y subcategorías:

A) Comercio minorista.

c1. Comercio base: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

c2. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso a

instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario. Se prohíbe la implantación de Grandes Superficies Comerciales, excepto en las zonas expresamente autorizadas.

B) Comercio mayorista.

d) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

CAPÍTULO 4.º

Uso equipamientos privados

Artículo 20. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso de equipamientos privados el que sirve para proveer a los ciudadanos de servicios no comerciales que hagan posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud, el ocio y el bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, en régimen de derecho privado, con independencia de la concertación que puedan establecer con los Organismos Públicos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías y las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.).

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés socio-asistencial, que comprende, a su vez entre otros, los siguientes usos:

- c1. Sanitario.
- c2. Asistencial.
- c3. Cultural.
- c4. Religioso.

CAPÍTULO 5.º

Uso dotacional y servicios públicos

Artículo 21. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud, el ocio y el bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento, prestados por la Administración en cualquiera de las formas legalmente admitidas.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel re-

glado, las guarderías y las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.).

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez entre otros, los siguientes usos:

- c1. Sanitario.
- c2. Asistencial.
- c3. Cultural.
- c4. Administrativo público.
- c5. Religioso.

CAPÍTULO 6.º

Uso espacios libres

Artículo 22. Definición.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones paisajísticas urbanas o territoriales. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

CAPÍTULO 7.º

Uso transporte e infraestructuras urbanas

Artículo 23. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.

b) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

TÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones preliminares

Artículo 24. Condiciones de los Sistemas de la Estructura Básica del Plan de Sectorización.

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica del Plan de Sectorización, junto con las generales que se esta-

blecen en el Título Cuarto, regulan el desarrollo que de los mismos deberá realizar el planeamiento parcial.

Artículo 25. Sistemas. Clases y tipos.

1. El presente Plan de Sectorización, en función de los objetivos que persigue, considera dos clases de sistemas como los componentes básicos de la estructura urbanística:

a) Sistemas Generales. Son aquellos cuya superficie y/o posición vienen determinados por el Plan General o son establecidos por el presente Plan de Sectorización por ser necesarios para el funcionamiento del conjunto del área.

b) Sistemas Estructurantes. Son aquellos con carácter de Sistemas Locales de los Sectores, cuya superficie y/o posición son establecidos por el presente Plan de Sectorización, para garantizar la coherencia global de la actuación.

2. Dentro de cada clase de los Sistemas definidos en el apartado anterior, se establecen los siguientes tipos:

- a) De viario.
- b) De dotaciones y servicios públicos.
- c) De espacios libres.

CAPÍTULO 2.º

Condiciones para el desarrollo del sistema de viales principales

Artículo 26. Definición.

1. Se denomina Sistema Viario Estructurante al conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el Área ordenada por el Plan de Sectorización, que garantizan las relaciones de aquella con los elementos que conforman la estructura general del territorio (carretera Rota-Chipiona y carretera de Munive), la accesibilidad a las distintas zonas de ordenación fijadas y de estas entre sí.

2. Se distinguen tres categorías:

- a) Sistema General Viario compuesto por las intersecciones y tramos necesarios para garantizar la accesibilidad al área ordenada.
- b) Sistema Viario Estructurante de localización obligada.
- c) Sistema Viario Estructurante de localización directiva.

Artículo 27. Desarrollo del Sistema de Viales Principales.

1. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan de Sectorización deberán:

a) Respetar las soluciones previstas para el Sistema General Viario en el plano ORD-2, dimensionándolo en función de las condiciones que establezca la Administración competente de las carreteras sobre las que se sitúan.

b) Respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección del Sistema Viario Estructurante de localización obligada señalado en el plano ORD-2.

c) Justificar las soluciones adoptadas para el Sistema Viario Estructurante de localización directiva, en coherencia con la Estructura Básica del presente Plan de Sectorización y con el resto de determinaciones de los Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales completarán y pormenorizarán el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas parcelas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales Principales definido.

Artículo 28. Condiciones de uso.

El uso global determinado será el de Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones para el desarrollo del sistema de dotaciones y servicios públicos

Artículo 29. Definición.

1. Se denomina Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos al conjunto de espacios destinados a proveer a los usuarios de los equipamientos y servicios necesarios para la vida en comunidad.

2. Se distinguen dos categorías:

- a) Sistema General de Dotaciones y Servicios Públicos.
- b) Sistema Local de Dotaciones y Servicios Públicos de localización obligada.

Artículo 30. Desarrollo del Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos.

1. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan de Sectorización deberán:

a) Respetar la posición y características del Sistema General de Dotaciones y Servicios Públicos señalado en el plano ORD-2.

b) Respetar la posición y características del Sistema Local de Dotaciones y Servicios Públicos de localización obligada señalado en el plano ORD-2.

2. Los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan de Sectorización completarán y pormenorizarán el Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos con las superficies necesarias, en coherencia con los espacios definidos.

Artículo 31. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas del Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos serán las siguientes:

a) Sistema General de Dotaciones y Servicios Públicos: 58.000 m².

b) Sistema Local de Dotaciones y Servicios Públicos:

Para el Sector 1: 24.000 m².

Para el Sector 2: 31.500 m².

Artículo 32. Condiciones de Ordenación y Usos.

1. El número máximo de plantas de las edificaciones no podrá superar el B+1. Los Planes Parciales podrán establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

2. El uso global determinado será el Dotacional y Servicios Públicos.

3. El Plan Parcial podrá establecer además como uso pormenorizado el de Infraestructuras Urbanas Básicas.

4. Son usos prohibidos los siguientes: matadero, abastos, entradores, cementerio y tanatorio.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones para el desarrollo del sistema de espacios libres públicos

Artículo 33. Definición.

1. Se denomina Sistema de Espacios Libres Públicos al conjunto de espacios de dominio y uso público, básicamente libres de edificación, que junto con el Sistema de Viales Principales y el de Dotaciones y Servicios Públicos conforman la estructura urbanística básica diseñada por el presente Plan de Sectorización.

2. Se distinguen tres categorías:

- a) Sistema General de Espacios Libres Públicos.

b) Sistema Local de Espacios Libres de localización obligada.

c) Sistema Local de Espacios Libres de localización directiva.

Artículo 34. Desarrollo del Sistema de Espacios Libres Públicos.

1. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan de Sectorización deberán:

a) Respetar la posición y características del Sistema General de Espacios Libres señalado en el plano ORD-2.

b) Respetar la posición y características del Sistema Local de Espacios Libres de localización obligada señalado en el plano ORD-2.

c) Justificar las soluciones adoptadas para el Sistema Local de Espacios Libres de localización directiva señalado en el plano ORD-2.

2. Los Planes Parciales que desarrollen al presente Plan de Sectorización completarán y pormenorizarán el Sistema de Espacios Libres Públicos con las superficies necesarias, en coherencia con los espacios definidos.

Artículo 35. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas del Sistema de Espacios Libres Públicos serán las siguientes:

a) Sistema General de Espacios Libres Públicos: 5.000 m².

b) Sistema Local de Espacios Libres Públicos:

Para el Sector 1: 90.000 m².

Para el Sector 2: 117.500 m².

Artículo 36. Condiciones de Uso.

1. El uso global determinado será el de Espacios Libres.

2. Los Planes Parciales podrán establecer compatibilidades limitadas sobre estos espacios para la localización de dotaciones y servicios públicos.

TÍTULO SEXTO

CONDICIONES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones preliminares

Artículo 37. Condiciones de Zona.

Las condiciones de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en el Título Cuarto y las condiciones de los Sistemas que se establecen en el Título Quinto, forman las bases para el desarrollo de la ordenación por el planeamiento parcial.

Artículo 38. Zonas.

El presente Plan de Sectorización, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

- a) Zona Tecnológica Básica.
- b) Zona Tecnológica Compatible.
- c) Zona Tecnológica Productiva.
- d) Zona Comercial.

Artículo 39. Compatibilidades generales de los usos.

1. Los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan de Sectorización podrán calificar como usos pormenorizados dentro de cualquiera de las Zonas, los siguientes:

- a) Cualquiera de los incluidos en el uso global Dotacional y Servicios Públicos.
- b) Espacios Libres públicos o privados.

c) Cualquiera de los incluidos en el uso global Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas.

2. Los Planes Parciales deberán garantizar la existencia de aparcamientos privativos suficientes en el interior de las parcelas, con carácter complementario a los públicos que prevean.

CAPÍTULO 2.º

Condiciones de la zona tecnológica básica

Las características básicas de esta Zona serán: respecto a los usos, la concentración mayoritaria de las actividades de carácter tecnológico y de servicios directos de apoyo a los mismos; respecto a la ocupación una muy baja ocupación del suelo por la edificación; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

Artículo 40. Delimitación.

Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras TB.

Artículo 41. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad de la zona no podrá superar:

- En el Sector 1: 20.230 m²t.
- En el Sector 2: 85.030 m²t.

Artículo 42. Condiciones de Ordenación.

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 12 metros. El Plan Parcial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

Artículo 43. Condiciones de Uso.

1. El uso pormenorizado determinado es el Industrial-Tecnológico.

2. Son usos permitidos los siguientes:

- Oficinas y Administrativo Privado, hasta el 20% de la edificabilidad total de la Zona en el Sector de que se trate.
- Equipamientos Privados, hasta el 20% de la edificabilidad total de la Zona en el Sector de que se trate.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones de la zona tecnológica productiva

Las características básicas de esta Zona serán: respecto a los usos, la concentración mayoritaria de las actividades de carácter productivo; respecto a la ocupación una muy baja ocupación del suelo por la edificación; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

Artículo 44. Delimitación.

Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras TP.

Artículo 45. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de la zona se localiza en exclusiva en el Sector 2 y no podrá superar los 71.250 m²t.

Artículo 46. Condiciones de Ordenación.

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas.

2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 12 metros. El Plan Parcial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

Artículo 47. Condiciones de Uso.

1. El uso pormenorizado determinado es el Industrial-Compatibles según la definición del uso del vigente Plan General de Rota.

2. Son usos permitidos los siguientes:

- Tecnológico, sin limitaciones.
- Oficinas y Administrativo Privado, hasta el 30% de la edificabilidad total de la Zona.

3. Será de aplicación el R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, para los establecimientos incluidos en el artículo 2 del indicado Real Decreto.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones de la zona tecnológica compatible

Las características básicas de esta Zona serán: respecto a los usos en la zona deben localizarse los servicios directos e indirectos de apoyo a la totalidad del Área; respecto a la ocupación una muy baja ocupación del suelo por la edificación; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

Artículo 48. Delimitación.

Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras TC.

Artículo 49. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de la zona se localiza en exclusiva en el Sector 1 y no podrá superar los 52.250 m²t.

Artículo 50. Condiciones de Ordenación.

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas.

2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 12 metros. El Plan Parcial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

Artículo 51. Condiciones de Uso.

1. El uso pormenorizado determinado es el Industrial-Tecnológico.

2. Son usos permitidos los siguientes:

- Centros Terciarios y Servicios, excluido el uso Comercio, hasta el 35% de la Zona.
- Equipamientos Privados, hasta el 15% de la edificabilidad total de la Zona.

CAPÍTULO 5.º

Condiciones de la zona comercial

Las características básicas de esta Zona serán: respecto a los usos la exclusividad del uso Comercial, en cualquiera de sus categorías; respecto a la ocupación, se prevé de carácter medio, para liberar suelo para el resto de las zonas; y respecto a la edificación, la posición de esta aislada en parcela.

Artículo 52. Delimitación.

Estas condiciones se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano ORD-2 con las letras CO.

Artículo 53. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de la zona se localiza en exclusiva en el Sector 1 y no podrá superar los 60.000 m²t.

Artículo 54. Condiciones de Ordenación.

1. Los Planes Parciales regularán esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas.

2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el B+1 y la altura 14 metros. El Plan Parcial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

Artículo 55. Condiciones de Uso.

1. El uso pormenorizado determinado es el de Centros Terciarios, autorizándose expresamente la implantación de Grandes Superficies Comerciales.

2. Son usos permitidos los siguientes:

- Equipamientos Privados, hasta el 25% de la edificabilidad total de la Zona.

TÍTULO SÉPTIMO**NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL****Artículo 56. Carácter y aplicación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Título recogen las medidas y recomendaciones ambientales contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental y en el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan de Sectorización.

2. El contenido del presente Título será de aplicación a la totalidad del ámbito del Plan de Sectorización en la materia o en el área espacial a que hagan referencia, así como los Planes Parciales que lo desarrollen y a los Proyectos de Urbanización que se redacten para su ejecución.

Artículo 57. Condicionamiento de la Declaración de Impacto Ambiental de Aplicación para el Desarrollo y la Ejecución del Plan de Sectorización.

1. Deberá realizarse, con carácter previo a la ejecución de obras que impliquen movimientos de tierra, una prospección arqueológica superficial de la parcela afectada, debido a la presencia de importantes restos arqueológicos en zonas adyacentes.

2. La zona de actuación linda al sur, a lo largo de 400 m con la Vía Pecuaria «Colada de Escambrón», deslindada con 30 m de ancho. En este tramo la carretera de Munive (CA-P604) discurre dentro de la vía pecuaria. Cualquier actuación que afecte a los terrenos de dicha vía pecuaria (accesos, infraestructuras, etc.), deberá contar con autorización de esta Delegación.

3. Deberá respetarse el trazado de la antigua línea de ferrocarril El Puerto de Santa María-Sanlúcar de Barrameda, que discurre de norte a sur por la zona de actuación y que pasará a formar parte de la Vía Verde de la Bahía de Cádiz, actualmente en recuperación de su trazado mediante la iniciativa de distintos organismos como el Ministerio de Medio Ambiente y la Fundación de Ferrocarriles Españoles, cuyo principal objetivo es la reutilización del patrimonio ferroviario en desuso para reforzar el equipamiento colectivo de tipo recreativo, de ocio y medioambiental.

4. Los Planes Parciales mantendrán libre de edificaciones el trazado de dicha vía y garantizarán la libre circulación a lo largo de todo su recorrido por el polígono industrial. Además se dispondrán pantallas vegetales, de vegetación autóctona, que aislen visualmente la futura vía de la actividad desarrollada en el interior del sector y se establecerán las medidas

necesarias para asegurar que se respeten los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

5. El origen del material de préstamo para rellenos deberá ser de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas, deberán proceder de explotaciones legalizadas. Este aspecto deberá ser justificado y garantizado por las empresas constructoras.

6. Los Proyectos de Urbanización preverán la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios verdes que estén previstos desarrollar.

7. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas. Asimismo, deberán recoger medidas sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

8. El término municipal de Rota, se encuentra incluido en el área de influencia del camaleón (*Chamaeleo Chamaeleon*), especie catalogada como de interés especial en la Ley 8/2003, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía, por lo que las especies vegetales y su distribución en los espacios libres, de cara a compatibilizar los usos urbanos y la conservación del camaleón común, serán las dispuestas en el «Plan de Manejo y Conservación del Camaleón Común en Andalucía», incluido en el Anexo 5 del estudio de impacto ambiental.

9. Los Planes Parciales asegurarán la conexión mediante pasillos de vegetación de las distintas zonas verdes entre sí y con el exterior de la zona de actuación, asegurando así la conservación de un hábitat óptimo para el camaleón.

10. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de contenedores destinados a la misma.

11. La red de saneamiento de la instalación, deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales y se conectará a la red de alcantarillado municipal, previo a cual habrá de solicitar la correspondiente autorización de conexión de los vertidos al titular responsable de esta red de saneamiento. Dicho vertido cumplirá con los límites, especificaciones y requerimientos establecidos por las ordenanzas municipales de vertido a la red de alcantarillado.

12. Deberá garantizarse en todo momento la suficiente capacidad de tratamiento de la EDAR prevista ampliar, no concediendo licencia de ocupación sin que previamente se garantice esta circunstancia.

13. En cuanto a las aguas pluviales, debido a estar previsto el vertido de las escorrentías superficiales a los arroyos y canales existentes en Costa Ballena (Chipiona), habrán de tomarse las medidas necesarias para evitar que las aguas procedentes de la propia actividad industrial-tecnológica, lleguen sin depuración a través del arroyo La Ballena o por escorrentía superficial, a costa. Asimismo, deberá tramitarse la correspondiente Autorización de Vertidos.

14. Antes de la puesta en funcionamiento de la urbanización asociada, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión con la red municipal y el buen estado de los sistemas de abastecimiento

y saneamiento, para evitar, en todo momento, la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.

Artículo 58. Medidas Correctoras y Protectoras del Estudio de Impacto Ambiental de Aplicación para el Desarrollo y la Ejecución del Plan de Sectorización.

A) De aplicación a los Proyectos de Urbanización.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerse con el suficiente grado de detalle que garanticen su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

2. El viario principal y secundario deberá contener alcortes de 1,00 m x 1,00 m separados cada 10 m como máximo, destinados a la plantación de especies arbóreas autóctonas, adaptadas al tipo de suelo y condiciones climáticas.

3. En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización se pondrá en conocimiento del organismo competente en la materia (Delegación Provincial de la Consejería de Cultura) a los efectos oportunos.

B) De protección de la atmósfera.

4. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que pudiera afectar a la calidad atmosférica.

5. Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos fuera del área de trabajo.

6. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire.

7. Se deberá ajustar los límites de emisión y recepción sonora a los que marca el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

8. Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Orden de 28 de febrero de 1989, BOE de 8 de marzo 1989).

C) De protección del suelo y la geomorfología.

9. La entidad promotora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.

10. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de la actuación prevista será reutilizado para zonas verdes y jardines. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

11. La alteración en el área de actuación debe ser mínimo, afectando lo menos posible a la geomorfología actual.

D) Del diseño de las zonas verdes y la jardinería.

12. En los alcorques previstos en proyecto de urbanización se plantarán árboles de sombra que alcancen al menos los 7 m de altura.

13. En la franja de zona verde colindante a la A-491, se ubicarán especies arbóreas autóctonas de espeso follaje y alturas de al menos 7 m en su etapa madura con el objeto de minimizar el impacto paisajístico e integrar la actuación en este espacio.

14. Previamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización se deberá revisar:

- Volumen aéreo disponible.
- Calidad del suelo.
- Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
- Longevidad de la especie.
- Necesidades de mantenimiento.
- Tamaño del alcorque.
- Pluviometría y/o riego.
- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- Agresividad con el medio.
- Capacidad para generar alergias.

15. Las especies vegetales y su distribución en los espacios libres, se diseñarán a fin de compatibilizar los usos urbanos y la conservación del camaleón común, según las recomendaciones del «Plan de Manejo y Conservación del Camaleón Común en Andalucía», incluido en el Anexo 5 del estudio de impacto ambiental.

E) De protección de los recursos hidrológicos.

16. El Proyecto de Urbanización que desarrolle la nueva zona de Suelo Urbanizable deberá realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que se van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

17. Los proyectos de edificación deberán contemplar el nivel piezométrico recogidos en los Estudio Geotécnico con el fin de establecer el modo de cimentación de las naves y equipamientos proyectados.

18. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas al cauce del arroyo Ballena, las siguiente actuaciones (arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización del Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

19. Cualquier obra de canalización y regulación de cursos de agua, estará sometida al régimen de Informe Ambiental, según el Reglamento 153/96, de 30 de abril, de Informe Ambiental.

20. No se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose con carácter general, el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

21. La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta los caudales máximos a evacuar, de manera que se evite la sobresaturación de la red bajo condiciones climáticas extremas y/o bajo modificaciones producidas en la escorrentía natural. Los colectores seguirán preferentemente el trazado viario y de espacios públicos no edificables adaptándose a la pendiente natural del terreno.

22. Toda captación independiente de la red municipal de abastecimiento habrá de ser solicitada al organismo de cuenca.

23. Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento y el entretenimiento de maquinaria habrá de realizarse en parque habilitado a tal

efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

24. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en aguas. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

25. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades a instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido admisibles habrán de someter sus efluentes a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración generales.

F) De la garantía de abastecimiento de agua.

26. No se otorgarán licencias para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea (entorno a 2 kg) para el desarrollo de su actividad, mediante el sistema de suministro municipal, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.

G) De las condiciones de vertido de aguas de residuales.

27. Los vertidos de aguas residuales que se realicen a la red general estarán sujetos a las determinaciones fijadas por la compañía suministradora del servicio. Será necesario el pretratamiento/depuración, en su caso, conforme a las características del vertido y especificaciones del procedimiento de prevención al que hayan sido sometidos.

H) De las condiciones de los residuos y vertidos.

28. El proyecto de urbanización de la nueva zona de uso industrial-tecnológico, incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen durante la fase de construcción, mediante acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, la entidad promotora del proyecto tendrá obligatoriamente que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, de modo de evitar los malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En el estudio económico y financiero de los Planes Parciales habrá de aparecer el gasto estimado correspondiente a la gestión de los residuos urbanos. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

La retirada de los materiales de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación, atendiendo con especial interés al límite con el suelo no urbanizable.

29. Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidas.

30. La ordenación de los Planes Parciales deberá recoger al menos una zona común en cada Sector destinada a la localización de contenedores y cubas para la deposición de residuos procedentes de la actividad industrial-tecnológica.

31. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo de la actuación deberá gestionarse

de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D. 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión ,de los aceites usados).

32. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/204, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

I) De protección de la fauna.

33. En la fase de urbanización y construcción se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos se retrasará el inicio de las obra hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en nidos.

J) De protección del paisaje.

34. Se deberá incluir en las Ordenanzas del Planeamiento Parcial las condiciones de edificación y estética acorde con el paisaje rural existente. Se utilizarán los materiales y colores propios de la zona con el fin de armonizar el nuevo área industrial. De este modo se evitarán los rótulos en los exteriores de las edificaciones, los paneles luminosos en fachada y en traseras.

35. Se debe prestar especial atención al tratamiento de las traseras de las naves, que serán tratadas como fachadas si éstas se localizan colindante a la carretera o a la vía pecuaria o suelo rústico.

36. Las plantaciones de especies arbóreas en los espacios libres son medidas también de protección paisajística, en la que se emplearán además vegetación autóctona.

K) De los Bienes Protegidos.

37. La vía pecuaria no servirá de acceso al área de actuación ni en la fase de construcción ni en la fase de funcionamiento, previo permiso del órgano competente.

38. En caso de no resolver expediente, se debe retranquear la línea de urbanización respetando la anchura legal de 10 m.

39. Previo al inicio de las obras se debe informar a la Delegación Provincial de Cultura mediante informe realizado por un arqueólogo, sobre la existencia de restos arqueológico superficiales.

40. Dado que el término municipal de Rota aún no ha sido totalmente prospectado con metodología arqueológica, no se conoce con precisión los yacimientos arqueológicos que, con toda probabilidad se encuentran en sus límites. Por tanto, cualquier pronunciamiento sobre actuaciones que conlleven cambios de uso del suelo y/o movimientos de tierra, debe pasar por la realización de un informe diagnóstico sobre las posibles afecciones arqueológicas que pudieran derivarse.

41. Dicho informe, cuya finalidad será ser la constatación, a partir del análisis visual del territorio, de la existencia o no de restos arqueológicos, deberá ser encargado por la empresa promotora a un/a profesional competente. En caso de que las obras pudieran afectar algún yacimiento arqueológico, se realizará también una primera valoración de los indicios hallados, indicando su distribución en el área donde se pretende ejecutar la construcción.

42. Se establecerá un procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto, se recuerda la obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos a la Consejería de Cultura, establecida en el art. 50 de la Ley 1/91, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

L) De diseño de las infraestructuras.

43. Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de baja presión para el alumbrado público, ya que carecen de residuos peligrosos, consumen menos electricidad y emiten menos contaminación lumínica.

M) De protección frente a los ruidos.

44. Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación, serán las determinadas por el Código Técnico de la Edificación.

45. Habrá de acreditarse que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública, estableciéndose las limitaciones de horario pertinentes.

N) Medidas generales de protección.

46. Las actividades que se instalen en el sector estarán sometidas, en su caso, a procedimiento de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

47. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestarias deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto de urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deben incluir en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Artículo 59. Programa de Vigilancia Ambiental.

1. El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EsIA quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la actuación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Urbanismo y otros organismos y administraciones públicas.

2. Cualquier modificación del Plan de Sectorización, que implique la alteración de alguna de las condiciones expresadas en esta Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá inmediatamente en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, a los efectos oportunos.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES

Artículo 60. Carácter y aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Título recogen el condicionado establecido por los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del presente Plan de Sectorización.

2. El contenido del presente Título será de aplicación a la totalidad del ámbito del Plan de Sectorización en la materia o en el área espacial a que hagan referencia, así como los Planes Parciales que lo desarrollen y a los Proyectos de Urbanización que se redacten para su ejecución.

Artículo 61. Condicionado de los informes.

1. Las intersecciones previstas con la Red de Carreteras de Andalucía deberán contar con la autorización previa de la Administración Autonómica antes de su ejecución.

2. Previamente a la aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá redactarse un Estudio de Inundabilidad del Sector aprobado por la Agencia Andaluza del Agua.

3. El Plan Parcial del Sector 1 deberá contar con un análisis de la necesidad de implantación de un centro comercial de acuerdo al Plan Andaluz de Orientación Comercial, igualmente deberá establecer la localización expresa del mismo e informe previo de la Dirección General de Comercio. Además se deberá reflejar en las Ordenanzas la prohibición de modificar la localización y las características de tamaño establecidas espresamente y autorizadas, y contar con licencia comercial de acuerdo al Título IV de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía.

4. Las propuestas de Infraestructuras y Servicios de los correspondientes Planes Parciales recogerán los requerimientos de las Empresas suministradoras de los Sectores y en particular:

a) Dotar y diseñar los sistemas de recogida más adecuados de residuos sólidos urbanos, que deberá ser aprobado por AREMSA.

b) Concretar en los correspondientes Proyectos de Urbanización el diseño y detalles constructivos de la nueva red de gas, que deberá ser aprobado por ENDESA Gas Meridional.

c) Redactar el proyecto técnico de la electrificación de la actuación autorizado por ENDESA.

d) Redactar el proyecto técnico de la Red Pública de Comunicaciones Electrónicas de acuerdo a las especificaciones propuestas por Telefónica de España, S.A.U., incluidas en el Convenio redactado para la Dotación de Infraestructuras.

Cádiz, 29 de agosto de 2008.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.

CONSEJERÍA DE SALUD

RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2008, de la Delegación Provincial de Málaga, por la que se hace pública la Propuesta de Resolución del expediente y acto de trámite relativo a expediente en materia de Salud.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica al interesado que a continuación se especifica que en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de la localidad que también se indica aparece publicada la Propuesta de Resolución adoptada en el expediente sancionador que se le sigue, significándose que en la Sección de Procedimiento de la Delegación Provincial de Salud de Málaga, C/ Córdoba, núm. 4, 5.ª planta, se encuentra a su disposición dicho expediente sancionador, informándole que el plazo para presentar alegaciones que procede es de quince días hábiles, y comienza a contar desde la fecha de esta publicación.

Núm. Expte.: 63/08-S.

Notificado: Juan José Aguilar Vera.

Último domicilio: C/ Cruz, Edif. Jardín, 20 bajo, 29620, Torremolinos, Málaga.

Trámite que se notifica: Propuesta de Resolución.

Málaga, 2 de septiembre de 2008.- La Delegada, María Antigua Escalera Urkiaga.