

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 31 de julio de 2012, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María en el ámbito de los sectores que se citan.

ANTECEDENTES

1. La Consejería Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden de 26 de mayo de 2011, aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María en el ámbito de los sectores PP-CN-4, PP-CN-5 y SGEL-9-SUP-2 «Rancho Linares», de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias:

a) Se deberá reflejar que la normativa que figure en el documento de la modificación que no sea coincidente con la contenida en el PGOU vigente será aplicable exclusivamente al ámbito del sector PP-CN-4, no suponiendo modificación de la normativa del PGOU vigente.

b) La modificación deberá justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

La citada Orden establecía que una vez verificada por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de deficiencias anteriormente señaladas, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por último, el apartado tercero de la citada Orden declaraba que una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado primero de esta Orden se publicará una nueva que contendrá la normativa urbanística así como los condicionamientos del informe de Valoración Ambiental, de 13 de septiembre de 2010.

2. Con fecha de 8 de septiembre de 2011, tiene entrada en el registro de la entonces Consejería de Obras Públicas y Vivienda documentación correspondiente a «las subsanaciones requeridas por la Dirección General de Urbanismo para la publicación y registro de la Modificación del PGOU de El Puerto de Santa María relativa al ámbito de los sectores PP-CN-4, PP-CN-5 y SGEL-9-SUP-2 “Rancho Linares”», aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión de 23 de agosto de 2011.

Con fecha de 30 de septiembre de 2011 el Servicio de Planeamiento de la Dirección General Urbanismo informa favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, el 23 de agosto, si bien, supedita su aprobación a la presentación de un documento de cumplimiento de la resolución, que conste exclusivamente de las páginas del documento que se modifiquen para el cumplimiento de los apartados primero y segundo de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Este informe es complementado por otro de fecha 13 de diciembre de 2011.

Con fecha 2 de diciembre de 2011 tiene entrada en el Registro de dicha Consejería el citado «Documento de Cumplimiento de Resolución», dando cumplimiento a lo solicitado en el citado informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, por lo que procede la emisión de la Resolución del Director General de Urbanismo previa a su registro y publicación.

3. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 9 de enero de 2012, informa favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María con fecha de 23 de agosto de 2011, al objeto de la subsanación de las deficiencias señaladas en los apartados primero y segundo de la Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011, así como que se dicte una nueva Orden de publicación que contenga la normativa urbanística y los condicionamientos del informe de Valoración Ambiental, de 13 de septiembre de 2010, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

4. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, con fecha de 16 de abril de 2012 inscribió y depositó la precitada modificación de su planeamiento general, con el número de registro 2012/341/000001 en el Registro municipal de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Por su parte, el 23 de abril de 2012 la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda inscribió y depositó el instrumento de planeamiento de la modificación en el Registro autonómico, con el número de registro 5245 en la Unidad Registral de Cádiz.

5. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); en relación con el artículo 4.3.a) 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 en relación con el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución de 9 de enero de 2012, de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Único. Acordar la publicación de la Normativa Urbanística de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María en el ámbito de los sectores PP-CN-4, PP-CN-5 y SGEL-9-SUP-2 «Rancho Linares», aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 26 de mayo de 2011, contenida en el Anexo I de la presente Orden, para general conocimiento y realizada la previa inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los condicionamientos del Informe de Valoración Ambiental, de 13 de septiembre de 2012, se incorporan como Anexo II de esta Orden, de conformidad con el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La presente modificación del PGOU de El Puerto de Santa María, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de 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 su publicación, 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.

Sevilla, 31 de julio de 2012

LUIS PLANAS PUCHADES
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

ANEXO I NORMAS URBANÍSTICAS

B.2.3.1. Sector PP-CN-4

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD PP-CN-4

NOMBRE :	PP-CN-4	HOJA PLANO:
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO	USO DOMINANTE: RESIDENCIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		

SUPERFICIE: 241.600,00 m ² s	AREA DE REPARTO: SUP-2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACIÓN
OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE: FORMALIZACION CN-IV	
PROGRAMACION: 3º CUATRIENIO, 9º AÑO	
PLAZO DE EJECUCION DESDE LA APROBACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL	
- PRESENTACION FIGURA DE PLANEAMIENTO - Años - Meses - APROBACION DEFINITIVA - Años - Meses	
- PRESENTACION PROY. URB. Y PROY. REP.: 0 Años 3 Meses - APROBACION DEFINITIVA - Años - Meses	

USOS E INTENSIDADES		MIN m ² VPO	MIN m ²	MAX m ²
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	Tipología CJ	84.619,64	123.532,32
		Tipología		
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	Tipología		
		Tipología		
	COMERCIAL COMPATIBLE	2.646,00	3.780,00	
TOTAL USO RESIDENCIAL				127.312,32
USO TERCIARIO	HOTELERO			
	COMERCIAL			
	TOTAL USO TERCIARIO			
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL			

N. VIVIENDAS LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL	
COLEC. UNIFAM.	COLEC. UNIFAM.		
MÍNIMO	882		EDIFICABILIDAD TOTAL 127.312,32 m ²
MÁXIMO 378		1.260	DENSIDAD 52,15 VIV/HA

CESIONES	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	TOTAL
M2 SUELO MINIMO	26.460 m ² s	17.000 m ² s	10.080 m ² s	11.340 m ² t	
M ² SUELO MAXIMO					

APROVECHAMIENTOS		SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES	
INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD	0,527 m ² /m ²	INTERIOR	82.108,00 m ² s
APROVECHAMIENTO TOTAL	75.312 m ² t utc	EXTERIOR	m ² s
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	75.312 m ² t utc	TOTAL	82.108,00 m ² s
EXCESO m ² t utc DEFECTO	m ² t utc	SUPERFICIE DE LA UNIDAD MAS S.G.	241.600 m ² s

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD	PP-CN-4
--	---------

NOMBRE :	PP-CN-4	HOJA PLANO:	F2-G2
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO	USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO:			

OBJETIVOS

DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACION
- La reserva de terrenos para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.
- Conservación del arbolado existente.
- Localización de los espacios libres y de los equipamientos.
- Conexiones con el viario circundante, en especial con el PP-CN-5 a través de boulevard, cuya sección debe respetarse.
- Retranqueo de las alineaciones: 25 metros de la CN-IV.

OBSERVACIONES
Este sector tiene adscrita como carga de urbanización la ejecución material por su cuenta de parte de los siguientes sistemas generales:
<ul style="list-style-type: none">● SGIU-CN-4.4.a) Abastecimiento de agua zona antigua Ctra. N.IV● SGIU-CN-4.4.b.4) Pluviales. Colector Zona Este● SGIU-CN-4.4.c.2) Residuales. Colector desagüe C. Verdugo● SGIU-CN-4.4.c.4) Residuales. Colector Zona Este● SGIU-CN-4.4.d) Depuradora zona antigua Ctra. N.IV● SGRV-13.13.2 Acondic. Cañada del Verdugo: Desde antiguo N.IV● SGRV-13.13.1 Acondic. Cañada del Verdugo: C. Juncal a antigua N.IV● SGREL-9 Pinaleta Rancho Linares
Esta adscripción de cargas podría sufrir variación en función de las necesidades de desarrollo del sector, siendo sustituidas por otras de igual coste económico, tales como infraestructuras eléctricas u otras.

B.2.3.2. Sector PP-CN-5

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD PP-CN-5

NOMBRE : CARRETERA DE EL PORTAL HOJA PLANO:
 CLASE DE SUELO: URBANIZABLE SECTORIZADO USO DOMINANTE: INDUSTRIAL
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SUPERFICIE: 285.390 m²s AREA DE REPARTO: SUP-2
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACIÓN
 OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE: FORMALIZACIÓN CN-IV
 PROGRAMACION: 2º CUATRIENIO, 7º AÑO
 PLAZO DE EJECUCION DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PGOU
 - PRESENTACION FIGURA DE PLANEAMIENTO 7 Años - Meses -APROBACION DEFINITIVA - Años - Meses
 - PRESENTACION PROY. URB. Y PROY. COMP: - Años - Meses -APROBACION DEFINITIVA - Años - Meses

USOS E INTENSIDADES		MIN m ² VPO	MIN m ²	MAX m ²
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	Tipología		
		Tipología		
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	Tipología		
		Tipología		
	COMERCIAL COMPATIBLE			
TOTAL USO RESIDENCIAL				
USO TERCIARIO	HOTELERO			
	COMERCIAL			
	TOTAL USO TERCIARIO			
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL			114.800

N. VIVIENDAS LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL	
COLEC.	UNIFAM.	COLEC.	UNIFAM.
MÍNIMO			EDIFICABILIDAD TOTAL
MÁXIMO			DENSIDAD
			114.800 m ²
			VIV/HA

CESIONES	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	TOTAL
M2 SUELO MINIMO	28.539,00		5.707,80	5.707,80	39.954,60
M ² SUELO MAXIMO					

APROVECHAMIENTOS		SUPERCIE DE SISTEMAS GENERALES	
INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD	0,40 m ² /m ²	INTERIOR	m ² s
APROVECHAMIENTO TOTAL	87.822 m ² t utc	EXTERIOR	m ² s
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	88.962 m ² t utc	TOTAL	m ² s
EXCESO	m ² t utc DEFECTO 1.140 m ² t utc	SUPERFICIE DE LA UNIDAD MAS S.G.	285.390 m ² s

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD		PP-CN-5	
NOMBRE :	CARRETERA DE EL PORTAL	HOJA PLANO:	F1-G1
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO	USO DOMINANTE:	INDUSTRIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL		

<p>OBJETIVOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crear un sector capaz de albergar mediana industria no contaminante al norte de la ciudad, frente a la N-IV y la carretera del Portal, colmatando la franja industrial propuesta desde el límite norte del casco hasta la carretera del Portal. - Conservación del arbolado existente.

<p>DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACION</p> <ul style="list-style-type: none"> -Localización de los espacios libres y equipamiento colindante con el sector PP-CN-4. -Conexiones con el viario circundante del sector PP-CN-4, en especial, a través del boulevard, cuya sección debe respetarse. -Industria escaparate frente a N-IV y frente a los suelos no urbanizables.

<p>OBSERVACIONES</p>

B.2.3.3. Sistema General de Espacios Libres SGEL-9-SUP-2

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre:

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrenio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="1.528.519,33 €"/>

OBSERVACIONES:

La ejecución material del 100% de este sistema general se incluirá como carga de desarrollo del sector PP-CN-4
 El suelo a obtener es de cesión interna del sector PP-CN-4.

A continuación se recogen las fichas del programa de actuación y el estudio económico y financiero que se modifican por las alteraciones introducidas por la presente innovación. Para los Sistemas Generales se consigna la inversión necesaria para su ejecución y el agente al que corresponde dicha inversión.

C.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD PP-CN-4

NOMBRE: RANCHO LINARES	HOJA PLANO: F2-G2
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE ORDENADO	USO DOMINANTE: RESIDENCIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	

SUPERFICIE: 241,600,00 m ²	AREA DE REPARTO: SUP-2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA	SITEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
OPERACIÓN A QUE PERTENECE: FORMALIZACIÓN CN. IV	
PROGRAMACIÓN: III CUATRIENIO 9 AÑO	

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS		MESES	A COMPUTAR DESDE	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		-	-	
BASES Y ESTATUTOS (1)		-	-	
CONSTITUCIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN (2)		-	-	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN O REPARCELACIÓN		2	A.D. Modf. PGOU	
PLAN DE ETAPAS	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3	A.D. Modf. PGOU	
	EJECUCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN	COMIENZO	5	A.D. P.U.
		FINAL (3)	36	A.D. P.U.
	EJECUCIÓN SCEL-9 INTERIOR	COMIENZO	5	A.D. P.U.
		FINAL	18	A.D. P.U.
	EJECUCIÓN SGRV EXTERIORES ADSCRITOS	COMIENZO	5	A.D. P.U.
		FINAL	18	A.D. P.U.
	SOLICITUD LICENCIAS DE EDIFICACIÓN VPO		6	A.D.P.U.

OBSERVACIONES:

Será necesario constituir Entidad de Conservación

No se recibirán las obras de urbanización interior hasta tanto no estén ejecutadas y recepcionadas, en su caso, las conexiones y sistemas generales exteriores que se determinen en el Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso, los Sistemas Generales de Abastecimiento, Pluviales y Residuales, deben finalizarse previamente a las primeras ocupaciones de viviendas. No obstante la instalación y puesta en funcionamiento de los módulos de depuración puede ser gradual.

C.2. FICHAS DE LOS SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre:

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrenio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="187.124,04 €"/>

OBSERVACIONES:

El valor de ejecución consignado corresponde a los propietarios del sector PP-CN-4, y tendrá la consideración de gastos de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que en caso que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre:

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrienio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="354.193,25 €"/>

OBSERVACIONES:

El valor de ejecución consignado corresponde a los propietarios del sector PP-CN-4, y tendrá la consideración de gastos de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que en caso que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre:

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrienio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="270.686,08 €"/>

OBSERVACIONES:

El valor de ejecución consignado corresponde a los propietarios del sector PP-CN-4, y tendrá la consideración de gastos de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que en caso que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre:

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrienio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="67.438,39 €"/>

OBSERVACIONES:

El valor de ejecución consignado corresponde a los propietarios del sector PP-CN-4, y tendrá la consideración de gastos de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que en caso que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrienio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="927.036,54 €"/>

OBSERVACIONES:

El valor de ejecución consignado corresponde a los propietarios del sector PP-CN-4, y tendrá la consideración de gastos de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que en caso que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre:

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrienio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="1.312.500,00 €"/>

OBSERVACIONES:

La ejecución de este sistema general se incluirá como carga de desarrollo del sector PP-CN-4, y tendrá la consideración de gasto de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA. En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que en caso que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre:

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrienio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="787.500,00 €"/>

OBSERVACIONES:

La ejecución de este sistema general se incluirá como carga de desarrollo del sector PP-CN-4, y tendrá la consideración de gasto de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA. En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que en caso que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo: Zona: Número:

Nombre

Área de Reparto:

Área Intervención:

Estado:

Operación Integrada:

Cuatrienio de Programación:

SUPERFICIES:

Suelo a Obtener: m²

Suelo Total: m²

VALORACIONES:

Valor Suelo: Valor Ejecución:

AGENTES INVERSORES:

	Suelo	Ejecución
Admón. Europea:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Central:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Intervención:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Autonómica:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Admón. Municipal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sector Privado:	<input type="text"/>	<input type="text" value="1.528.519,33 €"/>

OBSERVACIONES:

La ejecución del 100% de este sistema general se incluirá como carga de desarrollo del sector PP-CN-4, y tendrán la consideración de gastos de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 113.1 de la LOUA.

El suelo a obtener es de cesión interna del sector PP-CN-4.

B. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

B.1. Generalidades.

B.1.1. Regulación supletoria.

Para todo lo no regulado en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

B.1.2. Carácter de las determinaciones de la presente modificación.

El carácter estructural o pormenorizado, de las determinaciones de la presente modificación, estará en consonancia con lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Particularmente, la reserva de los terrenos para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de la presente innovación, tiene carácter estructural.

B.1.3. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, y en especial de aquellas cuyo contenido no sea coincidente con el de las Normas urbanísticas del PGOU vigente, será exclusivamente el del sector PP-CN-4.

B.2. Desarrollo y ejecución de la presente modificación puntual.

Para lo no regulado en el presente apartado se estará a lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

B.2.1. Estudios de detalle.

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la presente modificación sobre el suelo edificable, podrá redactarse Estudio de Detalle con algunas de las finalidades previstas en la legislación vigente.

Asimismo será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle cuando se pretendan trasvases de edificabilidad o número de viviendas, o ambas, superiores al 10% de la suma de edificabilidades o número de viviendas, o ambas, del conjunto de parcelas entre las que se pretenda el trasvase.

En ningún caso el trasvase de edificabilidad supondrá una minoración de las VPO, no pudiendo transformarse edificabilidad en este sentido.

B.2.2. Proyectos de urbanización.

El contenido de los proyectos de urbanización será el especificado por la Legislación vigente, el PGOU y aquello que sea necesario para definir adecuadamente las obras necesarias para el acondicionamiento urbanístico del sector. Tendrá en cuenta las medidas protectoras y correctoras establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental para las fases de planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización, especialmente en lo referente a las redes separativas de alcantarillado (pluviales y fecales) y al establecimiento de contenedores para el reciclaje y/o recogida de basuras.

Existirá un proyecto de urbanización general y cuantos parciales sean necesarios y se podrá establecer la ejecución en una o varias fases de acuerdo con lo regulado en la presente modificación, y siempre que las fases contengan parte de las dotaciones necesarias y que se resuelvan los enlaces de los servicios urbanísticos para su correcta puesta en uso.

Las obras de urbanización se realizarán tomando en consideración lo que corresponda a los diferentes informes sectoriales y el Estudio de Impacto Ambiental, y en concreto las condiciones recogidas en el artículo siguiente.

B.2.3. Requisitos para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del sector PP-CN-4, se deberá cumplir lo siguiente:

a) En cumplimiento del informe arqueológico de la Consejería de Cultura, de fecha 13 de octubre de 2010, el Proyecto de Urbanización, que deberá contar con informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Cádiz, adoptará las siguientes medidas de protección:

1. Sondeos Arqueológicos, previos a cualquier movimiento de tierras, en el ámbito del Acueducto de la Piedad.
2. Prospección Arqueológica Superficial, previa a cualquier tipo de remociones en los terrenos, en el resto del sector.

b) En cumplimiento del informe de la Agencia Andaluza del Agua, de 22 de septiembre de 2009, el Proyecto de Urbanización del PP-CN-4 deberá ser informado por la Secretaría General de Agua de la Consejería de Medio Ambiente para comprobar la incorporación de los condicionantes que figuran en el mismo.

c) Los Sistemas Generales de infraestructuras, tanto los necesarios para el desarrollo del sector, las conexiones con las redes generales exteriores y estas redes generales, deberán estar ejecutados y en funcionamiento con carácter previo a la puesta en carga del sector, no pudiéndose otorgar licencias de primera ocupación o de actividad, según proceda, hasta el momento, en cumplimiento del artículo 149 de la LOUA. Se deberá tener en cuenta especialmente lo reflejado en:

1. El informe de 11 de febrero de 2010 de Sevillana Endesa, ratificado mediante escrito de 13 de noviembre del mismo año, en lo relativo a la construcción de una nueva subestación eléctrica y las conexiones necesarias.
2. El informe de Aguas del Puerto Empresa Municipal, S.A., de 8 de noviembre de 2010, en lo relativo a la solución provisional de depuración y al desarrollo de las infraestructuras previstas para poder dar cobertura de Saneamiento y Abastecimiento al Sector.
3. El informe de la Compañía Telefónica, de 17 de noviembre de 2010, en lo relativo al uso excesivo de las arquetas D, en el diámetro y trazado de los conductos que faltaría concretar.

B.2.4. Traspase de edificabilidades y número de viviendas entre parcelas.

Se podrán realizar trasvases de edificabilidad o número de viviendas o de ambas, entre parcelas hasta un máximo del 10% de la suma de edificabilidades o número de viviendas, o de ambas, del conjunto de las parcelas entre las que se pretenda el trasvase, siempre que se desarrollen un proyecto de edificación único para el conjunto de dichas parcelas, y sin perjuicio de cumplir las ordenanzas de cada una en lo relativo a los usos pormenorizados, permitidos y compatibles.

En ningún caso el trasvase de edificabilidad supondrá una minoración de las VPO, no pudiendo transformarse edificabilidad en este sentido.

B.3. Normas generales de los usos.

En todo lo no regulado en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

B.3.1. Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos todos los definidos en el plano de zonificación y sus compatibles tal y como se definen en las normas particulares de zona, el uso compatible podrá ser único en la parcela.

Se considera uso obligado aquel que resulte así definido en las normas particulares de zona.

B.3.2. Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos los que no estén determinados o permitidos en la zona que se trate, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes, y específicamente el militar y el cementerio.

B.3.3. Dotación de aparcamientos.

Se dotará a cada vivienda de, al menos, una plaza de aparcamiento privada.

B.4. Normas generales de la edificación.

B.4.1. Regulación supletoria.

En todo lo no regulado en este apartado se estará a lo dispuesto en el Título V «Normas Generales de la Edificación», de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

No obstante serán admisibles soluciones arquitectónicas distintas a las aquí reguladas siempre que, por el técnico proyectista, se justifiquen adecuadamente, y no supongan perjuicio a los intereses colectivos.

B.4.2. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Las obras de edificación se realizarán de forma que afecten lo menos posible a los espacios libres y vías públicas, tanto a su posible deterioro, como al uso de los mismos.

Si por cualquier causa éstos se viesen afectados, el autor de los desperfectos deberá reponerlos en las debidas condiciones en el menor tiempo posible o como máximo a la finalización de las obras, debiendo estar en correctas condiciones para el otorgamiento de la preceptiva licencia de primera ocupación.

B.4.3. Condiciones patrimoniales.

Debido a la presencia probable del acueducto de la Piedad, tanto los proyectos como las obras de edificación que se lleven a cabo sobre el trazado probable de dicho acueducto deberán atender a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía o, en su caso, en el informe del Servicio de Patrimonio municipal.

B.4.4. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1.º Computarán íntegramente las superficies edificadas incluyendo los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados y las edificaciones auxiliares.

2.º No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, porches, así como cualquier otro espacio abierto en planta baja o resto de plantas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

B.4.5. Cota de planta baja.

La distancia máxima entre la cara inferior del forjado de planta baja y la cota del terreno colindante con la fachada no superará la dimensión de 1,00 m en el punto medio de la fachada, siendo la máxima en caso de desniveles de 1,50 m.

B.4.6. Consideración del entorno.

Se tendrá especial cuidado en los proyectos en el mantenimiento, en lo posible, de la topografía general existente, la cual condiciona paisajísticamente el entorno, manteniéndose la misma en lo posible, salvo en aquellas zonas que el trazado del viario obligue a realizar rellenos o desmontes.

Los Proyectos procurarán al máximo su adaptación a las condiciones topográficas del terreno, y, si debido a ésta, se incumpliere la altura total y/o la de la planta baja, se justificará adecuadamente y se tratará al sótano, o semisótano, si lo hubiere, de forma que quede integrado con su entorno.

B.4.7. Patios.

1.º Se considera patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

2.º Los patios pueden ser:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos pueden ser de ventilación y de luces.
- b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
- c) Patio inglés: se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- d) Patio de manzana es aquel que viene definido por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

B.5. Ordenanzas particulares de zona.

B.5.1. Particulares de la zona residencial (Ciudad Jardín).

B.5.1.1. Definición.

Se designa Ciudad Jardín aquellas zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, formado por viviendas plurifamiliares extensivas, caracterizadas por la baja ocupación del suelo por la edificación, permitiendo la existencia o aparición de espacios libres privados o públicos.

B.5.1.2. Delimitación.

Las zonas abarcadas por las presentes normas de Ciudad Jardín son las recogidas en el plano de ordenación y usos, con las tramas correspondientes a «Residencial Libre» y «Residencial Protegida».

B.5.1.3. Condiciones de Parcelación.

Ninguna de las parcelas resultantes a la entrada en vigor de la presente Modificación será no edificable por sus dimensiones. El frente de parcela nunca será inferior a 11,00 m, y la superficie será igual o mayor de 250 m².

B.5.1.4. Condiciones de situación de la edificación en la parcela.

La línea de edificación es la marcada en el plano de alineaciones de la edificación. En cualquier caso será de obligado cumplimiento los retranqueos, entendiéndose como mínimo, marcados en los planos correspondientes. En aquellos casos que se marquen las áreas de movimiento de la edificación podrá implantarse libremente dentro de ella.

La distancia entre edificaciones será al menos 1/2 de la altura máxima del edificio más alto, la cual se podrá reducir a 1/3 si no abren a ella dormitorios o salones.

No obstante lo anterior los edificios de parcelas colindantes podrán adosarse entre ellos, si el paramento común es tratado como medianero.

En manzanas con alineación a fachada, las edificaciones se situarán sobre dicha alineación, no siendo obligatorio ocupar la totalidad de ella.

En cualquier caso, si se presentase proyecto de manzana completa, se podrán establecer una alineación y un retranqueo distintos de los regulados por estas ordenanzas.

B.5.1.5. Condiciones de ocupación.

Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela. Si el uso de la planta baja es distinto del residencial, la ocupación de la parcela en esa planta podrá ser superior hasta un 10%, con los límites establecidos en cuanto a condiciones de situación de la edificación. Los sótanos o semisótanos podrán ocupar el 100% de la parcela.

B.5.1.6. Condiciones de forma y volumen.

a. Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cinco plantas (PB+5) y en todo caso inferior a 21 m medida respecto a la cota de planta baja, establecida conforme a lo regulado en el apartado 1.5.3 de las presentes ordenanzas.

La altura libre para viviendas protegidas se regulará por la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b. Patios.

Se autorizan todos los patios que permitan la iluminación o ventilación de piezas de la edificación, según las ordenanzas del PGOU vigente.

Los patios abiertos que den a viarios deberán tratarse adecuadamente y en consonancia con el resto de la fachada.

c. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada, se podrá autorizar un cuerpo de castillete que debe quedar mayoritariamente retranqueado un mínimo de 3,00 m, salvo las escaleras que podrán alinearse a fachada, y cuya superficie no excederá de un 10% de la construida en la inmediata inferior, que contabilizará como edificabilidad y que en caso de destinarse a uso residencial deberá estar vinculado a una vivienda de la planta inmediata inferior.

Sobre esta altura solo se permitirá la instalación de placas solares, antenas, o elementos similares siempre de manera que queden lo más ocultas posible.

B.5.1.7. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la señalada en el cuadro de zonificación y usos de la memoria del Anexo de Ordenación de la presente modificación puntual, teniendo consideración de máxima la recogida para residencial, y de mínima la señalada para comercial en planta baja, salvo para la edificabilidad señalada para las viviendas protegidas, que tendrá carácter de mínimo.

B.5.1.8. Condiciones de uso.

El uso determinado será residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar, permitiéndose como usos compatibles los siguientes: Hospedaje, Docente, S.I.P.S, Deportivo, Infraestructuras Urbanas Básicas, Comercio en todas sus categorías, Talleres artesanales y de mantenimiento del automóvil, Espectáculos y salas de reunión, Oficinas y Aparcamientos.

En el caso del uso Aparcamiento se debe dotar, en el interior de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por vivienda.

B.5.2. Normas particulares de zona dotacional.

B.5.2.1. Delimitación.

Las presentes normas se aplicarán a las parcelas señaladas en el plano de ordenación y usos, como dotacionales en sus diversas categorías.

B.5.2.2. Condiciones de situación de la edificación en la parcela.

La edificación se situará libremente dentro del área de movimiento de la edificación señalada el plano de alineaciones de la edificación.

En cualquier caso se respetará la vegetación existente, en las que deberán plantarse dos especies del mismo tipo y porte similar por cada uno que desaparezca.

B.5.2.3. Condiciones de ocupación.

La ocupación será la mínima necesaria para poder materializar la edificabilidad asignada en el cuadro de ordenación pormenorizada de la memoria de la presente modificación puntual.

B.5.2.4. Condiciones de forma y volumen.

a. Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas (PB+2) y en todo caso inferior a 11,00 m, medida respecto a la cota de planta baja, establecida conforme a lo regulado en el apartado 1.5.3 de las presentes ordenanzas.

La altura libre de planta mínima será de 2,70 m, medido de suelo a techo.

b. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela, de luces o de ventilación, es decir, aquellos situados en el interior de la edificación o en contacto con alguna fachada, excepto la frontal, y que permiten la iluminación o ventilación de piezas de la edificación.

c. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada, se podrá autorizar un cuerpo de castillete y cuyo uso será el de caja de escaleras, cuartos de instalaciones o análogos. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósito o cualquier otro tipo de instalación que deberá ser incluida en la mencionada planta, sólo placas solares y antenas.

B.5.2.5. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la indicada en el cuadro de zonificación y usos de la memoria del Anexo de Ordenación de la presente modificación puntual.

B.5.2.6. Condiciones de uso.

El uso preferente será el especificado en el plano de ordenación y usos como docente, comercial, administrativo, deportivo, sanitario o social. Se consideran como compatibles cualquier otro uso dotacional (incluido espacios libres) que se considere conveniente, así como el de infraestructuras urbanas, tales como centros de transformación, depósitos de gas, bombeos, etc...

B.5.2.7. Condiciones de agregación y parcelación

Las parcelas dotacionales podrán agregarse o segregarse libremente, según las necesidades municipales.

En el caso de agregación o segregación no se impone condición alguna al reparto de la edificabilidad de las parcelas afectadas, si bien las condiciones de altura serán las señaladas en esta ordenanza, y las alineaciones serán, de las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes de la presente modificación, la correspondiente al uso al que se vaya a destinar la parcela o parcelas resultantes de la agregación o segregación, y en caso de que el uso no sea de los establecidos en esta ordenación, se adoptará, en el caso de agregaciones, la alineación más restrictiva de las señaladas para las parcelas que se agregan, y en el caso de segregaciones, la alineación de la parcela que se segrega.

En cualquier caso deberá procurarse, en el caso de segregaciones, que todas las parcelas resultantes tengan frente a viario público, y sus dimensiones sean adecuadas para poder materializar una edificación.

B.5.3. Normas particulares de zona infraestructuras urbanas.

B.5.3.1. Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima será de una planta (PB) y 4,00 m máximo, la ocupación sobre y bajo rasante será la necesaria para la concreta instalación. Por razones técnicas justificadas se permitirá mayores alturas.

B.5.3.2. Condiciones de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá ser acorde con las características dominantes del ambiente en el que se localizan. Se aconsejan los transformadores prefabricados exentos ya que reducen considerablemente su volumen realizándoles los tratamientos de decoración o jardinería adecuados para reducir su impacto visual.

B.5.4. Normas particulares de zona Sistema Local de Espacios Libres.

B.5.4.1. Delimitación.

Se aplicará la presente ordenanza a las parcelas señaladas con este uso en el plano «Ordenación y usos».

B.5.4.2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas señaladas en el plano «Ordenación y usos» no serán segregables en caso alguno.

B.5.4.3. Condiciones de ocupación y situación.

La ocupación sobre rasante será el 1%. Bajo rasante se podrá construir un sótano dentro del perímetro de la edificación sobre rasante.

En cualquier caso la edificación deberá retranquearse de los límites de la parcela 1 vez la altura de aquélla.

B.5.4.4. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de 1 planta (PB) con una altura máxima de 5 m, medida respecto al punto medio de la fachada a la rasante natural del terreno.

B.5.4.5. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación y altura máxima.

B.5.4.6. Condiciones de uso.

El uso característico será el determinado para los espacios libres en la ordenanza del Plan General.

Serán compatibles los establecidos para estos usos en el PGOU, prohibiéndose expresamente la ubicación de centros de transformación y otras infraestructuras urbanas.

B.5.4.7. Condiciones estéticas.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá ser acorde con las características dominantes del ambiente en el que se localizan.

ANEXO II

CONDICIONADO DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

1. En materia de contaminación acústica, en cuanto al estudio acústico presentado, junto a las propuestas realizadas en el documento de aprobación provisional, se establecen las siguientes medidas correctoras:

- Para evitar la generación de molestias por el ruido durante la fase de obra, se tomarán las siguientes medidas correctoras:

- Limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.
- Establecimiento de plan de mantenimiento periódico de maquinaria que incluirá: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de gases de escape.
- Prescripciones de aplicación específicamente a las obras y uso de maquinaria al aire libre que se encuentran recogidas en los artículos 26 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento contra la contaminación acústica de Andalucía, así como el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
- El horario de trabajo se limitará, siempre que sea posible, al período diurno.

- Una vez entren en pleno funcionamiento los usos programados, se verificará el cumplimiento de los objetivos de calidad para las respectivas zonas acústicas del sector, mediante medidas «in situ» realizadas por Entidad Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente (ECCMA); se medirá en, al menos, un punto en cada fachada de cada edificio, en la situación en que el modelo predictivo prevé una mayor afección acústica.

2. En materia de contaminación atmosférica, con objeto de evitar o, en su caso, reducir la emisión de material particulado a la atmósfera, durante la fase de obras, se tomarán las siguientes medidas correctoras:

- Los caminos de acceso, los de tránsito de camiones y maquinaria, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementando esta medida, en lo que fuera necesario en épocas secas y ventosas.

- El número de almacenamientos de material se reducirá al máximo posible, realizándose en la zona destinada para ello; atendiendo a los vientos reinantes, se situarán y protegerán de forma que se evite la movilización de partículas.

- Los camiones cargados con material se cubrirán con lona para evitar la emisión de polvo durante el transporte de materiales.

- Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de la obra y se localizarán en lugares lo más abrigado posible de los vientos dominantes.

- Con objeto de prevenir, a largo plazo, la emisión de partículas, deberá procederse a la revegetación de taludes y zonas en las que se haya eliminado la cobertura vegetal por necesidades constructivas.