

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 15 de octubre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la subsanación, inscripción y publicación de la modificación núm. 1 del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución sobre Subsanación, Inscripción y Publicación de fecha 15 de octubre de 2015 relativa a la Modificación núm. 1 del PGOU del término municipal de Aroche. Expediente CP-064/2013.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 27 de octubre de 2015 y con el número de registro 6651, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 15 de octubre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, relativa a la Subsanación, Inscripción y Publicación relativa a la Modificación núm. 1 del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto (CP-064/2013) (Anexo I).

- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LUCENA DEL PUERTO CP-064/2013

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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 y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Lucena del Puerto tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 1 de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La Modificación núm. 1 del PGOU de Lucena del Puerto fue objeto de aprobación definitiva de forma condicionada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 30.7.2014 (publicación en BOJA núm. 176, de 10.9.2014), supeditando en su caso su registro y publicación a la subsanación de la deficiencias en los términos expuesto en la Resolución, donde se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprendivo donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal.

Tercero. El 24.11.2014 dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Lucena del Puerto presenta documentación complementaria en el que adjunta certificado sobre Acuerdo Plenario de fecha

30.10.2014 por la que se aprueba la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 1 del PGOU de Lucena del Puerto según Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30.7.2014. La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a los Acuerdos Plenarios de fecha 30.10.2014.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Lucena del Puerto en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30.7.2014, se emitió informe Técnico favorable con puntualizaciones de fecha 19.1.15. Asimismo, con fecha 5.10.15 se emite Adenda al informe técnico de 19.1.15.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, 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 y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 1 del PGOU del t.m. de Lucena del Puerto, conforme a Resolución de 30.7.2014 de la Comisión Territorial y Ordenación del Territorio y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, con la que cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo previsto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Delegada Territorial. Fdo. Rocío Jiménez Garrochena.

ANEXO II

A continuación se transcriben los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa:

1. Documentos del Plan que se modifican.

Se modifica dentro de las ordenanzas del Plan lo siguiente:

Del Capítulo VIII, Normas Particulares:

El apartado 6 «zona 6 industrial-agropecuario» del punto 8.1.5 «zonas de Ordenanza» del artículo 8.1 «Ordenanzas de la edificación en suelo urbano».

El apartado 8 «zona de uso industrial» del artículo 8.2 «Ordenanzas de la edificación en suelo urbanizable».

Documentación gráfica que se modifica:

En los planos del Plan General de Lucena del Puerto encontramos dos grupos que componen la cartografía del mismo:

Los planos que componen la cartografía inicial de las Normas Subsidiarias y la proveniente de las modificaciones realizadas a dichas Normas en el transcurso del tiempo, en los que encontramos determinaciones referentes a la clasificación del suelo.

Los que contienen las determinaciones resultantes de la Adaptación parcial al planeamiento a la LOUA.

De este conjunto se han extraído las determinaciones gráficas de los mismos manteniendo las mismas una vez adaptadas para crear unos nuevos planos «iniciales a fecha de hoy» de tal manera que los planos que se contienen en el presente documento son los siguientes:

Planos estado inicial:

Plano 1. «Situación y ubicación de los ámbitos de la modificación».

Plano 2. «Usos globales. Áreas homogéneas», determinaciones del plano núm. 3 de las NN.SS. y núm. 4 ORD de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Plano 3. «Red de abastecimiento de agua», actualización el Plano 4 de las NN.SS.

Plano 4. «Red de saneamiento», actualización el Plano 5 de las NN.SS.

Plano 5. «Red viaria», determinaciones actualizadas del Plano núm. 7 de las NN.SS.

Plano 6. «Clasificación del suelo, estructura orgánica, dotaciones, protecciones alineaciones y rasantes», determinaciones de los planos núm. 9 de las NN.SS. y 3.2 de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Plano 7. «Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable, unidades de ejecución y ámbitos de protección», determinaciones de los planos núm. 10 de las NN.SS. y núm. 2 Ord. de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Planos estado modificado:

Plano 8. «Usos globales. Áreas homogéneas», modifica los planos núm. 3 de las NN.SS. y núm. 4 Ord. de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Plano 9. «Red viaria», modifica el Plano núm. 7 de las NN.SS.

Plano 10. «Clasificación del suelo, estructura orgánica, dotaciones, protecciones alineaciones y rasantes», modifica los planos núm. 9 de las NN.SS. y núm. 3.2 de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Plano 11. «Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable, unidades de ejecución y ámbitos de protección», modifica los planos núm. 10 de las NN.SS. y núm. 2 Ord. de la Adaptación Parcial a la LOUA.

1.1. Redacción inicial antes de la modificación:

Del Capítulo VIII, Normas Particulares:

El apartado 6 «zona 6 industrial-agropecuaria» del punto 8.1.5 «zonas de Ordenanza» del artículo 8.1 «Ordenanzas de la edificación en suelo urbano», de las Ordenanzas tiene la siguiente redacción inicial:

6. ZONA INDUSTRIAL-AGROPECUARIO.

6.1. Definición.

Comprende los terrenos que en la actualidad ocupa la cooperativa agrícola Costa de Huelva situados al noroeste del casco consolidado.

6.2. Condiciones de volumen.

a. Tipo de edificación:

Edificación aislada.

b. Altura Máxima.

Dos plantas (baja+una). Altura 7,00 mts.

c. Parcela Máxima.

Se considera la totalidad de los terrenos como parcela única.

d. Aprovechamiento.

El existente, permitiéndose no obstante una ampliación de este siempre y cuando dicha ampliación sea inferior al 30% (en el cuadro de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales del planeamiento adaptado del documento de Adaptación Parcial a la LOUA, para el área homogénea se establece: 0,61 m² techo/m² suelo).

6.3. Condiciones de uso.

a. Residencial.

Se prohíbe, excepto la realización de una vivienda unifamiliar para personal de vigilancia o mantenimiento.

b. Dotacional.

Prohibido en todas sus clases.

c. Industrial y extractivo.

Permitido y únicamente la clase de «industria vinculada a la explotación agropecuaria».

d. Agropecuario.

Prohibido en todas sus clases.

6.4. Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir en todo caso las condiciones estéticas descritas en los puntos 5.3.4 y 7.4 de las normas generales, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón visto como material de fachada y las cubiertas de fibrocemento en su color excepto en el caso de que no sean visibles desde el exterior (vista próximas o lejanas).

6.5. Condición especial.

Dentro de esta zona se señala un área como no edificable vinculada a la industria, en la que únicamente se podrán realizar construcciones provisionales en la época de campaña y utilizarla como apoyo de los trabajos de la cooperativa (construcción de envases, almacenes, aparcamientos, etc.).

El apartado 8, «zona de uso industrial» del artículo 8.2 «Ordenanzas de la edificación en suelo urbanizable», tiene la siguiente redacción inicial.

1. ZONA 8. ZONA INDUSTRIAL.

1.1. Definición:

Se clasifican como suelo urbanizable los sectores de uso industrial situados al este del casco urbano, próximos al cementerio, en la margen izquierda de la carretera a Bonares A-486 (antes N 6226).

1.2. Condiciones del Planeamiento:

La zona comprende dos sectores, denominados respectivamente 8.A y 8.B, los cuales deberán desarrollarse mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales, sin cuyo requisito no se permitirá ninguna actuación urbanística (edificación o urbanización) en los mismos.

Los planes parciales deberán en su diseño estar coordinados, de forma que los viarios tengan continuidad y las cesiones dotacionales puedan agruparse, todo ello según las determinaciones que el ayuntamiento fije durante la tramitación.

Los proyectos de urbanización se deberán ejecutar en una sola fase de acuerdo con las determinaciones de cada uno de los planes parciales.

En todo lo no especificado en estas normas, y mientras no se ejecute los Planes parciales, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del suelo y reglamentos.

1.3. Condiciones de la edificación.

1.3.1. Condiciones de volumen.

a. Tipos de edificación.

Permitida edificación aislada o agrupada.

b. Alineaciones y rasantes.

Las que defina los correspondientes Planes Parciales.

c. Altura máxima.

Con carácter General la altura será de 7,00 m al arranque de cerchas o pórtico. No obstante, cuando las características de la industria requiera una mayor altura de la edificación por la construcción de puentes grúa u otros elementos singulares, podrá autorizarse esta siempre que se justifique en el correspondiente proyecto.

d. Aprovechamiento.

Será el resultado de aplicar sobre la superficie de cada uno de los sectores 8.A y 8.B el aprovechamiento tipo de 0,6 m²/m².

e. Parcela mínima.

Las parcelas deberán tener una superficie igual o superior a 150 m².

f. Ocupación máxima sobre parcela.

Podrá ser hasta del 100% quedando exclusivamente delimitada por los retranqueos que se establezcan en los planeamientos de desarrollo de ambos sectores.

1.3.2. Condiciones de uso.

a. Residencial.

Se prohíbe este uso.

b. Dotacional.

Permitido únicamente la Clase 1, equipamiento comunitario, tipos 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 1.8 y 1.9; Clase 2, Servicios terciarios tipo 2.2, y Clase 3 turismo tipos 3.1 y .2 (la Clase 2 en todas en todas sus categorías).

c. Industrial y extractivo.

Permitidas las categorías de industrias vinculada a la explotación agropecuaria, talleres a industria en general.

El Ayuntamiento podrá denegar, no obstante, la instalación de cierto tipo de industria, si debido a sus características no considera adecuada su implantación en el término de municipal de Lucena del Puerto.

d. Agropecuario.

Se autorizan según el apartado anterior.

1.3.3. Condiciones estéticas.

A partir de las condiciones generales, que se determinan en estas normas (puntos 5.3.4 y 7.4) y las que de definan específicamente en los planes parciales.

1.3.4. Áreas de actuación.

Los planes Parciales deberán realizarse sobre la totalidad de cada uno de los sectores 8.A y 8.B, cuyo ámbito señalado en los correspondientes planos de ordenación deberán superficiarse con exactitud en la delimitación de los mismos.

1.3.5. Condiciones de Gestión.

El sistema de ejecución para los sectores 8.A y 8.B será el de compensación y subsidiariamente el de cooperación.

1.2 REDACCIÓN RESULTANTE TRAS LA MODIFICACIÓN.

Del Capítulo VIII, Normas Particulares:

El apartado 6 «zona 6 industrial-agropecuaria» del punto 8.1.5 «zonas de Ordenanza» del artículo 8.1 «Ordenanzas de la edificación en suelo urbano», de las Ordenanzas tiene a siguiente redacción modificada:

6. ZONA INDUSTRIAL-AGROPECUARIO.

Condiciones generales:

6.1. Definición.

Comprende los terrenos urbanos de la zona homogénea 6 definida en la cartografía.

6.2. Condiciones de volumen.

a. Tipo de edificación:

Edificación aislada.

b. Altura Máxima.

Dos plantas (baja+una). Altura 7,00 mts. No obstante, cuando las características de la industria requiera una mayor altura de la edificación por la construcción de puentes grúa u otros elementos singulares, podrá autorizarse esta siempre que se justifique en el correspondiente proyecto. Las construcciones existentes a la aprobación de las NN. SS. se consideran ajustadas a la normativa.

c. Parcela máxima.

No se define.

d. aprovechamiento.

La edificabilidad máxima es de 0,61 m² techo/m² suelo.

6.3. Condiciones de uso.

a. Residencial.

Se prohíbe, excepto la realización de una vivienda unifamiliar para personal de vigilancia o mantenimiento.

b. Dotacional.

Permitido únicamente la Clase 1, equipamiento comunitario, tipos 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 y 1.7; Clase 2 terciario en todas en todas sus categorías y Clase 3 turismo tipo 3.2.

c. Industrial y Extractivo.

Permitido y únicamente la clase de «industria vinculada a la explotación agropecuaria».

d. Agropecuario.

Prohibido en todas sus clases.

6.4. Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir en todo caso las condiciones estéticas descritas en los puntos 5.3.4 y 7.4 de las normas generales.

Se delimita dentro de la zona homogénea un Sector de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante una a unidad de Ejecución denominada unidad de ejecución 15 cuyas determinaciones son las siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN. 15.

- Objeto. Establecer parámetros de desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado dentro de la zona 6 industrial agropecuaria definida en el Planeamiento General.

- Descripción. Dos áreas provenientes de suelo no urbanizable una que se encuentra en el extremo noroccidental del casco urbano de Lucena del Puerto que se anexa a los terrenos urbanos consolidados ocupados en la actualidad por la cooperativa «Costa de Huelva» y otra el extremo Nororiental actualmente ya ocupada por la Cooperativa «Freslucena», esta zona se compone de la parcela que ocupa la actual cooperativa y de una fracción del Camino público de Bonares.

CONDICIONES GENERALES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

Superficie total: 30.790,88 m² (24.082,69 m² + 6.708,65 m²).

Uso: industrial Agropecuario.

Edificabilidad máxima: 0,467 m² techo/m² suelo que sólo se aplicará sobre el total de la superficie de las parcelas lucrativas (29.854,98 m² suelo lucrativo) y no sobre el suelo público ya obtenido, siendo la superficie edificable máxima total de 13.942,27 m² techo.

Iniciativa privada.

Desarrollo del ámbito.

Sistema de actuación: Compensación.

Instrumentos de gestión y ejecución: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, en su caso.

Área de reparto coincide con el ámbito descrito.

El aprovechamiento medio del área de reparto es de 0,467 ud. uso industrial agropecuario/m² suelo lucrativo con un total de 13.942,27 unidades (la unidad de aprovechamiento coincide con la el m² edificable de uso industrial agropecuario dentro del sector.

Cesiones:

10% aprovechamiento lucrativo.

Terreros equivalentes al 12% de la superficie de la Actuación destinado a Dotaciones y espacios libres.

La cesión para dotaciones se realizará en el espacio disponible frente a la entrada de la cooperativa Costa de Huelva, para ello, se deberá obtener los terrenos correspondientes a las parcelas 1 y 2 de la manzana 12158 del catastro de urbana de Lucena del Puerto, con una superficie no inferior a los 3138 m² totales que tienen dichas parcelas.

Estos suelos serán ordenados por el Ayuntamiento de Lucena del Puerto.

El resto hasta llegar al 12% de la superficie del sector, podrán sustituirse en su valor equivalente en dinero, al no tener entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio.

Cargas de urbanización generales.

Se debe urbanizar el perímetro de la zona dotacional señalada dotando de aparcamientos públicos en sus márgenes que completen a los interiores y de servicios suficientes para el uso dotacional.

Se mejorará adecuándolo al tráfico el camino de «Las asomadas» el tramo colindante con el nuevo suelo industrial ensanchándose en la conexión con el viario urbano.

Se urbanizará la conexión del acceso a la cooperativa (por el camino de Bonares) hasta su conexión con la red viaria.

Otras condiciones.

Afecciones acústica:

Pese a que los ámbitos del sector, se encuentra muy alejadas de la carretera A-386 y de la travesía antigua A-386 o actual calle Malva, y por tanto no es previsible que se vean afectados por la emisión sonora generada por el tráfico de las carreteras, según indicaciones de la Consejería de Fomento y Vivienda, previamente a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora en los ámbitos que puedan verse afectados por la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que genere el ruido.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DOS ZONAS:

Zona occidental, UE 15.1:

Corresponde con los terrenos propiedad de cooperativa «Costa de Huelva».

Superficie: 24.082,69 m².

Superficie suelo Lucrativo: 24.082,69 m².

Edificabilidad máxima: 11.246,62 m² techo.

Deberá designarse dentro del conjunto de la actuación un mínimo de 3.100 m² destinados a aparcamientos, se reservaran dentro de dicha superficie plazas para el estacionamiento de camiones con dimensiones acordes para los mismos.

Para la mayor orden y organización interna de la explotación se podrá ubicar en la zona urbana inicialmente consolidada parte de la edificabilidad que se otorga a la unidad de ejecución en un máximo de 3.000 m².

Cargas de urbanización:

Las propias del aumento de la edificabilidad y superficie de la explotación, dotación interior y tratamiento de taludes.

Zona oriental, UE 15.2:

Corresponde con los terrenos propiedad de cooperativa «Freslucena».

Superficie total: 6.708,19 m² suelo.

Superficie suelo Lucrativo: 5.772,29 m² suelo lucrativo.

Edificabilidad máxima: 2.695,65 m².

Deberá ubicar en el interior de la parcela suelo para albergar al menos 26 plazas de aparcamiento para el uso de la explotación con un mínimo de 650 m².

La posible construcción de una vivienda para vigilancia o mantenimiento, autorizada en el apartado 6.3.a), se realizará respetando las limitaciones establecidas por el POTAD relativas a la protección contra incendios forestales.

Cargas de urbanización:

Las propias del aumento de la edificabilidad, superficie de la explotación y dotación interior.

El apartado 8, «zona de uso industrial» del artículo 8.2 «Ordenanzas de la edificación en suelo urbanizable», tiene la siguiente redacción modificada.

1. ZONA 8. ZONA INDUSTRIAL.

1.1. Definición.

Se clasifican como suelo urbanizable los sectores de uso industrial situados al este del casco urbano, próximos al cementerio, en la margen izquierda de la carretera a Bonares A-486 (antes N 6226) (*).

1.2. Condiciones del Planeamiento:

La zona comprende dos sectores, denominados respectivamente 8.A y 8.B, los cuales deberán desarrollarse mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales, sin cuyo requisito no se permitirá ninguna actuación urbanística (edificación o urbanización) en los mismos.

Los planes parciales deberán en su diseño estar coordinados, de forma que los viarios tengan continuidad y las cesiones dotacionales puedan agruparse, todo ello según las determinaciones que el ayuntamiento fije durante la tramitación.

Los proyectos de urbanización se deberán ejecutar en una sola fase de acuerdo con las determinaciones de cada uno de los planes parciales.

Asimismo, los planes parciales en su ordenación deberán considerar la creación de un viario que conecte a través de los terrenos ordenados el Camino de Bonares con Carretera A-486R, con latitud suficiente para el tráfico pesado industrial, el punto de conexión es el único con visibilidad segura y se localiza en el punto de la máxima convexidad que adopta la carretera en su tramo colindante con los sectores, muy próximo al límite de sectores.

En todo lo no especificado en estas normas, y mientras no se ejecute los Planes parciales, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del suelo y reglamentos.

1.3. Condiciones de la edificación.

1.3.1. Condiciones de volumen.

a. Tipos de edificación.

Permitida edificación aislada o agrupada.

b. Alineaciones y rasantes.

Las que defina los correspondientes Planes Parciales.

c. Altura máxima.

Con carácter General la altura será de 7,00 m al arranque de cerchas o pórtico. No obstante, cuando las características de la industria requieran una mayor altura de la edificación por la construcción de puentes grúa u otros elementos singulares, podrá autorizarse esta siempre que se justifique en el correspondiente proyecto.

d. Aprovechamiento.

Será el resultado de aplicar sobre la superficie de cada uno de los sectores, 8.A y 8.B el aprovechamiento tipo de 0,6 m²/m².

e. Parcela mínima.

Las parcelas deberán tener una superficie igual o superior a 150 m².

f. Ocupación máxima sobre parcela.

Podrá ser hasta del 100% quedando exclusivamente delimitada por los retranqueos que se establezcan en los planeamientos de desarrollo de ambos sectores.

1.3.2. Condiciones de uso.

a. Residencial.

Se prohíbe este uso.

b. Dotacional.

Permitido únicamente la Clase 1, equipamiento comunitario, tipos 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 1.8 y 1.9; Clase 2, Servicios terciarios tipo 2.2 y Clase 3 turismo tipos 3.1 y .2 (la Clase 2 en todas en todas sus categorías).

c. Industrial y Extractivo.

Permitidas las categorías de industrias vinculada a la explotación agropecuaria, talleres a industria en general.

El Ayuntamiento podrá denegar, no obstante la instalación de cierto tipo de industria, si debido a sus características no considera adecuada su implantación en el término de municipal de Lucena del Puerto.

d. Agropecuario.

Se autorizan según el apartado anterior.

1.3.3. Condiciones estéticas.

A partir de las condiciones generales, que se determinan en estas normas (puntos 5.3.4 y 7.4) y las que de definan específicamente en los planes parciales.

1.3.4. Áreas de actuación.

Los planes Parciales deberán realizarse sobre la totalidad de cada uno de los sectores 8.A y 8.B, cuyo ámbito señalado en los correspondientes planos de ordenación deberán superficiarse con exactitud en la delimitación de los mismos.

1.3.5. Condiciones de Gestión.

El sistema de ejecución para los sectores 8.A y 8.B será el de compensación y subsidiariamente el de cooperación.

(*) Una vez realizada la medición de éste ámbito a la escala cartográfica utilizada por este documento de planeamiento, con precisión de 1/2000, se comprueba que no hay alteración de la superficie afectada, pese al ajuste efectuado en el borde del camino de Bonares, por lo que no es preciso modificar la ficha del sector ni ninguno de los parámetros del suelo urbanizable más allá del ajuste cartográfico expresado.

2. PREVISIÓN DE LAS CONEXIONES A LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES:

Los suelos de las cooperativas clasificados se encuentran en general suficientemente urbanizados, existiendo edificaciones ubicadas en los mismos.

Para calcular la demanda nueva de infraestructuras ha de considerarse la situación actual de cada cooperativa y valorarla respecto de su crecimiento.

- Superficies: La superficie total que se clasifica es de 30.790,88 m², de los que 24.082,69, m² corresponden a la zona occidental («Costa de Huelva») y 6.708,69 m² a la oriental («Freslucena»).

- Edificabilidad: En el caso de la cooperativa Costa de Huelva ya existen 2.694,63 m² construidos, incluidos los 934 m² anteriormente señalados que se construyeron tras el expediente de utilidad pública. Es necesario legalizar unos 2.700 m² dentro del suelo urbano ya consolidado, que se sustraen de la edificabilidad otorgada a la unidad de actuación.

Por tanto, si a la edificabilidad otorgada de 11.246,62 m² le restamos la edificabilidad existente obtenemos:

$$11.246,62 \text{ m}^2 - (2.694,63 \text{ m}^2 + 2.700 \text{ m}^2) = 5.051,99 \text{ m}^2,$$

que es la edificabilidad que demandaría, en su caso, incrementos de infraestructura.

En Freslucena existen edificados 1.844,33 m² de los 2.695,65 m² que se otorgan de edificabilidad para la parcela, por lo que el posible crecimiento es de 851,32 m².

Con estos datos, describimos las previsiones.

Suministro eléctrico:

Ambas cooperativas se encuentran dotadas por líneas de media tensión que abastecen a sendos centros de transformación situados en su interior, que en la actualidad son suficientes para la actividad que se desarrolla.

Comprobamos que el incremento de la demanda para la cooperativa Freslucena es muy pequeño, por lo que entendemos que puede absorberse con la instalación de suministro que tiene.

El caso de Costa de Huelva es de mayor entidad debiéndose establecer dicha demanda final en función del uso concreto dentro de la actividad al que se dedique la ampliación, se estima que inicialmente puede absorberse por las líneas que alimentan a la industria.

Abastecimiento hidráulico.

La red municipal de abastecimiento de agua abastece a los sectores objeto de la modificación estando en servicio las cooperativas, no siendo además previsibles demandas extraordinarias, dado el tipo de industria de que se trata. El abastecimiento estará sujeto, no obstante, a las directrices de la Empresa suministradora.

Red de saneamiento:

Ambas cooperativas se encuentran conectadas a la red de evacuación del municipio. Como se ha explicado con anterioridad, el suelo que se clasifica se encuentra completamente urbanizado (salvo una mínima parte del extremo suroccidental de «Costa de Huelva»). En el interior de ambas parcelas se han canalizando las aguas tanto residuales como pluviales que se recoge en las instalaciones, por lo que se considera que no tendrán efectos en la red.

Tratamiento de residuos.

Ambas empresas se encuentran en pleno funcionamiento dando servicios a los socios que tratan los productos agrícolas en la misma, los residuos reciclables y en su caso peligrosos se tratan mediante un gestor de residuos propios de cada instalación, los restantes -básicamente orgánicos- no van a ser incrementados.

Redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Ambas empresas se encuentran en pleno funcionamiento, no siendo previsible que el incremento de superficie y edificabilidad de las mismas suponga incremento de las demandas de telecomunicaciones.

3. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE AGUAS.

3.1. Determinaciones generales.

Con carácter general será de aplicación la siguiente legislación de carácter sectorial: Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 1664/1998, de 24 de julio), y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio).

3.2. Determinaciones adicionales.

En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

Aguas superficiales.

Se ignora su afección. Caso positivo, obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125 del Reglamento).

Aguas subterráneas.

Se ignora su afección. Caso positivo, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (arts. 184 al 188 del Reglamento), o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m³/año (arts. 84 al 88 del Reglamento).

Vertidos.

No se generan mas vertidos que los ya existentes.

Huelva, 15 de octubre de 2015.- La Vicepresidenta 3.^a de la CTOTU, Rocío Jiménez Garrochena.