

ORDEN de 26 de mayo de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 30 de julio de 2008, por la que se aprueba la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz.

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Cádiz y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se acuerda la publicación de la Orden y de su toma de conocimiento y de la normativa urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1, 2 y 3 respectivamente.

Sevilla, 26 de mayo de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE 30 DE JULIO DE 2008, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CÁDIZ, DENOMINADA «ESTACIÓN RENFE»

El Ayuntamiento de Cádiz ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística denominada «Estación Renfe». Esta Modificación tiene por objeto la mejora del sistema de transporte y comunicaciones, mediante la adecuación de la delimitación de los sistemas generales ferroviario y portuario a las previsiones actuales, excluyendo de los mismos los suelos que no resultan necesarios para la prestación de dichos servicios, y la previsión de la implantación de una estación de autobuses y un gran aparcamiento subterráneo.

El expediente se tramita como innovación, y en concreto como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La citada Modificación tuvo aprobación inicial mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de abril de 2006 y provisional mediante acuerdo de Pleno de 2 de noviembre de 2007.

El artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 4.3.g) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31 y 36.2.c.2.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuyen al titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la competencia para la resolución sobre la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 17.10.e) la consulta preceptiva a este órgano en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos la Directora General de Urbanismo ha emitido informe favorable sobre la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz denominada Modificación Puntual «Estación Renfe», con fecha de 15 de febrero de 2008. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 23 de julio de 2008.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 4.3.g) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

RESUELVO

Primero. Aprobar Definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz denominada Modificación Puntual «Estación Renfe», debiendo subsanar las siguientes observaciones según lo previsto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- En cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente con fecha 25 de enero de 2008, las medidas preventivas establecidas en la misma, necesarias para asegurar que se respeten los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y el Real Decreto 1367/2007, de 17 de noviembre, del Ruido, deberán ser incorporadas como determinaciones vinculantes a los distintos sectores contemplados en la Modificación.

- En el apartado de Observaciones de la ficha de la AP-ES-1 debe recogerse la limitación de la altura máxima a 7 plantas.

- En el apartado de Determinaciones de Ordenación Vinculantes de la ficha de la UE-ES-1 debe limitarse la altura máxima, con las condiciones establecidas en el Plan Especial «Estación Renfe» y que figuran en la ficha, a 7 plantas en vez de 8.

Segundo. El Ayuntamiento Cádiz deberá subsanar las determinaciones antes referidas. Una vez aprobada por el Ayuntamiento la subsanación se remitirá ésta a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su Toma de Conocimiento.

Tercero. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Cádiz, quedando supeditada tanto la inscripción en los Registros de Instrumentos Urbanísticos municipal y autonómico, como su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, al cumplimiento por dicho Ayuntamiento del Apartado Segundo de esta Orden, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. El consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, Fdo.: Juan Espadas Cejas.

ANEXO 2. TOMA DE CONOCIMIENTO

TOMA DE CONOCIMIENTO POR LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 30 DE JULIO DE 2008, SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CÁDIZ, DENOMINADA «ESTACIÓN RENFE»

El Ayuntamiento de Cádiz ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística denominada «Estación Renfe». Esta Modificación tiene por objeto la mejora del

sistema de transporte y comunicaciones, mediante la adecuación de la delimitación de los sistemas generales ferroviario y portuario a las previsiones actuales, excluyendo de los mismos los suelos que no resultan necesarios para la prestación de dichos servicios, y la previsión de la implantación de una estación de autobuses y un gran aparcamiento subterráneo.

En su apartado primero, la Orden de 30 de julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, si bien establecía una serie de observaciones a subsanar, según lo previsto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según certificado del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, la Alcaldía de Cádiz, con fecha de 3 de febrero de 2009, dictó Decreto por el se disponía «aprobar el documento de subsanación de las observaciones en la Orden de 30 de julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprobaba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU "Estación de Renfe" y remitirlo a dicha Consejería para su toma de conocimiento».

Tras el análisis del documento de Cumplimiento de Resolución, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Direc-

ción General ha emitido un informe, de fecha 16 de febrero de 2009, en el que se constata que se ha dado adecuado cumplimiento a lo dispuesto en el Apartado Primero de la Resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 30 de julio de 2008, sobre la citada Modificación, subsanándose los extremos que allí se señalaban.

A la vista de los antecedentes descritos y en ejercicio de las competencias que me son atribuidas por el artículo 6.2.d) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede por esta Dirección General de Urbanismo a la toma de conocimiento del documento de Cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 30 de julio de 2008, de aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz denominada «Estación Renfe», aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz mediante Decreto de Alcaldía de 3 de febrero de 2009. Sevilla, 17 de febrero de 2009. La Directora General de Urbanismo, Fdo.: M. Felicidad Montero Pleite.

ANEXO 3. ANEXO NORMATIVA URBANISTICA

1.- FICHEROS UNIDAD DE EJECUCION. NUEVAS FICHA UE

FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO		
NOMBRE: ESTACIÓN	CÓDIGO: UE-ES-1	
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN		
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	MESES	A CONTAR DESDE
1 Planeamiento de Desarrollo	6	A.D.P.G.O.U.
2.- Bases y Estatutos	-	—
3.- Constitución Junta de Compensación	-	—
4.- Proyecto de Reparcelación o Expropiación	9	A.D.P.G.O.U.
5.- Proyecto de Urbanización	9	A.D.P.G.O.U.
6.- Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	3	A.D.(5)
7.- Final Ejecución Obras de Urbanización	18	A.D.(5)
8.- Solicitud de Licencias de Edificación	12	A.D.(5)
OBSERVACIONES:		
<p>El plazo de redacción del Planeamiento de Desarrollo debe utilizarse solo en el caso de modificar las determinaciones dispuestas desde el PGOU y que la figura de planeamiento tiene capacidad de modificación. Los plazos se deben de entender como máximos, aunque un ahorro de tiempo en un plazo inferior, permitiría agregarlo al siguientes.</p>		
FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO		
NOMBRE: ESTACIÓN	CÓDIGO: UE-ES-1	
OBJETIVOS:		
<p>Integrar la nueva Terminal de Transporte con la ciudad. Obtención y mejora de espacios libres y viario. Construcción de comercios, oficinas y aparcamientos que dinamicen la zona y financien la operación . Rehabilitación de la muralla.</p>		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:						
<p>Trazado de los sistemas generales.</p> <p>Por encima de la altura de 5 plantas, el frente edificado a la Avenida de los Astilleros habrá de fraccionarse, sin sobrepasar en total el 40% del frente de parcela ni la altura máxima de 7 plantas, ordenándose los volúmenes mediante Estudio de Detalle.</p>						
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES						
OBSERVACIONES:						
<p>Los suelos procedentes de desafección portuaria se consideran obtenidos.</p> <p>El suelo parcelado público corresponde al Baluarte de Santa Elena.</p> <p>La edificabilidad del viario se refiere a la ocupación del mismo bajo rasante por un aparcamiento público de rotación, y ha de entenderse mínima.</p> <p>La terminal de transporte interurbano por carretera (estación de autobuses) se desarrolla en planta baja, siendo compatible con la ubicación de usos terciarios en las plantas altas. El suelo de la misma se computa como lucrativo.</p>						
ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN					
Superficie bruta: 72.368	Superficie Neta: 30.662					
Superficie viales y espacios: 24.094	Superficie Suelo Lucrativo: 8.130					
Superficie parcelada: 48.274	Superficie Edificable Total m2: 24.554					
Suelo parcelado público: 2.417	Densidad Bruta Viv/Ha					
Suelo parcelado Renfe: 45.857	Densidad Suelo Lucrativo Viv/Ha					
DOTACIONES						
	Viario	Espacios	Educación	Transporte	Otros TOTAL	
Suelo	41.706	20.115		4.185	2.417	64.238
Edificabilidad	(20.000)			4.185	Existente	
M2. EDIFICACIÓN LIBRE						
USO E INTENSIDAD						
USOS	TIPOLOGÍA	M2. SUELO NETO	M2 Min.VPO	Min. M2	Máx. M2	
Residencial						
Otros usos Lucrativos						
	Comercial					
	Terciario	3.360				8.576
	Estación servicio	585				750
	Aparcamiento					
	TOTAL					

Actividades Compatibles	Comercial bajo terciario 2.363 Terciario sobre transporte 12.865 Garajes bajo rasante					7.545
TOTAL						
CESIONES						
	Viario	Espacios	Educación	Deportivo	SIPS	TOTAL
Suelo	21.317	16.410	37.727			
VIVIENDA			APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN			
	Libres	VPO				
TOTAL			Edificabilidad Bruta máxima:		0,34	
Mínimo			Edificabilidad máxima Suelo Lucrativo:		3,02	
Máximo			Sistema de Actuación:		Convenio o expropiación	
PROGRAMACIÓN			Iniciativa de Planeamiento:		Pública	
Cuatrenio:	2	Año: 8	Aprovechamiento Lucrativo Total:		26.818	
Área de reparto:	34		Aprovechamiento Patrimonializable:		24.136	

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA	
NOMBRE: VIARIO ESTACIÓN	AP-UES-1-1
DATOS BÁSICOS	Suelo Total: 41.706
Régimen de Sistema: GENERAL	Suelo Parcelado:
Area de reparto: 34	Superficie Edificable: 20.000
OBJETO:	
Ampliación y mejora de la Avenida de los Astilleros y la Plaza de Sevilla, con suelos procedentes de la UE.	
CARACTERÍSTICAS: MEJORA	
Según estudio de reordenación de la estación y su área de influencia. Aparcamiento subterráneo bajo el vial con un mínimo de 700 plazas.	
GESTIÓN:	Suelo a obtener :
Situación del Suelo: Público, obtenido	
Modo de obtención: Cesión de UE y Convenio	

ACCIONES PREVIAS:						
Desalojo de las edificaciones de la Plaza de Sevilla.						
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGUN U.E.	Año:	Ejecución: SEGUN U.E.	Año:		
FINANCIACIÓN:	Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatal:	TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:	4.457				2.502	6.959
TOTAL:	4.457				2.502	6.959
OBSERVACIONES:						
La superficie edificable se refiere al aparcamiento bajo rasante y ha de entenderse como mínima. La actuación podrá acometerse en las siguientes fases:						
1º Fase: Avda. de Astilleros: frente terciario hasta límite del ámbito y aparcamiento subterráneo.						
2º Fase: Avda. de Astilleros: resto de la urbanización.						
3º Fase: Plaza de Sevilla (demoliciones y urbanización).						

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA	
NOMBRE: ESPACIOS ESTACIÓN	AP-UES-1-2
DATOS BÁSICOS	Suelo Total: 20.115
Régimen de Sistema: GENERAL	Suelo Parcelado:
Area de reparto: 34	Superficie Edificable:
OBJETO:	
Urbanización de espacios libres y zonas verdes procedentes de UE. Creación de un parque junto a la muralla. Mejora de espacios libres junto al Baluarte de Santa Elena.	
NUEVA Y MEJORA	
CARACTERÍSTICAS:	
Creación de un parque que ponga en valor la muralla y genere sombra. Supresión de aparcamiento en superficie en el espacio libre de la Cuesta de las Calesas. Conexión peatonal entre ambos espacios, salvando el desnivel.	
GESTIÓN:	
Situación del Suelo: Público, obtenido	Suelo a obtener : 16.410
Modo de obtención: Cesión de UE y existente	

ACCIONES PREVIAS:						
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGÚN U.E.	Año:	Ejecución: SEGÚN U.E.	Año:		
FINANCIACIÓN:	Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatal:	TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:						1.207
TOTAL:						1.207
OBSERVACIONES:						
FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA						
NOMBRE: TRANSPORTE ESTACIÓN			AP-UES-1-3			
DATOS BÁSICOS			Suelo Total: 4.185			
Régimen de Sistema:	GENERAL		Suelo Parcelado: 4.185			
Area de reparto:	34		Superficie Edificable: 4.185			
OBJETO:						
Creación de una Terminal de Transporte Intermodal. Creación de una estación de autobuses interurbanos, conectada con la ferroviaria.						
CARACTERÍSTICAS:			NUEVA			
Edificación en planta baja, compatible con actividad terciaria lucrativa en plantas altas. Edificación singular que admita la entrada y salida de autobuses interurbanos.						
GESTIÓN:			Suelo a obtener :			
Situación del Suelo:	Público, obtenido					
Modo de obtención:	Cesión de UE					
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGÚN U.E.	Año:	Ejecución: SEGÚN U.E.	Año:		
FINANCIACIÓN:	Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatal:	TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:						2.093
TOTAL:						2.093
OBSERVACIONES:						

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA					
NOMBRE: EQUIPAMIENTO ESTACIÓN			AP-UES-1-4		
DATOS BÁSICOS		Suelo Total: 2.417			
Régimen de Sistema:	GENERAL	Suelo Parcelado: 2.417			
Area de reparto:	34	Superficie Edificable: Existente			
OBJETO:					
Rehabilitación de edificaciones protegidas existentes. Rehabilitación de la muralla. Rehabilitación del Baluarte de Santa Elena Rehabilitación de la marquesina de la antigua Estación.					
CARACTERÍSTICAS: MEJORA					
GESTIÓN:			Suelo a obtener :		
Situación del Suelo:		Público, obtenido			
Modo de obtención:					
ACCIONES PREVIAS:					
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGÚN U.E.	Año:	Ejecución: SEGÚN U.E.	Año:	
FINANCIACIÓN:					
Privada: Local Provincial Autónoma Estatal: TOTAL:					
Suelo:					
Ejecución:					
TOTAL:					
OBSERVACIONES:					
La marquesina de la Antigua Estación es exterior al ámbito, pero en virtud del Convenio Ayuntamiento-Renfe, la financiación del 65% de su rehabilitación se considera carga urbanística de la Unidad.					

2.- FICHERO ACCIONES PUNTUALES. NUEVAS FICHAS

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA																																		
NOMBRE: ESTACIÓN			AP-ES-1																															
DATOS BÁSICOS			Suelo Total: 46.239																															
Régimen de Sistema: GENERAL			Suelo Parcelado: 45.483																															
Area de reparto: 34			Superficie Edificable: 40.761																															
OBJETO:																																		
Creación de un Terminal de Transporte Intermodal (42.758 m²) Creación de una plaza pública (3.481 m²)																																		
CARACTERÍSTICAS: NUEVA Y MEJORA																																		
Según planos de ordenación y estudio de reordenación de la Estación. Intercambiador de transporte Uso ferroviario y compatibles (comercial, hotelero, espacios libres y viarios)																																		
GESTIÓN:			Suelo a obtener : Aduana: 2055																															
Situación del Suelo: Público			Viales: 670																															
Modo de obtención: Convenio o expropiación																																		
ACCIONES PREVIAS:																																		
La actuación sobre la Terminal de Transporte no precisa acciones previas, salvo la regularización de linderos y cesión de viales. La actuación sobre el jardín público precisa el traslado de la Aduana.																																		
PROGRAMACIÓN:		Suelo: SEGUNDO CUATRIENIO	Año: 8	Ejecución: SEGUNDO CUATRIENIO	Año: 8																													
FINANCIACIÓN:																																		
<table border="0"> <tr> <td></td> <td>Privada:</td> <td>Local</td> <td>Provincial</td> <td>Autónomica</td> <td>Estatal:</td> <td>TOTAL:</td> </tr> <tr> <td>Suelo:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejecución:</td> <td>9.365</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>56.465</td> <td>65.830</td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>9.365</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>56.465</td> <td>65.830</td> </tr> </table>								Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatal:	TOTAL:	Suelo:							Ejecución:	9.365				56.465	65.830	TOTAL:	9.365				56.465	65.830
	Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatal:	TOTAL:																												
Suelo:																																		
Ejecución:	9.365				56.465	65.830																												
TOTAL:	9.365				56.465	65.830																												
Reparto de la superficie edificable máxima:																																		
OBSERVACIONES:																																		
Estación nueva y usos compatibles interiores: 17.500 Comercial en antigua marquesina rehabilitada: 5.500 Comercial anexo a nueva estación: 5.811 Hotel sobre vestíbulo de nueva estación: 11.950 Aparcamiento bajo rasante (mínimo): 6.000 La ordenación de volúmenes podrá alterarse mediante Estudio de Detalle, sin sobrepasar la altura máxima de 7 plantas.																																		

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA							
NOMBRE: PLAZA SEVILLA			AP-ES-2				
DATOS BÁSICOS			Suelo Total: 5.755				
Régimen de Sistema:		LOCAL	Suelo Parcelado: 5.755				
Area de reparto:		34	Superficie Edificable: 21.500				
OBJETO:							
Configurar la fachada de la nueva Avda. de Astilleros y Plaza de Sevilla . Crear un centro administrativo que permita realojar los equipamientos de la Plaza de Sevilla.							
CARACTERÍSTICAS:		NUEVA					
Según planos de ordenación y estudio de reordenación de la Estación.							
GESTIÓN:			Suelo a obtener :				
Situación del Suelo:		Público					
Modo de obtención:		Cesión					
ACCIONES PREVIAS:							
PROGRAMACIÓN:		Suelo: SEGUNDO CUATRIENIO	Año:8	Ejecución: SEGUNDO CUATRIENIO	Año: 8		
FINANCIACIÓN:		Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatal: TOTAL:	
Suelo:							
Ejecución:						12.936	12.936
TOTAL:						12.936	12.936
OBSERVACIONES:							
En planta baja se consideran compatibles las actividades comerciales y terciarias.							
Por encima de la altura de 5 plantas, el frente edificado a la Avenida de los Astilleros habrá de fraccionarse, sin sobrepasar en total el 40% del frente de parcela ni la altura máxima de 7 plantas, ordenándose los volúmenes mediante Estudio de Detalle.							

3.- FICHERO AREAS DE REPARTO

FICHERO DE AREAS DE REPARTO	
NOMBRE: ESTACIÓN DE RENFE	CÓDIGO: AR - 34
DATOS BÁSICOS:	Aprovechamiento Tipo: 0,5848180
Aprovechamiento Lucrativo: 26.818	Clase de Suelo: Urbano
Cesiones: 37.727	
Suelo: 45.857	Uso Característico: Terciario Oficinas
USOS Y TIPOLOGIAS:	C.P.
Residencial VPP	0,00
Residencial Régimen Especial	0,60
Residencial VPO	0,80
Residencial Libre	1,00
Comercial	1,00
Oficinas	1,00
Gasolineras	1,00
Hoteles	0,70
Pensiones	1,00
Equipamiento Privado	0,70
Industrias	0,80
Aparcamiento en Espacio Libre	0,30
Aparcamiento en edificio exclusivo	1,00
Garaje sobre rasante	1,00
Garaje bajo rasante	0,30
OBSERVACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> - Las Oficinas, Locales Comerciales y Aparcamientos en edificios en que sea preponderante otro uso tendrán por coeficiente el del principal con un incremento de 0,20. - El garaje bajo rasante no consume edificabilidad pero si aprovechamiento - En caso de inexistencia de coeficiente de ponderación, y estando el uso permitido por la Normativa, el coeficiente del uso nuevo será el del característico. - El coeficiente de ponderación de trasteros y almacenes será el mismo que el de garajes. - Se computa tan solo el suelo parcelado de Renfe incluido en la Unidad de Ejecución UE-ES-1 que se desafecta del servicio ferroviario. El resto del suelo del área de reparto no se computa por corresponder a Sistemas Generales que están o se consideran obtenidos. 	

4. Medidas ambientales.

4.1. Medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de desarrollo y proyectos urbanísticos.

1. 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 del ámbito litoral y de la zona, adaptadas a las condiciones climáticas de sequía estacional y salinidad de la ciudad, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas.

2. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello, se vigilará que los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán sometidos a procesos de aprovechamiento y reciclado siempre que sea posible. Caso que esto no sea posible serán conducidos a vertederos controlados y legalizados. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

3. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de contenedores destinados a las mismas.

4. 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.

5. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

6. El documento de aprobación provisional debe incorporar un estudio predictivo de ruido, realizado por ECA, en el cual se analice la incidencia sonora de las zonas industriales y vías de transporte, sobre los nuevos desarrollos residenciales propuestos.

Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias para que se respeten los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, las cuales deberán ser incorporadas como determinaciones vinculantes a los distintos sectores contemplados en la modificación puntual.

7. De acuerdo a los criterios y en los plazos establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, se establecerán áreas de transición entre zonas de distinta sensibilidad, entre la zona destinada a uso residencial las zonas destinadas a usos industriales y vías de transporte, al objeto de asegurar la calidad acústica de las mismas.

8. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas 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 deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y de servicios.

9. Todas las medidas correctoras y protectoras contempladas en esta Declaración Previa de Impacto Ambiental, deberán ser recogidas en el Documento de Aprobación Provisional, y continuando con el procedimiento de prevención ambiental, según lo establecido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad

4.2. Medidas ambientales protectoras y correctoras.

Medidas correctoras genéricas:

1. Se reservará espacio para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de los residuos.

2. En los movimientos de tierra, durante la ejecución de las obras, se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar el levantamiento de polvo.

3. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

4. Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.

5. No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras, en el área de actuación.

6. Se facilitará la entrada y salida de camiones de la Actuación a la red viaria, con el fin de evitar congestiones, habilitándose nuevos accesos si así fuera necesario.

Medidas correctoras específicas:

1. La red de saneamiento será de tipo separativa, destinándose las aguas residuales o contaminadas a la EDAR Torregorda.

2. Se corregirán las disfunciones en la adecuación ecológica de los asentamientos, en cuanto al ciclo del agua y de energía, mediante el incremento de medidas pasivas de ahorro de agua, etc.

3. En las zonas ajardinadas se recomienda el empleo de especies vegetales autóctonas y en caso de incorporar alóctonas, se elegirán aquellas especies con capacidad de naturalizarse nula.

4. Se adoptarán medidas de aislamiento, tanto para ruidos como para vibraciones, derivadas del tráfico ferroviario. Se incorporarán pantallas acústicas en el espacio comprendido entre las vías férreas y el nuevo uso residencial.

5. Atenuar los efectos paisajísticos, sobre la vista del Casco Histórico, en concreto sobre los lienzos de La Muralla y las Puertas de Tierra y su Baluarte.

6. Se establece un conjunto de medidas de control y seguimiento de planeamiento.

4.3. Medidas preventivas para asegurar los objetivos de calidad acústica.

1. Los edificios que forman parte del conjunto de oficinas deben tener en cuenta los mapas de ruido resultantes del estudio predictivo para concretar su diseño, además de valorar la incorporación al edificio de una serie de medidas de aislamiento acústico especiales si fuera necesario, sobre todo las fachadas más expuestas.

2. Para el edificio proyectado como hotel, aún siendo el más sensible del área, el estudio acústico concluye que su ubicación cumple con la legislación, aunque recalca tres cuestiones:

- En el análisis realizado no se ha tenido en cuenta el incremento de circulación que acarreará la apertura del futuro puente y sus accesos a la ciudad.

- Tampoco se ha valorado la repercusión sobre el futuro hotel del proyecto de estación de autobuses.

- Con la entrada en vigor de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, las áreas turísticas alcanzan los mismos niveles de calidad ambiental que las zonas residenciales, por lo que se deberá contemplar los niveles límites estipulados en la normativa.