

*ORDEN de 12 de junio de 2008, por la que se dispone la publicación de la de 16 de mayo de 2008, por la que se aprueba la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz), relativa al Sector de Suelo Urbanizable «Entrevías».*

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Puerto Real 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 la Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 12 de junio de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS  
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

#### ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE 16 DE MAYO 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 PUERTO REAL (CÁDIZ), RELATIVA AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE «ENTREVÍAS»

El Ayuntamiento de Puerto Real (Cádiz) ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz), relativa al Sector de Suelo Urbanizable «Entrevías». La Modificación tiene por objeto el cambio de clasificación de unos terrenos actualmente clasificados como Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado), Sistema General de Espacios Libres, localizados en la zona denominada «Entrevías», para la creación en dichos terrenos de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado de uso global Terciario Comercial y Deportivo, y, en compensación, la reclasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado, Sistema General de Espacios Libres, de la finca de Suelo No Urbanizable conocida como «El Almendral».

Este expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz), 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 18 de diciembre de 2006 y provisional mediante acuerdo de Pleno de 31 de julio 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.<sup>a</sup> 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 Puerto Real (Cádiz), relativa al Sector de Suelo Urbanizable «Entrevías», con fecha de 14 de abril de 2008. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 7 de mayo 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,

#### R E S U E L V O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz), relativa al Sector de Suelo Urbanizable «Entrevías», de conformidad con el informe de la Dirección General de Urbanismo de 14 de abril de 2008.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Puerto Real y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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. NORMATIVA URBANÍSTICA

##### DOCUMENTO C. DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO II

##### LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

##### CAPÍTULO 2

##### Los Sistemas Generales

##### Sección Tercera. El Sistema General de Espacios Libres.

1. Quedan modificados los planos de Clasificación de suelo y Usos globales del siguiente modo:

El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado, definido en el ámbito denominado «Entrevías», se suprime, pasando el suelo a ser clasificado como Urbanizable Ordenado de Uso Terciario Comercial y Deportivo en la forma que se define gráficamente en los Planos de Ordenación: «Sistemas Generales. Usos Globales. Modificado», «Clasificación del Suelo. Modificado», «Calificación/Usos Pormenorizados. Modificado», y «Delimitación Sectores. Normas Urbanísticas. Modificado», que se incluyen en este Documento de Innovación.

La superficie suprimida de esta previsión de Sistema General de Espacios Libres del Plan General es la siguiente:

a) «Espacios Libres y Zonas Verdes». Superficie señalada por el Plan General en su documento de «Programa de Actuación», ficha A.2.0.04 correspondiente al «Parque Urbano Entrevías»: 105.000 m<sup>2</sup>.

b) «Zonas Verdes de Protección». Superficie no explicitada en cifras por el Plan General. La resultante de medición sobre el Plano de «Sistemas Generales. Usos Globales» como superficie de contorno de las infraestructuras ferroviarias es de 19.717 m<sup>2</sup>.

Total (a+b) de «Espacios Libres y Zonas Verdes» que se suprimen en el ámbito Entrevías: 124.717 m<sup>2</sup>.

2. Se establece la siguiente nueva determinación del Plan General:

Se delimita un suelo con una superficie de 131.322 m<sup>2</sup> que se incorpora al Sistema General de «Espacios Libres y Zonas Verdes», adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado, que queda definido gráficamente en los Planos de Ordenación siguientes de este Documento de Innovación:

- Plano O.1. de «Sistemas Generales. Usos Globales. Modificado», a E: 1/10.000.

- Plano O.2. de «Clasificación del Suelo. Modificado», a E: 1/10.000.

- Plano O.3. de «Calificación/Usos pormenorizados. Modificado» a E: 1/5.000.

El nuevo parque se emplaza en el lugar conocido como El Almendral, situado a 800 m del núcleo histórico, y se configura como pieza estructurante en el centro de gravedad de las áreas residenciales al Este del centro urbano.

## TÍTULO VII

### NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

###### Artículo 7.1.3. Delimitación de Zonas.

Queda modificado este artículo y sustituido su texto por el siguiente:

###### Delimitación de zonas:

La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real introduce la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

Queda adscrito a esta categoría el Sector que ocupa el área conocida como Entrevías, con una superficie de 124.051 m<sup>2</sup> de suelo, con la delimitación que se define en los planos que se enuncian a continuación, incluidos en este documento de Innovación:

- Plano O.1. de «Sistemas Generales. Usos Globales. Modificado», E: 1/10.000.

- Plano O.2. de «Clasificación del Suelo. Modificado», E: 1/10.000.

- Plano O.3. de «Delimitación Sectores. Normas Urbanísticas. Modificado», E: 1/5.000.

- Plano O.4. de «Calificación/Usos Pormenorizados. Modificado», E: 1/5.000.

Los usos básicos del Sector son el Terciario Comercial y el Deportivo, y los usos compatibles son los de Oficinas, Hostelería, Salas de Reunión y Equipamiento Deportivo.

La edificabilidad total para los usos básicos y compatibles es de 56.000 m<sup>2</sup>.

La delimitación de las zonas urbanizables no programadas está contenida en los planos de Clasificación del suelo.

Asimismo se delimitan los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable.

El uso básico Terciario Comercial adscrito a este Sector se limitará a la actividad definida como «actividad comercial minorista», en los términos regulados por el artículo 3 de la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

De la edificabilidad adscrita al Sector, de destinaran a «gran establecimiento comercial» 50.000 m<sup>2</sup>. La ordenación detallada adscribirá esta edificabilidad a una zona, dentro del sector, específicamente destinada a un establecimiento con la consideración que para «gran establecimiento comercial» define y regula el artículo 23 de la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

En el ámbito de esta Innovación de planeamiento se prohíbe expresamente la localización de actividad que corresponda al concepto de «gran establecimiento comercial» fuera de la localización señalada en la Innovación y en la Ordenación Pormenorizada que la desarrolla.

## TÍTULO VIII

### NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

###### Artículo 8.1.2. Clasificación de áreas de especial protección.

No se altera el texto ni el contenido de este artículo. No obstante, en consecuencia de las conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental que forma parte de este documento de Innovación, el ámbito de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Interés Agrícola queda corregido en su delimitación, de la forma en que se define en los planos O.1. «Sistemas Generales. Usos Globales. Modificado», O.2. «Clasificación del Suelo. Modificado», ambos a E: 1/10.000, y O.4. «Calificación/Usos Pormenorizados. Modificado», a E: 1/5.000.

#### ANEXO 2. A LAS NORMAS URBANÍSTICAS: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

A la relación de Áreas de Reparto se añade la siguiente:  
Suelo Urbanizable Ordenado Área de Reparto Ámbito único: S.U.O. Entrevías.

Aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable Ordenado. Coeficientes homogeneizadores en Suelo Urbanizable Ordenado para usos y tipologías edificatorias características.

Como coeficientes homogeneizadores para los usos a implantar en el Sector Entrevías se adoptan los que el Plan General establece para estos usos. Los coeficientes homogeneizadores del Plan General para los usos que se implantan

en el Sector Entrevías son iguales en el Suelo Urbano y en el Urbanizable No Programado. Es por tanto pertinente aplicarlos también al Suelo Urbanizable Ordenado. Se ha juzgado pertinente mantener los mismos coeficientes del Plan General para valorar y evidenciar la coherencia de la nueva determinación en el conjunto del Plan General.

Coeficiente de referencia:

Uso Residencial. Vivienda Colectiva (VPO): 1,0.

Coeficientes de usos y tipologías características en el Sector:

Terciario Centro Comercial: 1,3 edificación deportiva: 0,6.

Cálculo del aprovechamiento medio

Sector entrevías:

Superficie total: 124.717 m<sup>2</sup>s.

Superficie edificable uso terciario centro comercial: 50.000 m<sup>2</sup>t.

Superficie edificable edificación deportiva: 6.000 m<sup>2</sup>t.

Coeficiente homogeneización c. comercial: 1,3.

Coeficiente homogeneización e. deportiva: 0,6.

Aprovechamiento objetivo:  $50.000 \text{ m}^2\text{t terciario comercial} \times 1,3 \text{ u.a./m}^2\text{t} + 6.000 \text{ m}^2\text{t deportivo} \times 0,6 \text{ u.a./m}^2\text{t} = 68.600 \text{ u.a.}$

Aprovechamiento medio del sector:  $A_m = 68.600 \text{ u.a./}124.051 \text{ m}^2\text{s} = 0,552989 \text{ u.a./m}^2\text{s}.$

Programa de actuación y estudio económico financiero.

El documento del Plan General denominado «Programa de Actuación 2.º Cuatrienio» queda modificado en los contenidos literarios y numéricos (cuadros) que se describen a continuación:

2. Previsiones específicas en la realización de los sistemas generales.

El contenido de este número se mantiene en su totalidad, excepto en el epígrafe titulado «En el Sistema General de Espacios Libres», donde se suprime el párrafo tercero, cuyo texto comienza por «Como parque urbano público, la propuesta a realizar en Entrevías consiste en...», hasta «... en cuanto a la construcción del paso inferior del ferrocarril».

El citado párrafo queda sustituido por el siguiente texto:

«El Plan General de Ordenación Urbanística define un Sistema General de Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes adscrito al Suelo Urbanizable No Sectoriado, destinado a Parque, localizado en el ámbito de El Almendral, con una superficie de

131.322 m<sup>2</sup>, a una distancia de 800 m del núcleo histórico de la ciudad.

La previsión objeto de esta innovación del Plan General consiste en la obtención del suelo correspondiente por expropiación. En el proyecto de este Parque se integrarán los valores ambientales del lugar y de su paisaje, y determinados elementos de la vegetación preexistente, como los árboles de mayor porte o de plantación más regular en su geometría. En la conformación del Parque se atenderá al hecho de que este lugar, actualmente con cultivos abandonados, se está utilizando espontáneamente como área de recreo y paseo de la población residente en las inmediaciones, que lo usan complementariamente al Parque Pinaleta Derqui. Por tanto, el proyecto del Parque asumirá una transformación moderada de esta pieza territorial, integrando en su diseño elementos de vegetación significativos y compatibles con el uso recreativo propio de un parque urbano. La actuación se financiará por el Ayuntamiento.»

3. Desarrollo del suelo urbanizable programado en el 2.º cuatrienio.

El contenido de este número se modifica del siguiente modo:

a) El enunciado del número se sustituye por el siguiente:

«3. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado».

b) Al contenido del número se incorpora el siguiente párrafo:

«El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado el Sector denominado Entrevías, de 124.051 m<sup>2</sup> de superficie, con la delimitación definida gráficamente en los Planos de Ordenación núm. 0.2. «Clasificación del Suelo. Modificado» a E: 1/10.000, núm. 0.3. «Delimitación de Sectores. Normas Urbanísticas. Modificado» a E: 1/5.000 y núm. 0.4. «Calificación/Usos Pormenorizados. Modificado» a E: 1/5.000, incluidos en este documento de Innovación, para uso global terciario comercial y deportivo, que deberá desarrollarse antes de transcurrir cuatro años desde la aprobación definitiva de esta Innovación de planeamiento.»

#### ANEXO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN. FICHAS DE CARACTERÍSTICAS

A la relación de fichas que contiene el Plan General se añade la siguiente:

ENTREVÍAS		U.E. ENTREVÍAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Urbanizable Ordenado	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup> 124.051	
USOS Terciario Comercial y Deportiva	INTENSIDAD Terciario Comercial: 50.000 m <sup>2</sup> Deportiva: 6.000 m <sup>2</sup> Ambas: Edific. Máxima	
CESIONES: 10 % de la superficie del Sector para parques y jardines 4 % de la superficie del Sector para equipamiento Red viaria propia del Sector 10 % del Aprovechamiento medio del Sector		
FIGURA DE PLANIFICACIÓN: Suelo urbanizable ordenado por el Plan General de Ordenación Urbanística		
NORMATIVA URBANÍSTICA: La del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, aplicada y desarrollada mediante Normas y Ordenanzas específicas de la Ordenación Detallada.		
OBSERVACIONES: Determinaciones gráficas en planos		
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación	PROGRAMACIÓN 1 <sup>er</sup> cuatrienio desde aprobación definitiva	PLAZO DE EJECUCIÓN 1 <sup>er</sup> cuatrienio desde aprobación definitiva
ÁREA DE REPARTO El ámbito de Sector Entrevías	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,552998 u.c./m <sup>2</sup> s	
OBSERVACIONES: La Ordenación Detallada se establece, describe y justifica en los Documentos D, E, F y G, y en los Planos de Ordenación Detallada (serie de Plano OD.) de esta Innovación del Plan General.		
Serán usos compatibles en el Sector los de Oficinas, Hostelería, Salas de Reunión y Equipamiento Deportivo.		

#### ANEXO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ANUALIDAD

La ficha A.2.0.04 queda sustituida por la siguiente: Anualidad 2 Programa de Actuación-Plan General Municipal.

A. 2.0.04 Parque urbano en El Almendral.

Sistemas Generales de Espacios Libres.

Situación: El Almendral, al este del centro urbano.

Objeto: Afectar a uso público de parque una zona agrícola en desuso productivo como parque urbano del Este de la ciudad.

Características: Transformación controlada para su uso como parque, conservando elementos de vegetación significativos y del paisaje preexistente.

Superficie de suelo: 131.322 m<sup>2</sup>.

Sistema de actuación: Expropiación.

Coste suelo: 356.550 €.

Coste obra: 407.486 €.

Total coste: 764.036 €.

Adscripción: 100% a municipio.

Observaciones: Siendo el nuevo Parque definido por esta Innovación de dimensiones y carácter semejantes a la previsión que se sustituye de Entrevías, se mantiene la misma estimación de costes del vigente Programa de Actuación para el Parque antes previsto en Entrevías. Los eventuales ajustes del costo por actualización temporal del Programa que pudieran producirse, se resolverán en la ejecución del Parque, o en la revisión del Plan o de su Programa, si se produjese ésta antes de la ejecución del parque.

Estudio económico financiero. 2.º Cuatrienio.

A.2. Espacios Libres.

Donde dice: «A.2.0.04. Parque Urbano en Entrevías», deberá decir: «A.2.0.04 Parque Urbano en El Almendral».

#### 2. Resumen de distribución por anualidades.

En el cuadro correspondiente a la segunda anualidad, la actuación correspondiente al código A.2.0.04 queda modificada del modo siguiente:

A.2.0.04. Sistemas Generales. Parque Urbano en El Almendral Gestión del Medio Natural.

Coste suelo: 356.550 €.

Coste obra: 407.486 €.

Total coste: 764.036 €.

Estado: 0.

Autonomía: 0.

Diputación: 0.

Municipio: 764.036 €.

Privados: 0.

#### GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

a) La ejecución de las previsiones de esta Innovación del PGOU y de la Ordenación Detallada que la desarrolla, tanto para su Proyecto o Proyectos de Urbanización como para los de edificación, para la gestión de desarrollo, y para la conservación de la urbanización, se adecuará a las instrucciones y directrices de la «Propuesta de Ordenanza sobre la conservación del camaleón común (Chamaeleo Chamaeleon): actuaciones de restauración y creación de hábitats favorables», tal y como se recoge en el Estudio de Impacto Ambiental y en Anexo a este Documento C de la Innovación del PGOU.

b) Se realizará un trabajo de campo previo, llevado a cabo por personal técnico cualificado, comprobando la existencia de camaleones en la zona de actuación denominada «Entrevías» y en las áreas aledañas a la misma, debiéndose informar a esta Delegación Provincial de los resultados que se obtengan.

c) En caso de comprobarse la existencia de camaleones, se pondrá en marcha un Plan de Integración de la especie en

la zona, de tal modo que se asegure su supervivencia en la parcela «El Almendral» y el traslado de los ejemplares y puestos localizados. En el momento de las obras se realizará un seguimiento por personal especializado en el ámbito del camaleón.

d) En el caso de la parcela «Entrevías» se seguirán las siguientes instrucciones:

- Los camaleones localizados serán traslocados a nuevas parcelas, lo más cercanas posible a la zona de origen y que presenten hábitat análogo. Dichas parcelas deberán ser consensuadas con la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente.

- Se realizará una localización de puestos, extrayéndose las que se encuentren ubicadas dentro de la zona de actuación, realizándose una incubación artificial de las mismas. Una vez producida la eclosión, los ejemplares serán liberados en los alrededores de la zona de origen, asegurándose que dicha zona no vaya a sufrir transformaciones de suelo en el futuro.

- Se controlará el periodo de eclosión (desde mediados de julio a finales de septiembre), para que en caso de que las obras continúen o se alarguen hasta dicho periodo, se trasloquen los ejemplares nuevos a otras zonas donde se pueda asegurar la viabilidad de la generación.

- Las labores contempladas en los apartados anteriores serán realizadas por personal técnico con formación y experiencia en el manejo de la especie.

e) En el diseño de zonas de nueva creación así como en la restauración de áreas ya existentes, la vegetación se distribuirá en bosquetes más o menos densos de forma irregular y de unos 5 metros de radio, distribuidos regularmente en el espacio y que ocuparán necesariamente menos del 50% de la superficie total disponible. El resto del espacio deberá ser suelo descubierto, y a ser posible arenoso.

f) En cada uno de los bosquetes se ubicarán, mezclados, tantos pies de plantas como sea posible, de especies arbóreas de hoja perenne y de hoja caduca. Estos bosquetes deberán presentar la mayor complejidad estructural posible con estratos de plantas herbáceas, arbustivas y arbóreas, de diversa altura.

g) En las zonas de nueva creación, y hasta que la vegetación adquiera un buen porte, la complejidad de los bosquetes-islas se favorecerá utilizando ramas secas, restos de podas, etc. que permitan que el hábitat sea lo suficientemente complejo y enmarañado para la persistencia de la especie.

h) Se crearán zonas artificiales de arena, con dunas de escasa pendiente para que queden lo suficientemente compactadas y orientadas al sur para que las hembras puedan realizar las puestas. Es importante que en las depresiones no se formen encharcamientos de tipo temporal ya que se perderían las puestas, por lo que en estas zonas no se utilizarán sistemas de riego.

i) Es aconsejable el uso de plantas autóctonas, aunque no se descartan ciertas alóctonas. Entre las especies de hoja perenne se recomiendan: algarrobos, acebuches y especies típicas de setos como cipreses, tuyas, transparentes, casuarinas, etc. Entre las de hoja caduca se sugieren las propias de huertas, básicamente árboles frutales como membrillo, ciruelo, peral, higuera, morera, etc. Como matorral se utilizarán fundamentalmente la retama blanca y el escobón, acompañados de lentiscos, jaras, romero, etc.

j) Se reducirá al mínimo la plantación de césped, siendo más recomendable la utilización de especies de xerojardinería, con escasas necesidades de agua.

k) Los distintos bosquetes creados se conectarán entre sí mediante la utilización de setos, cuyas especies estarán en consonancia con la finalidad de dichos setos: aislamiento visual (cipreses, tuyas, casuarinas, adelfas, transparentes), protección frente a intrusos (tunas), setos pantalla (cañas, cipre-

ses, tuyas). Los setos podrán ir asociados a vallas metálicas de malla, en cuyo caso se utilizarán especies trepadoras que las tapicen, como madreselva, enredaderas, etc.

l) Se establecerán mecanismos de conservación de los camaleones, que ayuden a consolidar las poblaciones, proponiéndose las siguientes actuaciones:

- Se evitarán los movimientos de tierra (arena) a profundidades superiores a 15 o 20 cm para no afectar a los lugares potenciales de puesta.

- Se evitarán los tratamientos fitosanitarios y uso de pesticidas para no afectar a los invertebrados de los que se alimenta el camaleón.

- Se instalarán paneles informativos que expliquen la importancia de la especie, su biología y sus problemas de conservación.

- Se evitará en la medida de lo posible la depredación por animales domésticos.

Medidas correctoras y de protección ambiental.

En la redacción del Proyecto o Proyectos de Urbanización, de los proyectos de edificación, y en la ejecución, gestión y conservación de todos ellos, se cumplirán las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y en el Estudio de Impacto Ambiental, que se reproducen a continuación:

A) Medidas prescritas por la Declaración de Impacto Ambiental:

a) Para la mayor adecuación morfológica de la actuación urbanística al relieve del lugar y de su entorno, integrando y resolviendo las severas alteraciones ya producidas por las grandes infraestructuras de transporte construidas y en proyecto, y minimizando las alteraciones del terreno, los viales perimetrales configurarán los accesos a las cotas que produzcan menos modificación, con los ajustes puntuales que sean necesarios. La edificación será coherente con esta concepción viaria, resolviendo las diferencias de cotas entre los viales para mantener en lo posible la configuración con menor alteración.

b) Todas las actuaciones a realizar deberán contar con estudio geotécnico ante la previsión de riesgos de deslizamientos y desprendimientos del terreno, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en los mismos.

c) Se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios verdes del nuevo suelo urbanizable. Al objeto de garantizar las propiedades físicas del suelo, el mismo se retirará mediante el empleo de técnicas que eviten su compactación, almacenándose en cordones que no superen los dos metros de altura. Para ello se empleará maquinaria que no produzca la compactación del suelo.

d) El diseño de las zonas verdes y las especies que las forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego, que se realizará preferentemente con agua no potable. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas de la zona, adaptadas a las condiciones climáticas de sequía estacional, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas e invasoras.

e) En la zona de Entrevías se mantendrán los pies de acebuche y pino piñonero existentes, integrándolos en las áreas libres públicas como parte integrante del paisajismo global de la edificación. En el caso de que alguno de estos pies estuviese localizado en un punto donde fuese materialmente imposible su mantenimiento sin comprometer la viabilidad del proyecto, la entidad promotora se compromete a su extracción

y reubicación con garantías, y si esto aún no fuese posible, se sustituirá por ejemplares similares procedentes de vivero. En la zona de El Almendral destinada a Parque Urbano, se conservarán las características naturales de la zona, dándole principal importancia al almendro como árbol ornamental.

f) En la medida de lo posible se conservarán los afloramientos de roca ostionera existentes en la zona de actuación. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se estudiará qué parte de las formaciones geológicas que existen en la zona próxima a la carretera AP-4 puedan conservarse e integrarse paisajísticamente para que formen parte de la zona verde que está previsto crear en este sector, siempre que se den las condiciones óptimas, se tomen las medidas pertinentes y no suponga la creación de situaciones que vayan en detrimento de los usos y funciones fundamentales de esta nueva zona y, especialmente, que no afecte a la seguridad de los usuarios.

Con el fin de intentar conservar alguna de las lagunas temporales que se forman en la zona de Entrevías, y debido a que no existen inventarios sobre la ubicación de dichas lagunas ocasionales y efímeras producidas por encharcamiento de agua de lluvia sobre subsuelo impermeable, con carácter previo al comienzo de las obras se realizará un estudio in situ por si fuese procedente la incorporación de alguna de estas zonas al proceso de diseño, aún siendo conscientes de lo difícil de considerar esta posibilidad por las escasas probabilidades de éxito estético fuera de la temporada de lluvias y por los problemas de olores generados principalmente tras la evaporación. Como alternativa, se podrá comprobar la creación de un estanque o laguna artificial, la cual, con el mantenimiento adecuado podría aportar un componente estético e incluso servir de lugar de reproducción de algunas especies de anfibios.

g) Debido al riesgo de inundación en el sector «Entrevías» objeto de la presente modificación puntual, debido a que se trata de un sumidero de aguas de escorrentías de la zona, los usos previstos en la zona inundable deberán estar en consonancia con lo recogido en la legislación urbanística vigente. Esta medida queda corregida y sustituida por la Medida Correctora 4 del Estudio de Impacto Ambiental, en cuanto que se constata que la zona no es inundable, sino temporalmente encharcable.

h) Debido a la presencia en la parcela de «El Almendral» de dos yacimientos arqueológicos, antes del inicio de las obras se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

i) Asimismo, se realizarán prospecciones arqueológicas superficiales, antes de la realización de cualquier movimiento de tierra durante la obra, debido a la existencia de varios yacimientos catalogados y a que las zonas objeto de la modificación presentan alta probabilidad de aparición de restos arqueológicos.

j) El Proyecto de Urbanización deberá exigir a los contratistas que el origen del material de préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras de mejora de infraestructuras internas, deberán proceder de explotaciones legalizadas.

k) Los escombros y restos de obra que se produzcan como consecuencia de las actividades que se desarrollen en la construcción del suelo industrial deberán ser tratados de acuerdo a los principios de valorización, fomento del reciclaje y reutilización, y eliminación de los depósitos incontrolados, establecidos en el Decreto 218, de 26 de octubre de 1999, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía, así como al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz, aprobado el 10 de febrero de 2000.

l) 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 acústica, al objeto de asegurar la calidad acústica de las mismas, sobre todo por la cercanía de numerosas áreas residenciales a la zona de actuación.

m) Con el fin de conseguir un conjunto equilibrado y lo menos disonante estéticamente con el entorno urbano de implantación, y teniendo en cuenta la singularidad tipológica de esta actuación frente a las construcciones predominantes en el entorno (vivienda tradicional y unifamiliar) durante el proceso de diseño y construcción de los distintos elementos que conformarán el complejo previsto se deberá tener en cuenta aspectos tales como volúmenes, formas, materiales y colores, procurando incorporar materiales tradicionales y dando preferencia en fachadas, medianeras y cerramientos a la incorporación de colores en tonos claros (ocres, tierras y blancos) al objeto de favorecer la integración general de los mismos en el entorno existente.

n) Antes de la puesta en funcionamiento del equipamiento, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión con la red municipal y el buen estado de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, para evitar, en todo momento, la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.

o) En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de los distintos contenedores.

p) La red de saneamiento de la instalación, deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales y fecales y se conectará a la red de alcantarillado municipal, previo a lo 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.

q) Respecto al abastecimiento de agua, las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito de la presente modificación, deberán certificar la disponibilidad y el origen del recurso para la puesta en carga del nuevo suelo, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

r) Todas las medias 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 que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

s) El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y Esla quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la modificación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, y de Obras Públicas y Urbanismo y otros organismos y administraciones públicas, y del sometimiento a otros procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/1994, debiéndose tramitar los correspondientes expedientes en la forma prevista en dicha Ley y en los Decretos 292/1995, 153/196 y 297/1995.

B) Medidas deducidas del Estudio de Impacto Ambiental: Medidas correctoras.

1. Medidas correctoras y protectoras sobre la atmósfera.

Este apartado hace referencia al conjunto de impactos generados básicamente por la ejecución del proyecto durante la fase de construcción, como es el caso de emisión de polvo, de gases contaminantes y ruido, siendo estos impactos de baja incidencia por su carácter puntual y reversible a corto plazo. También se pueden generar algunos impactos durante la fase de explotación como son en este caso la emisión de gases por el tránsito de vehículos y ruidos.

1.1. Medidas correctoras sobre las emisiones de polvo.

Las medidas correctoras sobre las emisiones de polvo se deberán aplicar principalmente en la fase de construcción del proyecto, afectando a la zona designada como suelo urbanizable.

Las emisiones de polvo se deben fundamentalmente a las actividades de las maquinarias en las labores de movimientos de tierra, nivelaciones, demoliciones, transporte de materiales y su acopio, etc.

Tales emisiones irán cobrando relevancia a medida que vayan desarrollándose las distintas actuaciones previstas en la Innovación del PGOU dentro de las zonas edificables, por eso deben acentuarse las medidas correctoras encaminadas a minimizarlas.

En general, para minimizar los efectos de los impactos relacionados con el polvo, se deberá proceder al riego periódico de las superficies de operación, de las zonas de acopio de materiales y de los viales provisionales que se habiliten para acceder a las zonas de obra.

También sería interesante que se redujeran las alturas de los montículos donde se acumulan materiales, es decir, de las zonas de acopio de materiales. Estas zonas también pueden recubrirse con redes para evitar que se levanten partículas por acción del viento.

Los riegos se efectuarán mediante una cisterna remolcada o un vehículo especial, adaptado con bombas y aspersores. Y tendrán lugar tantas veces como las condiciones del lugar o las características de la actuación lo demanden, siendo más frecuente en verano. La eficacia de control se cuantifica en una reducción de las partículas totales emitidas entre un 84% y un 56%.

Asimismo, se procederá a la retirada, de las vías de servicio y del área de trabajo, del material formado por acumulación de polvo. Se reducirá la velocidad de circulación de vehículos y maquinaria en todo el entorno de las obras.

La aplicación de esta medida minimiza la intensidad de los impactos relacionados con la emisión de polvo, ya sean directos o indirectos; disminuye la extensión de los mismos a términos de extensión puntual, disminuye la persistencia así como el tiempo necesario para que se produzca la condición de reversibilidad.

1.2. Medidas correctoras sobre las emisiones de gases de combustión.

Durante las fases de obra, con el objeto de minimizar las emisiones de gases de combustión de los distintos vehículos y maquinarias utilizadas, se deberá controlar la puesta a punto de los mismos de modo que se garantice su perfecto funcionamiento; también, y en el mismo sentido, todo vehículo o maquinaria utilizado deberá estar al día de las diferentes revisiones y controles que determine la normativa sectorial al respecto, como ITV u otras.

1.3. Medidas correctoras de impactos sobre el ruido.

Para minimizar los posibles efectos de la contaminación acústica, en primer lugar hay que insistir sobre el control del estado de la maquinaria y vehículos que sean utilizados, ya que estos constituyen la principal fuente de ruido. De aquí la doble importancia de la medida que ya se indicó para minimi-

zar las afecciones por gases de combustión. Como es lógico, las áreas donde es necesaria esta medida, son las mismas que en el caso de las emisiones de los gases de combustión.

También el control del aislamiento debe tener su aplicación en lo referente a aislamiento acústico en función de la normativa al respecto.

Además de lo expuesto, se tendrá en consideración el horario de trabajo y se evitarán las actividades que impliquen un mayor nivel de ruidos en las horas de descanso de la población. Para el control de los niveles de ruido se estará a lo dispuesto en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

En relación al mencionado decreto, se controlarán los niveles acústicos de modo que no se superen los límites expuestos en las tablas del Anexo III, sobre niveles límites en el interior de edificios y en el exterior de los mismos; dichas tablas se muestran a continuación

ZONIFICACIÓN	TIPO LOCAL	Día (7-23 h)	Noche (23-7 h)
EQUIPAMIENTOS	Sanitarios y bienestar social	30	25
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
SERVICIOS TERCARIOS	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	35
	Comercio	55	45
RESIDENCIAL	Piezas fundamentales excepto cocinas y cuarto de baño	35	30
	Pasillos aseos y cocinas	40	35
	Zonas de accesos comunes	50	40

Tabla 1. Niveles Límite Interior (dBA). (Fuente: elaboración propia a partir del Decreto 74/1996.)

SITUACION ACTIVIDAD	Día (7-23 h)	Noche (23-7 h)
Zonas de equipamientos	60	50
Zonas con residencias, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos sanitarios	65	55
Zonas con actividades comerciales	70	60
Zonas con actividades industriales o servicios urbanos excepto servicios de administración	75	70

Tabla 2. Niveles Límite Exterior (dBA). (Fuente: elaboración propia a partir del Decreto 74/1996.)

2. Medidas correctoras y protectoras sobre la geología.

En el caso de las formaciones geológicas que se han detectado en la zona de Entrevías, que por cuestiones metodológicas de describen y valoran sus impactos en el epígrafe del suelo, se van a recomendar una serie de medidas correctoras y compensatorias a continuación, que favorecerán la conservación de éstas.

Estos afloramientos geológicos, estaban destinados a conservarse debido al interés que presentan por ser uno de los últimos puntos donde se pueden ver estas formaciones geológicas de roca ostionera (explotadas desde el siglo XIX), ya que se encuentran en área destinada a la creación de un parque urbano según el PGOU vigente, pero debido al proceso iniciado de Innovación del PGOU de Puerto Real, en esta superficie se pretende crear una zona comercial y deportiva, por lo que la conservación de estos afloramientos habría que contemplarla por lo tanto en un contexto de uso global muy diferente. Es de destacar también la irregular conservación de estos afloramientos por lo que en el caso de decidir su mantenimiento, habría que valorar también las tareas necesarias para su restauración y adecuación, siempre que no suponga la creación de situaciones que vayan en detrimento de los usos y funciones fundamentales de esta nueva zona ni afecte a la seguridad de los usuarios.

Por tanto a pesar del nuevo enfoque dado al futuro uso de la zona, se considera que parte de las formaciones geológicas que existen en la zona próxima a la carretera AP-4, pueden conservarse e integrarse paisajísticamente para que formen parte de la zona verde que se quiere crear en este sector, siempre que se den las condiciones óptimas, se tomen las medidas pertinentes y no supongan la aparición de afecciones de cualquiera de las índoles citadas anteriormente.

### 3. Medidas correctoras y protectoras sobre el suelo.

Las distintas actividades programadas en la Innovación del PGOU tienen la peculiaridad de producir grandes impactos sobre el medio suelo, ya que casi todas derivan de la ocupación directa del mismo (nos referimos al suelo urbanizable). Es característico de todo planeamiento urbanístico el cambio de usos del suelo, programado a través de la ordenación territorial, por lo que es el suelo uno de los principales factores a tener en cuenta en este tipo de estudio que sufrirá un cambio de clasificación de Suelo de No Urbanizable a Suelo Urbanizable, lo cual debe llevar asociado gran cantidad de medidas correctoras. Las medidas correctoras propuestas deberán minimizar cualquier impacto futuro que sobre el suelo pudieran tener las distintas actividades programadas y las no programadas, teniendo en cuenta la tolerancia de la clasificación propuesta frente a las futuras actuaciones permisibles.

En definitiva, las medidas correctoras y protectoras que se proponen para paliar los impactos producidos sobre el suelo se describen a continuación:

La cantidad de suelo extraído como consecuencia de las diferentes actividades de construcción, deberá quedar dispuesto para su reutilización en actividades complementarias, como en la creación de parques y jardines. Se pretende disponer de la capa fértil de la tierra para su posterior utilización en plantaciones y recuperación de suelos, así como para realizar el mezclado de ésta con los restos del desbroce. Se consigue así minimizar conjuntamente los impactos de alteración y pérdida de suelo.

Los elementos de carácter provisional, necesarios únicamente durante la fase de construcción de las distintas obras, deberán situarse en una misma zona. De esta manera las posibles alteraciones derivadas de los mismos quedarán reducidas espacialmente.

Tras la finalización de las obras se procederá a la descompactación del terreno, mediante laboreo superficial de los terrenos afectados por las construcciones que queden fuera de servicio una vez terminadas las obras.

La zona destinada a las operaciones de repostaje y reparaciones de maquinaria debe de estar impermeabilizada para evitar la contaminación del suelo y de las aguas subterráneas. En caso de vertido accidental en alguna zona no impermeabilizada o pérdidas de esta última, se debe proceder a la retirada del terreno contaminado y a su almacenamiento como residuo peligroso para una gestión adecuada del mismo. Normalmente los lixiviados serán de carácter peligroso por tratarse de aceites, refrigerantes, etc.

Los residuos peligrosos generados como consecuencia de las diferentes actividades, serán almacenados temporalmente en lugares específicos y gestionados adecuadamente por gestores autorizados. Los residuos sólidos asimilables a urbanos serán gestionados a través del sistema de recogida municipal. Los residuos sólidos inertes generados serán depositados en un vertedero autorizado. De esta manera se evitará la contaminación del suelo por el almacenamiento o manejo de los residuos de las obras.

Todos los suelos importados deberán garantizar el origen legal de los mismos.

Asimismo, se debe procederá a la revegetación de las zonas de pendiente, para impedir la pérdida de suelo útil por erosión, como consecuencia de la acción de las precipitaciones.

En el caso de las pérdidas de suelo por erosión natural, éstas podrían ser paliadas mediante revegetación/ reforestación, teniendo esto un efecto de fijación natural de suelo. Esta medida de reforestación deberá ser, no obstante, objeto de un estudio específico en detalle, para establecer un diagnóstico del suelo actual, su capacidad para acoger los elementos vegetales, su necesidad de aportación de suelo, determinar las especies idóneas, su cobertura, y otros parámetros de interés. Un método recomendable para el análisis sería la Evaluación Ecológica de Tierras, desarrollado por el Instituto de Recursos Naturales de Andalucía (IRNA), con sede en Sevilla, del CSIC (Ministerio de Medio Ambiente).

### 4. Medidas correctoras y protectoras sobre la geomorfología.

Al estudiar los impactos sobre la geomorfología, se han tratado dos aspectos fundamentales: los cambios en el relieve y los cambios en la red de drenaje, como consecuencia de los movimientos de tierra y de la ocupación del territorio. Estos impactos, como cabe esperar, van a afectar al suelo urbanizable, donde se van a llevar a cabo las edificaciones.

Para garantizar la afección mínima producida por estos cambios, que, por otra parte, constituyen parte del coste ambiental del proyecto, y para garantizar también la no aparición de riesgos naturales relacionados con dichos cambios, se propone el seguimiento de una serie de medidas para su aplicación en el momento de concretar el diseño definitivo de las distintas actuaciones y elementos que configuran el proyecto.

Estas medidas correctoras son:

Ajustar la distribución de las construcciones y del viario, siempre que las condiciones del terreno lo permitan, a las formas actuales que presenta el relieve, con la producción, en consecuencia, del mínimo movimiento de tierras posible.

Este hecho será de difícil consecución dada la necesidad de nivelación del terreno en la mayor parte de los casos. Por tanto y teniendo en cuenta la orografía del lugar, es necesario hacer hincapié en este punto, evitándose en todo momento, las acciones que potencien la erosión y con ello la pérdida de suelo útil. La ubicación de un determinado elemento, deberá ser especialmente meticulosa en los lugares en los que el buzamiento o la esquistosidad sean a favor de la pendiente, prestando especial atención al dimensionado de los elementos de fijación. En términos generales será necesaria la realización de un completo estudio geotécnico que entre otros factores determine las condiciones de edificabilidad del terreno.

En la fase de construcción, para llevar a cabo los movimientos de tierra será necesaria con toda probabilidad maquinaria pesada. Es importante mantener esta maquinaria a punto para evitar pérdidas de fluidos contaminantes, especialmente de aceites.

Se cuidará especialmente el drenaje de las zonas bajas para evitar encharcamientos.

En los puntos de intersección del viario u otros elementos de la actuación con la red de drenaje, se deben habilitar elementos que impidan la retención de aguas pluviales, facilitándose la circulación de las mismas.

La red de recogida de aguas pluviales deberá ajustarse a las dimensiones de las distintas cuencas existentes en la zona, dotando a cada cuenca de un eje principal de recogida de pluviales con dimensionamiento proporcional a la superficie de la cuenca que quede regulada.

La catalogación de los distintos impactos sobre la geomorfología se ha llevado a cabo para un año meteorológico normal. La aplicación de las medidas correctoras mencionadas no modifica las cualidades de los impactos descritos, pero las hace extensivas a momentos en los que las condiciones son excepcionales, como lluvias torrenciales esporádicas u otras condiciones difíciles de predecir por su carácter aleatorio.

##### 5. Medidas correctoras y protectoras sobre la hidrología.

Este apartado hace referencia al conjunto de impactos generados básicamente por la ejecución del proyecto durante la fase de construcción, como es el caso de contaminación de las aguas y ocupación de suelo por elementos permanentes que tendrá lugar en el suelo urbanizable.

###### 5.1. Medidas correctoras sobre contaminación de aguas.

Este conjunto de medidas correctoras es aplicable tanto a aguas superficiales como subterráneas, ya que las actuaciones potencialmente contaminadoras son similares para ambos casos.

En primer lugar se debe habilitar un área específica para realizar las operaciones de mantenimiento, repostaje, etc., de la maquinaria de obras. Esta área dispondrá de un suelo impermeabilizado y de un sistema de recogida de efluentes a fin de evitar la contaminación del suelo y el vertido directo a los cauces próximos. El objetivo de esta medida es evitar la contaminación de los factores agua y suelo por el vertido de residuos generados por el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la realización de las obras.

Con el objetivo de sedimentar los sólidos en suspensión de las escorrentías, evitando que puedan llegar a los cauces afectando a la calidad de las aguas y la fauna acuática, se deben establecer barreras o cunetas con pozos de decantación en las áreas de actuación que se sitúen próximos a los cauces fluviales. Esto conlleva en los tramos de acceso o áreas de actuación que se sitúen próximos a cauces deberán disponer de barreras o drenajes y pozos de decantación que permitan recoger los sólidos en suspensión arrastrados por las aguas de lluvia, evitando así que puedan llegar a los cauces.

###### 5.2. Medidas correctoras sobre la disminución de la recarga del acuífero.

El efecto de la ocupación del terreno por elementos permanentes supone una reducción del drenaje del terreno y, en consecuencia una merma en la capacidad de recarga de los acuíferos. Este impacto tiene una importancia significativa, porque en la mayoría de las actuaciones que lo generan desembocan en una pérdida de esta capacidad permanente. Así, es necesario desarrollar una serie de medidas correctoras para paliar este efecto y potenciar la capacidad de drenaje del terreno.

Se procederá a la retirada, acopio, conservación y recuperación de tierra vegetal. Con esta medida se pretende disponer de la capa fértil de la tierra para su posterior utilización en plantaciones y recuperación de suelos, así como para realizar el mezclado de ésta con los restos del desbroce.

Otra medida consistirá en la planificación y balizamiento de las superficies de actuación, minimizando así la superficie de suelo y vegetación afectada por los obras. Se realizará la planificación de los accesos y superficies de ocupación por maquinaria y personal de obra. Para ello se seguirán los criterios siguientes:

- Planificación y delimitación de las áreas de actuación.
- Máximo aprovechamiento de los accesos existentes.
- Definición progresiva de nuevos tramos de caminos y/o ensanchamiento y mejora según las necesidades y en base al plan de obra.
- Adaptación de las nuevas pistas al terreno, evitando laderas de fuerte pendiente y cercanías de arroyos.
- Balizamiento de las zonas de obras.

##### 6. Medidas correctoras de impactos sobre la vegetación.

Como queda de manifiesto en la descripción pormenorizada de la vegetación realizada para el diagnóstico de la situación preoperacional, la vegetación de las zonas de actuación de la Innovación del PGOU de Puerto Real, se caracterizan en general por presentar un estado de conservación aceptable, con una extensa zona de matorral y de pastizal en la zona de

Entrevías, donde se localiza la actuación de la zona comercial y deportiva. En la otra zona de actuación, existe una vegetación en la que predominan los almendros y unas formaciones de vegetación mixta en los lindes del sector, localizándose en esta área la creación de un Parque Urbano. Los impactos se detectan fundamentalmente en la zona edificable, es decir, donde los efectos son directos con el desbroce de la vegetación y depósito de partículas en suspensión sobre los ejemplares cercanos a la actuación.

Los impactos más importantes en relación a la alteración y a las pérdidas de vegetación se consideran como parte del coste ambiental del proyecto; en este sentido se prevén medidas correctoras directas, cuantitativamente importantes, que actúen sobre estos impactos.

No obstante, actuaciones previstas como el ajardinamiento de sectores y creación de zonas verdes, deben ser objeto de medidas correctoras que se resumen en la fijación de una serie de criterios para el diseño y ejecución de estas labores; estas medidas incidirán sobre los impactos que participan del coste ambiental del proyecto compensándolos parcialmente en unos casos o anulándolos en otros, por aparición de un impacto positivo de mayor entidad que se superpone a los efectos de alteración o pérdida de la vegetación. Por otro lado, y con carácter puntual, se propondrá el respeto a algunos elementos aislados de la vegetación.

Las medidas correctoras están encaminadas a minimizar los efectos de las deposiciones de partículas en suspensión sobre las comunidades cercanas a las zonas en construcción, puesto que en esta zona propiamente dicha, la vegetación es eliminada.

La medida para evitar la deposición de partículas sobre la vegetación circundante es la misma que para evitar la contaminación atmosférica por polvo en las obras de construcción, humedeciendo el terreno cuando las condiciones de sequedad del mismo así lo exijan.

En lo que respecta a zonas edificables resulta evidente que la vegetación ha de ser eliminada. Este efecto es inevitable y aunque la mayor parte de la vegetación existente en las áreas ocupadas por la Innovación del PGOU, están compuestas por vegetación degradada, es posible que aparezcan ejemplares singulares cuya protección debe ser contemplada como posibilidad real. En caso de no ser posible dicha protección habría que estudiar la posibilidad de trasplantar dicho ejemplar en otra zona, bien como ornamental o bien para protección de laderas. Por otro lado, todas aquellas zonas que dentro del propio núcleo no vayan a ser construidas han de ser dejadas en el estado más natural posible evitándose en este caso el desbroce de la vegetación de forma que sirva por un lado como zona verde de la localidad y por otro, para la protección de pendientes.

Se puede concluir que de forma general se pueden establecer además de lo propuesto anteriormente las siguientes medidas para la conservación tanto de la vegetación como el suelo (en las distintas actuaciones):

- Jalonar la zona de ocupación estricta del trazado, así como los caminos de accesos y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares.
- Retirar, almacenar y conservar, la capa vegetal del suelo afectada por la obra para utilizarla después en la restauración. La capa a retirar deberá ser fijada con carácter previo por el director de la obra.
- El proyecto constructivo definirá las zonas donde se utilizará la tierra vegetal.

Todas las instalaciones auxiliares de obra (parque de maquinaria, almacenes, planta de aglomerado asfáltico, etc.) se situarán en los suelos de menor valor y evitando superficies arboladas y de matorral denso.

### 7. Medidas correctoras sobre la fauna.

En general, se puede argumentar que todas las medidas relativas a la conservación o mejora de la vegetación, presentan un factor positivo sobre la fauna. De igual forma, las acciones encaminadas a eliminar o minimizar los impactos sobre los elementos del medio físico, suponen un efecto sinérgico sobre la regeneración de la fauna.

Esto realmente se debe entender de esta forma, si bien pueden existir algunas excepciones que limitan el porcentaje de efectos compensadores sobre el elemento faunístico.

Un ejemplo de esto, puede estar en el hecho de revegetar una zona de manera artificiosa con especies ornamentales, con lo que el efecto de interés para las especies faunísticas existe, aunque presenta una intensidad difusa. Por el contrario la revegetación de una zona con un marco de plantación natural acompañada del empleo de especies autóctonas, significa un mayor grado de interés por parte de la fauna.

En línea con esta filosofía, un planteamiento riguroso en la concepción de un paquete de medidas correctoras sobre la fauna ha de proponer una serie de actuaciones que, por supuesto, además de conseguir la disminución o eliminación de los efectos derivados de los impactos, sean materialmente viables de ejecutar y su realización no suponga un factor limitante para el propio proyecto.

Perseguimos pues en este capítulo, el poder elaborar un paquete de acciones que permitan minimizar las consecuencias negativas que puedan derivarse de los cambios establecidos respecto al uso y aprovechamiento del suelo.

Es por ello que el modelo de acciones correctoras a desempeñar sobre este medio, se encuentran dirigidas hacia un ámbito general, el cual permita aglutinar a la generalidad de los grupos representados en la zona. No por ello se pretende dejar al margen cualquier otra propuesta de acción específica sobre alguna especie en particular, sino todo lo contrario, también se trabajará en la línea de contemplar específicamente determinados enfoques protectores que puedan servir para minimizar los impactos anteriormente detectados.

A continuación se incluyen una serie de criterios o recomendaciones que deben presidir la elección de las zonas más idóneas para la ejecución de las actividades que supongan el cambio de las condiciones ambientales existentes en la zona, favoreciendo de esta manera a todos los grupos faunísticos y a algunos en particular.

#### 7.1. De orden general.

- No afectación a las unidades de vegetación de mayor grado de madurez.

#### 7.2. De carácter específico.

- Sobre la captura directa de ejemplares.

Con carácter compensador se ha de poner en marcha una campaña informativa durante las actuaciones de desmantelamiento o construcción, de manera que cualquier especie que se observe, sea recogida por el personal de obra o que en su defecto se ponga en conocimiento del servicio de protección de la naturaleza.

Otras de las opciones posibles y que además conlleva un reducido coste en su mantenimiento, consiste en la constitución de un servicio de voluntariado ambiental a través de los programas de formación del propio consistorio o en colaboración con los grupos conservacionistas de la comarca.

De esta manera se evita que se produzcan importantes situaciones de estrés para las especies que tengan que abandonar sus refugios, reduciéndose la pérdida de efectivos, recuperándose poblaciones aisladas, evitándose auténticas mortandades, así como posibilitando la reintroducción en nuevos enclaves.

- Respecto a la conservación y no alteración de las estructuras naturales y ecosistemas.

A este respecto habría que puntualizar que en ningún caso la suplantación de vegetación puede suponer el devolver el valor ambiental a determinados sectores ya consolidados

ecológicamente, con ello se debe entender que los efectos producidos por los cambios estructurales de los ecosistemas, por pequeños que estos sean, no pueden ser sustituidos por el simple hecho de la revegetación. En este sentido se deberá controlar la realización de pistas u obras de infraestructuras ligadas a la ejecución de actuaciones urbanísticas, con el objeto de minimizar las alteraciones de las áreas cercanas.

Se propone un exhaustivo control de las áreas limítrofes al desarrollo de las actuaciones de manera que no se deteriore éstas con el trasiego y movimientos de maquinaria.

- Respecto a las áreas de interés para las comunidades faunísticas.

Al margen de las observaciones anteriormente referidas y en alusión directa a las actuaciones generadas con motivo de la Innovación del PGOU, se propone como medida compensatoria de ámbito general el asumir en el mayor grado de cumplimiento posible, la conservación de las características naturales de las áreas definidas como mejor conservadas y de interés especial para las distintas comunidades de fauna silvestre representadas en el territorio, al igual que se ha propuesto para la vegetación más madura en el apartado de flora.

De todas las medidas que se van a proponer en este apartado para la conservación de la fauna, destaca sobre las demás las medidas propuestas para la conservación de los camaleones, los cuales se encuentran catalogados como de interés especial por la legislación autonómica y nacional.

De esta manera, se procederá a continuación a la descripción de las distintas acciones de carácter corrector o compensatorio, en los distintos grupos faunístico analizados.

#### 7.3. Macroinvertebrados terrestres.

Durante la fase de explotación que es cuando más se afecta a esta comunidad, se propone las siguientes medidas. Respecto a la tipología de alumbrado público, una medida correctora, de carácter preventivo más que corrector, supone el establecimiento de una norma o directriz que debería ser asumida por el PGOU municipal, con el objeto de que pueda ser aplicado a las futuras actuaciones constructivas que puedan desarrollarse en el territorio.

Para prevenir la aparición de numerosas comunidades de insectos nocturnos, que experimentan una intensa atracción por la iluminación, se recomienda la utilización de lámparas de sodio en el alumbrado, ya que éstas presentan un espectro de menor atracción para las comunidades presentes de insectos. Esta medida preventiva está encaminada no sólo a proteger a la fauna sino también a los usuarios de las zonas adyacentes. Durante el estío, la enorme cantidad de insectos presentes en el área de estudio que presentan una atracción en mayor o menor medida por el alumbrado público, suponen una molestia para los residentes.

#### 7.4. Reptiles.

La primera de las medidas propuestas en relación con la conservación de los reptiles, es la elaboración de un Estudio para corroborar la presencia de camaleones en las zonas de actuación, ya que una vez recibida la información de la Consejería de Medio Ambiente en la que se comenta la posibilidad de existir ejemplares de camaleón y contrastado con el estudio de la fauna realizado en el presente documento, se cree conveniente la realización de este estudio por expertos en la materia. Además es importante remarcar que por parte de los técnicos expertos en esta especie de la Consejería de Medio Ambiente, se recomienda que la búsqueda se realice por la noche al ser más efectiva la detección de ejemplares.

Una vez realizado este estudio y se haya corroborado la presencia de ejemplares, se van a adoptar una serie de medidas preventivas, correctoras o compensatorias, que integran las directrices de la Propuesta de Ordenanza para la conservación del camaleón creado por la Consejería de Medio Ambiente, para asesorar a los municipios donde la presencia y la dispersión de la especie está contrastada.

Por tanto, las medidas correctoras que se van aplicar son fundamentalmente las que a continuación se comentan para favorecer y conservar al camaleón.

En el caso del sector de Entrevías, la posibilidad de encontrar comunidades desarrolladas de camaleones es muy baja según la información obtenida, siendo lo más probable que se encuentren algunos individuos aislados, por lo que el futuro ecológico de esta especie en la situación actual en la zona es escaso ya que de por sí ésta presenta una muy escasa conectividad ambiental unido a esto a la gran presión antrópica a la que se encuentra sometida por la presencia de las vías del tren, de las carreteras, etc.

Con todo esto la actuación más razonable en las áreas en las que se va a crear la zona comercial y deportiva, del sector de Entrevías, es que se localicen los posibles individuos aislados que existan de camaleones y como propone la Ordenanza sobre la conservación del camaleón común, se trasloquen a una zona donde se puedan desarrollar más adecuadamente.

Por tanto tres meses antes del inicio de la actuación el promotor deberá presentar al Ayuntamiento documentación que acredite la presencia o no de camaleones en la parcela. En el caso positivo el Ayuntamiento informará a la Consejería de Medio Ambiente, la cual, a su vez, deberá informar a los promotores sobre la forma de capturar y trasladar los ejemplares (personas cualificadas y con experiencia en el manejo de la especie, preferentemente designadas por la Consejería de Medio Ambiente) así como las fechas idóneas para efectuar la traslocación. Como regla general, los ejemplares serán trasladados a parcelas próximas a su lugar de origen en las que no sean previsibles nuevas actuaciones. Sin embargo, queda a criterio de la Consejería de Medio Ambiente la reubicación de estos ejemplares. En este caso, se propondría como la zona de permuta el nuevo Parque Urbano de El Almendral, aunque como se ha citado anteriormente se estaría a la espera de ver el criterio que propone la Consejería de Medio Ambiente.

En el caso de la zona verde que se quiere crear en el sector de Entrevías junto a la zona deportiva, se considera que lo más razonable es que la creación de esta zona verde siga los criterios que propone la Ordenanza para la conservación del camaleón.

Según esta Ordenanza, el paisaje óptimo de la especie se caracteriza por un mosaico compuesto por bosquetes a modo de islas con vegetación más o menos densa y rodeada de suelo descubierto preferentemente arenoso para que se puedan reproducir. Por tanto los bosquetes que se creen deberán presentar la mayor complejidad estructural posible (plantas herbáceas, arbustivas y arbóreas) recomendándose el uso de plantas autóctonas, que necesitan menos requerimientos para su mantenimiento.

Las especies que pueden ser utilizadas y que se encuentran en la zona son, el acebuche, algarrobo y el taraje, como especies arbóreas, la retama, lentiscos, jaras, romero, etc., como matorral y alguna que otra especie típica de setos (Cupressus, Thuya, Casuarina, Tetraclinix, etc.).

Además de estas zonas de bosquetes islas, se deben crear zonas artificiales o favorecer las zonas naturales, con arenas o dunas de escasa pendiente para que quede suficientemente compactada y orientadas preferentemente al sur. Es importante que en las depresiones no se formen encharcamientos de tipo temporal ya que podrían malograr las puestas. Para evitar los encharcamientos, en estas zonas no se deberán utilizar sistemas de riego.

En la zona de permuta donde se va a crear el Parque urbano «El Almendral», debido a que según Medio Ambiente existe mucha más posibilidad de encontrar ejemplares de camaleones, lo que se debe hacer es localizar estas comunidades y durante el tiempo en el que se este construyendo el parque, traslocarlos a un emplazamiento momentáneo con el consentimiento y asesoramiento de Medio Ambiente, para que una vez que se cree el nuevo parque siguiendo las directrices

que propone la Ordenanza para la conservación de los camaleones, comentada anteriormente, se repongan estas comunidades para que se asienten y se desarrollen en este lugar.

#### 7.5. Aves y mamíferos.

En el caso de las aves y mamíferos, al igual que para los grupos anteriormente tratados, la mayoría de las acciones correctoras de las que nos ocupamos en este apartado, presentarán también un carácter generalizado para la comunidad. Se han considerado también algunas medidas que pueden afectar de manera correcta a grupos específicos o a especies, por lo que éstas, si pueden presentar un carácter puntual.

Por último, respecto a este apartado, habría que indicar también que al igual que se ha dicho en apartados anteriores, las medidas correctoras contempladas sobre los distintos elementos del medio biofísico, ejercen un efecto positivo sobre estas comunidades silvestres, por las razones expuestas anteriormente.

- Acción correctora en relación al efecto disuasorio.

En este sentido se propone la aplicación de una medida correctora que si bien no corrige radicalmente los efectos producidos por la actividad y ocupación, sí que al menos minimiza sus efectos.

Se propone la adopción de una Ordenación de Labores, siendo ésta la primera de una serie de medidas que se exponen a continuación.

Mediante esta medida se pretende minimizar el efecto disuasorio que podría ejercerse sobre ambas comunidades, es decir, se supone con esta acción un menor efecto negativo sobre las comunidades silvestre de aves y mamíferos.

Para ello, se propone un proceso escalonado de actividad constructiva con el que se pretende la protección de los sectores más importantes desde el punto de vista de la conservación del hábitat disponible.

Esta ordenación de labores permitiría minimizar los efectos negativos diluyendo en el tiempo su intensidad.

Esta medida se considera de carácter orientativo, ya que se es consciente de la imposibilidad de conjugar totalmente las fases del desarrollo de las actuaciones con el proceso ecológico propuesto, ya que son muchos los factores que intervienen en el desarrollo constructivo. No obstante se estima que unas directrices dadas en este sentido puedan mejorar los resultados aún cuando no se alcance la situación ideal.

- Acción correctora en relación a la pérdida de superficie de campo.

Esta medida guarda relación con el carácter compensatorio de alguna de las anteriores. Se trata de la creación de zonas de comedero en las áreas de protección (alta sensibilidad), durante el periodo o fases de construcción.

Se pretende con ello reforzar la conducta reflejada de los animales silvestres, con el objetivo de que les condicione el retorno a las áreas que anteriormente fueron comederos, consolidándose una zona de interés.

Los puntos de alimentación se pueden elegir aleatoriamente en lugares limítrofes de la zona de actuación, localizándose siempre en los mismos puntos.

De esta manera la estructura de los comederos es la siguiente:

- Deberá tener un carácter temporal.
- Formarán cordones de dos metros de ancho por tres de largo, evitándose la producción de montículos de grano.
- El tipo de alimento aportado consistirá básicamente en trigo y piensos compuestos para especies domésticas de fácil adquisición en los mercados.
- Será distribuido homogéneamente y mezclado, evitando su compactación.

- Acción correctora en relación a la falta de refugios naturales: Colocación de anidaderas.

Por último, se ha creído conveniente, la inclusión de esta actuación que más que carácter corrector, podría tener carácter compensatorio, ya que el desarrollo de las actuaciones prevista conlleva la pérdida de refugios naturales, por lo que mediante la colocación de andaderas se puede compensar estas pérdidas.

Sea cual sea el tipo de masa forestal a la que se haga referencia, las oquedades naturales en el interior de los árboles suelen ser siempre muy escasas.

Se trata por tanto, de una acción de compensación por la ya de por sí reducida disponibilidad de refugio con el objeto de paliar este déficit. Esta acción debe llevarse a cabo en las zonas con mayor densidad de árboles y más cercanas a las áreas de actuación.

Las cajas nido, están en su diseño básico pensadas para aquellas especies que anidan en oquedades, pero dependiendo de la especie en cuestión a la que vaya destinada, sus formas pueden ser modificadas para adecuarse a sus requerimientos (especies que prefieren construir sus nidos en salientes o cavidades protegidas).

Las consideraciones básicas que se deben tener en cuenta en relación a la instalación de las mismas son las siguientes:

- A) Altura de colocación.
- B) Lugar de orientación.
- C) Especies a las que van dirigidas.
- D) Medidas de protección y seguridad sobre predadores y oportunistas.

Se define a continuación cada apartado:

A) La altura para la colocación de la caja-nido no exige una regla fija, pero sí se debe tener en cuenta, que nunca debe estar por debajo de los dos metros de altura, puesto que de esta forma se evitan riesgos innecesarios para la especie que pueda ocuparla. Se considera que una altura comprendida entre los 3-3,5 m es suficiente.

B) El lugar más apropiado para la colocación de una caja-nido, es el tronco de un árbol o sus ramas. En el primer caso están destinadas a especies que prefieren la proximidad al tronco, debiendo ser un árbol maduro y con buena frondosidad y en el segundo supuesto, está destinado a especies que prefieren las ramas por lo que deben de estar colocadas en el lado menos frecuentado del árbol.

C) Según sea la especie a la que vayan destinadas las cajas-nido, estas estarán diseñadas de diferente forma; así, si estas están encaminadas a servir a especies tales como lavanderas, papamoscas y petirrojos, las anidaderas deberán estar abiertas por delante, y además, se deberán instalar en lugares cubiertos y relativamente escondidos.

Si la caja-nido está diseñada con tipología de orificio, dependiendo del tamaño de éste, la anidadera servirá a una especie u otra dependiendo de su diámetro.

D) En cuanto a las medidas de protección que hay que tener en cuenta cuando las cajas-nido se colocan en lugares donde se sabe de la presencia de depredadores, o se conoce la gran abundancia de gorriones o estorninos en las proximidades, son las siguientes: Se deberán impedir en la medida de lo posible que éstas sean desplazadas, o en el peor de los casos, capturadas por los predadores; para tal caso, se deben colocar láminas de metal bordeando el orificio de entrada, para disuadir a las especies como rata, dado que estas suelen roer la madera alrededor del orificio de entrada para agrandararlo e instalarse dentro, perdiéndose de esta forma el efecto perseguido con la colocación de anidaderas.

A pesar de emplear estas medidas de protección, se deberá asumir que la predación se producirá en mayor o menor medida, pero el efecto perseguido se habrá cumplido al menos parcialmente.

Por último, la principal recomendación que se puede hacer al respecto sería decir que una vez que una caja-nido se ha instalado y ésta ha sido ocupada, lo más recomendable sería no molestarla nunca.

- Comederos para aves insectívoras.

El hecho de proporcionar alimento a las aves es una práctica extendida en muchos países del mundo, pero en este caso en especial hay que poner de manifiesto que no se pretende con eso un efecto de actuación sobre la protección de las aves, puesto que no se sabe a ciencia cierta qué efectos tendría una actuación así.

Sin embargo, se sabe que resulta muy beneficioso para determinadas especies el aporte de alimento, al menos durante los periodos prolongados de mal tiempo y en especial durante las migraciones.

El principal problema que se genera como consecuencia de esta práctica es la atracción de especies comensales, así como por otro lado la masiva afluencia de auténticas bandadas de gorriones comunes (*Passer domesticus*).

Para evitar esto, es recomendable el empleo de bandejas comederos y otros tipos más específicos, así como una disposición de las mismas en los lugares más estratégicos para que estas sean visitadas por diferentes especies a las que van destinadas.

Sobre el tipo de alimento que debe emplearse, no existe ninguna regla fija, pero si se conocen algunos que son muy apreciados por las aves. Entre éstos se encuentran las diferentes semillas, frutas maduras, verduras e incluso uno de los más apreciados se puede encontrar en el mercado, se trata de los denominados «Huevos de hormigas», que en realidad son larvas y pupas, que son un aporte muy importante para las aves, actuando inmejorablemente como atrayentes.

Por último, como medida específica para los mamíferos, se cree conveniente la necesidad de proponer una acción que compense la pérdida de superficie de campo.

Atendiendo a estos criterios, se propone como medida compensatoria la necesidad de Protección Integral de las zonas cercanas que mayor refugio proporcionan a las diversas especies afectadas, principalmente pequeños roedores, respetando al máximo los límites establecidos en la zonificación.

## 8. Medidas correctoras sobre el paisaje.

Dado que la mayoría de las medidas correctoras, propuestas y asimiladas como tales en el coste del proyecto, implican una modificación en el paisaje, se entiende que no existan unas medidas correctoras específicas para mitigar el coste medioambiental del proyecto en relación con el paisaje, sino que se plantean recomendaciones o formas de actuación para llevar a cabo dichas medidas correctoras, con el fin de obtener una minimización de los impactos sobre el paisaje.

### 8.1. Revegetación de una franja junto al viario.

Esta medida no descrita en el apartado de las medidas correctoras sobre la vegetación, supone desde el punto de vista paisajístico, por un lado la ocultación de parte de las actuaciones del proyecto, y por otra mejora en el paisaje derivada de la creación de la masa vegetal.

Tras la aplicación de dicha medida correctora, se estará reduciendo los impactos negativos que se producen en la zona. Las especies a utilizar en la revegetación, serán las autóctonas descritas en el apartado de vegetación, con el fin de evitar impactos negativos sobre la flora. En concreto sería interesante utilizar especies arbóreas o de matorral noble típicas de la vegetación madura del clima mediterráneo.

### 8.2. Colocación de mallas protectoras.

Como medida propiamente correctora sobre el paisaje, se propone la colocación de mallas protectoras para evitar el impacto visual en las zonas donde se ejecuten las obras correspondientes a las sucesivas fases de ejecución del proyecto, con el fin de proteger a los usuarios naturales de la zona.

8.3. Revegetación de terrenos descubiertos generados por obras.

Dadas las condiciones del terreno, es bastante probable que la construcción en las zonas destinadas a ello origine la aparición de terreno parcialmente descubierto como consecuencia de las nivelaciones y movimientos de tierra. En este caso el paisaje quedaría marcado negativamente, es por ello necesario llevar a cabo una recuperación del estado natural si no está proyectada ninguna otra actuación en el área despejada (consecuencia de la obra). Una medida correctora indicada en este caso es la revegetación con especies autóctonas.

La revegetación consigue la naturalización del medio y mejora enormemente la calidad del paisaje. Si se generan pendientes con los movimientos de tierra, la revegetación cumple con varias funciones; paisajística, de fijación del terreno y regeneración del suelo.

8.4. Condiciones estéticas de las construcciones.

Se mantendrá el espíritu general de tonos claros recomendados si bien puntualmente podrán salirse de dicha gama siempre y cuando no modifiquen el concepto general. La Medida Correctora deducida del Esl.A. sobre analogía tipológica con la edificación tradicional del entorno, ha de interpretarse a la vista de la singularidad tipológica de esta actuación –gran establecimiento comercial- y su diferencia con el entorno (vivienda tradicional y unifamiliar), por lo que las semejanzas tendrán que atemperarse a esta realidad.

Con el fin de conseguir un conjunto equilibrado y lo menos disonante estéticamente con el entorno urbano de implantación, y teniendo en cuenta la singularidad tipológica de esta actuación frente a las construcciones predominantes en el entorno (vivienda tradicional y unifamiliar) durante el proceso de diseño y construcción de los distintos elementos que conformarán el complejo previsto se deberá tener en cuenta aspectos tales como volúmenes, formas, materiales y colores, procurando incorporar materiales tradicionales y dando preferencia en fachadas, medianeras y cerramientos a la incorporación de colores en tonos claros (ocres, tierras y blancos) al objeto de favorecer la integración general de los mismos en el entorno existente.

9. Medidas correctoras sobre el Patrimonio Histórico y Arqueológico.

Según la información recibida por la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz la zona de estudio cuenta con dos yacimientos arqueológicos inventariados que se encuentran en la parcela B o de permuta (El Almendral).

Debido a la existencia de estos yacimientos arqueológicos en la zona de El Almendral es necesario realizar trabajos arqueológicos según la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz. Estos trabajos se realizarán previos a cualquier remoción de tierras y el tipo de actividad arqueológica se determinará una vez se dispongan de las características generales del proyecto.

Estos trabajos deberán ser realizados por un arqueólogo que presentará en la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura el correspondiente proyecto para su autorización por el Director General de Bienes Culturales, de conformidad con el Decreto 168/2003 de 17 de julio de 2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

9.1. Prospecciones visuales antes de la obra.

Antes de llevar a cabo cualquier obra es necesario la realización de una prospección visual para localizar posibles restos y obrar en consecuencia con el debido respeto a los mismos evitándose en todo caso su pérdida o deterioro. En todo caso habrá que comunicarlo a las autoridades competentes para que tomen las medidas adecuadas.

Con este tipo de medida, de carácter preventivo, se evitará la destrucción del patrimonio por la realización de obras y levantamiento de edificaciones.

9.2. Control de la aparición de restos durante la fase de obras.

Esta medida está directamente relacionada con la anterior. Una vez iniciada la construcción debe mantenerse la vigilancia ante la posible aparición de restos. Si esto sucede hay que proceder a detener las labores que se estuviesen efectuando y puedan afectar a dichos restos, llevándose a cabo el balizamiento del lugar para evitar actuaciones negativas sobre los mismos. En todo caso hay que dar el aviso pertinente a la autoridad competente en la materia para que adopte las medidas necesarias.

ANEXO: INSTRUCCIONES Y DIRECTRICES DE LA «PROPUESTA DE ORDENANZA SOBRE LA CONSERVACIÓN DEL CAMALEÓN COMÚN (CHAMAELEO CHAMAELEON): ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN Y CREACIÓN DE HÁBITATS FAVORABLES»

Por disposición de la Declaración de Impacto Ambiental se incorpora a la parte dispositiva de esta Innovación del PGOU de Puerto Real el texto regulador enunciado, contenido en este Anexo con carácter de determinación normativa, que será de aplicación en el ámbito físico de esta Innovación del Plan y en su Ordenación Detallada.

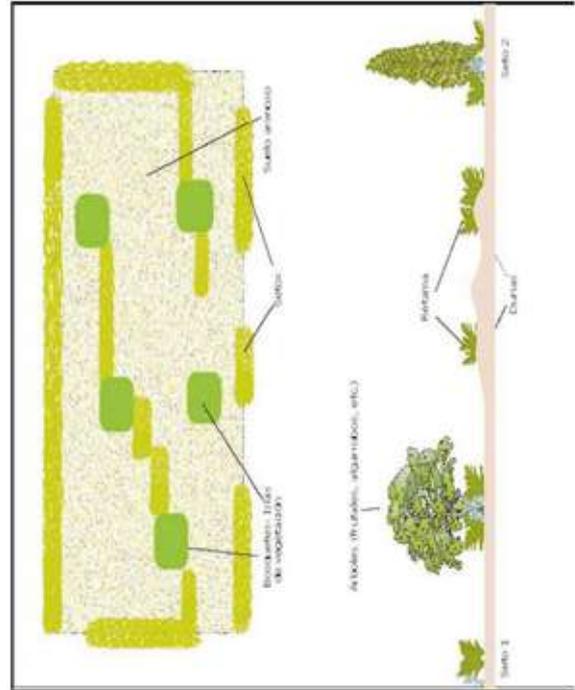
**ajardinadas adecuadas para el camaleón.**

En este artículo se describen y fundamentan las recomendaciones ambientales necesarias para la salvaguardia de las poblaciones de camaleón común dentro del Término Municipal. Estas directrices tendrán carácter vinculante en las actuaciones urbanísticas ejecutadas tras la aprobación de la presente Ordenanza salvo en casos concretos en los que, por su particular vocación, sean justificadamente imposibles de realizar total o parcialmente. Además de los jardines y espacios libres públicos, se incluyen jardines unifamiliares, jardines comunitarios, viles de urbanización, bandas de protección y rotondas.

**Aspectos generales:**

El hábitat óptimo para la especie se caracteriza por un paisaje en mosaico compuesto por bosquetes a modo de islas con vegetación más o menos densa y rodeados de suelo descubierto (o con muy poca vegetación) preferentemente de tipo arenoso. En estos bosquetes-islas, se favorecerá la complejidad estructural del hábitat, tanto en su componente horizontal como vertical empleando para ello preferentemente, especies vegetales arbóreo-arbustivas de polinización entomófila. Entre estos bosquetes de vegetación se favorecerá todo tipo de estructuras, vegetales o no, que permitan su conexión a manera de setos pantalla, lindes de caminos, setos de pinchos, vallas perimetrales con enredaderas etc. (Figuras 1 y 2). Es necesario evitar que la mayor parte de las zonas claras de suelo arenoso sean encharcadas o inundables aunque sean de carácter muy temporal.

En el diseño general de las zonas a ocupar por la especie a nivel espacial del término municipal, es conveniente no fragmentar el hábitat manteniendo, en la medida de lo posible, una única zona de gran tamaño (con las características indicadas anteriormente) en lugar de zonas de menor tamaño y separadas entre sí. Por otro lado, el camaleón evita áreas completamente urbanas pero en determinadas urbanizaciones se puede potenciar su presencia favoreciendo la formación de setos entre parcelas o dentro de las mismas para dar mayor heterogeneidad de hábitats. Igualmente, en las zonas boscosas densas, como pueden ser los pinares, es necesaria la modificación de su estructura para hacerlas más heterogéneas y aumentar el número de zonas clareadas óptimas como lugares de puesta.



**Anexo 1. Propuesta de Ordenanza municipal Ordenanza sobre la conservación del camaleón común (Chamaeleo chamaeleon): actuaciones de restauración y creación de hábitats favorables.**

**Preámbulo**  
Esta Ordenanza tiene por objeto la regulación de la implantación, conservación y restauración de espacios libres y de nuevas actuaciones urbanísticas del Término Municipal para crear las condiciones necesarias que contribuyan a la salvaguardia de las poblaciones de camaleón común (Chamaeleo chamaeleon).

En la actualidad, esta especie está considerada como de "interés especial" por el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres. Su distribución, dentro de la Península Ibérica, está en clara regresión, limitándose a algunas áreas litorales de Andalucía y Portugal, salvo en la provincia de Málaga donde se adentra en zonas montañosas.

Las actuaciones propuestas en esta Ordenanza encaminadas a la conservación de esta especie dentro del Término Municipal es un indicativo de la preocupación, sensibilidad e interés que muestra este Ayuntamiento ante los problemas ambientales y, en particular, hacia la conservación de especies. Con estas actuaciones, igualmente, el Ayuntamiento pretende transmitir esos valores a la ciudadanía para conseguir su compromiso colectivo. Se trata, por tanto, de implantar un nuevo proceso de urbanización del territorio que sea más respetuoso con el medio ambiente, lo cual redundará en un aumento de la calidad de vida de los ciudadanos.

El Ayuntamiento considera que es necesario adoptar un modelo de ordenamiento urbanístico con un tratamiento en el que prime la conservación o, en su caso, la restauración general del medio ambiente con el objeto de salvaguardar elementos relevantes de biodiversidad que contribuyen a aumentar la riqueza y el patrimonio cultural y natural del mismo. Esto se puede hacer compatible sin menoscabo del crecimiento económico y urbanístico previsto para los próximos años.

**TÍTULO I. Ámbito de Actuación**

**Artículo 1.**

1. Dentro del área de distribución del Camaleón común, están sujetos a esta Ordenanza de manera vinculante los terrenos clasificados como:

- 1- Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 2- Suelos Urbanizables (programados y no programados)
- 3- Suelos Urbanos

es posible hacer compatible su conservación con los Planes Generales de Ordenación Urbana y

con el crecimiento urbanístico previsto en un futuro próximo, el cual se considera necesario para el crecimiento económico del municipio y el bienestar de sus ciudadanos.

3. Los modelos de mejora y restauración del medio ambiente incluyen programas de ajardinamiento y adaptación de los usos de suelo planificados que permitan mantener parámetros ambientales necesarios para la conservación de poblaciones viables de camaleón. Igualmente, en muchos casos, garantizan una adecuada conectividad entre poblaciones que podrían quedar aisladas.

**TÍTULO II. Normas de carácter específico**

**Artículo 2.**

1. Directrices para la restauración y creación de espacios libres y zonas

de gran porte). En zonas de nueva creación, y hasta que la vegetación adquiera un buen porte, la complejidad de los bosquetes-islas se favorecerá utilizando ramas secas, restos de poda etc. que permitirán que el hábitat sea lo suficientemente complejo y enmarañado para la persistencia de esta especie. Esto es especialmente útil en el caso de la plantación de árboles o arbustos que proceden de viveros y hasta que éstos alcancen un buen porte.

Si la zona lo permite, se crearan zonas artificiales de arena con dunas de escasa pendiente para que quede lo suficientemente compactada y orientadas preferentemente al sur. Estas zonas son idóneas para que las hembras puedan realizar las puestas. Es importante que en las depresiones no se formen encharcamientos de tipo temporal ya que podrían malograr las puestas. Este tipo de charcas están secas durante los periodos de puesta pero se inundan durante el desarrollo de los huevos, por lo que constituyen una trampa mortal para los mismos. Para evitar los encharcamientos, en estas zonas no se deberán utilizar sistemas de riego.

Al elegir las especies vegetales que se van a utilizar se tendrán en consideración la categoría de clasificación del suelo sobre el que se asentará el nuevo hábitat. Por ejemplo, si se plantea el diseño de un jardín de nueva creación, se podrán utilizar tanto especies vegetales exóticas como autóctonas. Si por el contrario, el hábitat es una zona natural, se emplearán exclusivamente plantas autóctonas. En cualquier caso, siempre es más aconsejable el uso de plantas autóctonas ya que, generalmente, necesitan de menos requerimientos para su mantenimiento.

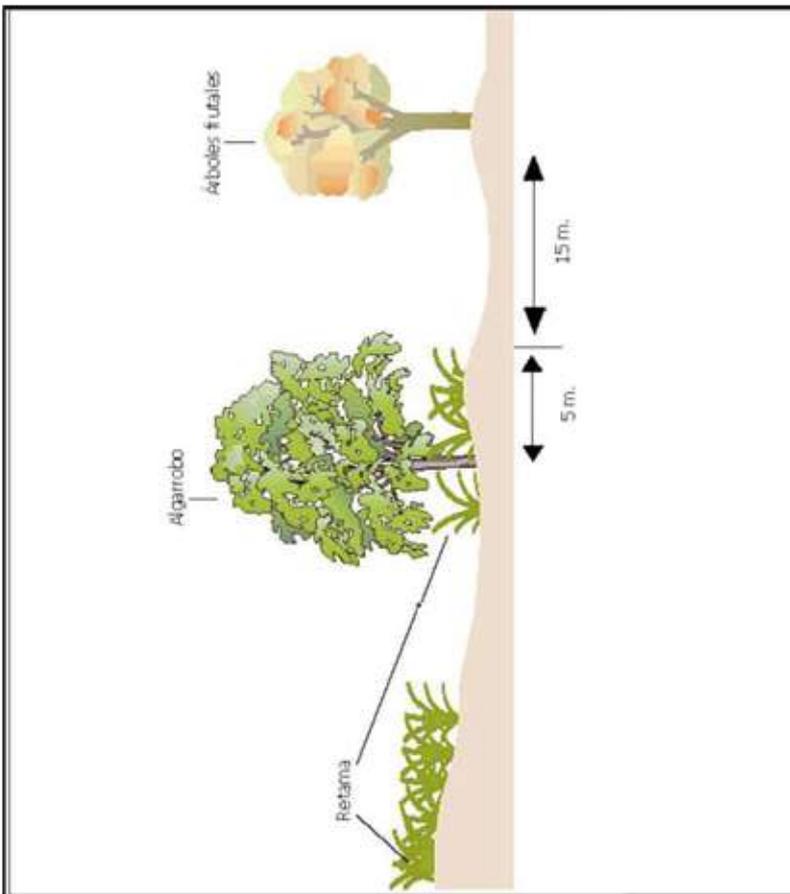
Aunque es más importante el tipo de estructura de la vegetación que la composición de especies, se relacionan algunas de mayor interés. Entre las especies de hoja perenne se recomienda la plantación de algarrobo (*Ceratonia siliqua*), acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*) especies típicas de setos

(*Cupressus*, *Thuja*, *Myoporum*, *Casuarina*, *Tetraclinix* etc.) así como especies de hoja caduca (preferentemente especies propias de huertas como árboles frutales, membrillo, ciruelos, perales, higuera, morera etc.). En lo relativo a matorrales, se utilizarán retama y escobón que pueden ir acompañados de lentiscos, jaras, romero, *helichrysum*, etc.

En el diseño de los hábitats del camaleón deberá reducirse al mínimo la plantación de césped salvo en los alrededores de las piscinas u otros lugares similares de esparcimiento de los ciudadanos. Esto no sólo es una mejora que contribuye a potenciar la presencia de camaleón, sino que entra dentro de los principios de una nueva cultura del agua por ser ésta un bien preciado y escaso en nuestro territorio.

Esto, sin menoscabo de crear lugares agradables de esparcimiento para el ciudadano, también repercute en su economía al introducir especies vegetales de xerojardinería con escasas necesidades de agua.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en los proyectos de ajardinamiento especialmente en los procesos de restauración de zonas verdes así como de aquellas zonas que resulten alteradas por los procesos de urbanización. En estos casos, se procederá en primer lugar a



Figuras 1 y 2. Representación esquemática de la estructura del hábitat óptimo para el camaleón en su componente horizontal y vertical.

**Bosquetes de vegetación**

En el diseño de zonas de nueva creación así como en la restauración de áreas ya existentes, la vegetación se distribuirá en bosquetes más o menos densos de forma irregular y de unos 5 m de radio distribuidos regularmente en el espacio y que ocuparán necesariamente menos del 50% de la superficie total disponible. El resto del espacio deberá ser suelo descubierta y, a ser posible, arenoso.

En cada uno de estos bosquetes se ubicarán mezclados, tantos pies de planta como sea posible de especies arbóreas de hoja perenne (que servirán como refugio de los animales durante el invierno y en periodos desfavorables) como de hoja caducifolia.

Estos bosquetes deberán presentar la mayor complejidad estructural posible (con estratos de plantas herbáceas, arbustiva y arbóreas) y de tanta altura como sea posible (por ejemplo, utilizando árboles

regeneración del suelo incorporando un estrato arenoso con el espesor suficiente para poder repoblar con vegetación según las indicaciones dadas.

**Característica de los setos pantalla, lindes de caminos, vallas perimetrales etc.**  
 Los camaleones viven perfectamente en setos siempre y cuando éstos tengan la cobertura vegetal adecuada. Asimismo, los setos constituyen estructuras de soporte muy importantes para el desplazamiento de los animales, especialmente, durante el periodo reproductor. Por tanto, los setos (de cualquier tipo) son tan importantes como los bosquetes-islas descritos anteriormente. Siempre que sea posible, se construirán setos en la periferia del área e igualmente han de servir para conectar entre sí algunos de los bosquetes-islas. La idea no es formar un laberinto entre bosquetes sino que, de vez en cuando, los bosquetes-islas se conecten por setos.

De nuevo, es importante utilizar la mayor diversidad posible de especies vegetales. La composición de especies vegetales estará relacionada con la función de los setos: aislamiento visual entre fincas (Cupressus, Thuya, Casuarina equisetifolia, Myoporum tenuifolium, Nerium oleander), protección frente a intrusos (*Opuntia ficus indica*), setos pantalla (cañas, Cupressus, Thuya, Casuarina etc.). Además, estos setos podrán estar asociados a vallas metálicas de malla en cuyo caso, será conveniente utilizar especies trepadoras que la tapicen (por ejemplo: *Lonicera* spp, *Hedera helix* *Convolvulus* spp, etc.) y faciliten la presencia de camaleones.

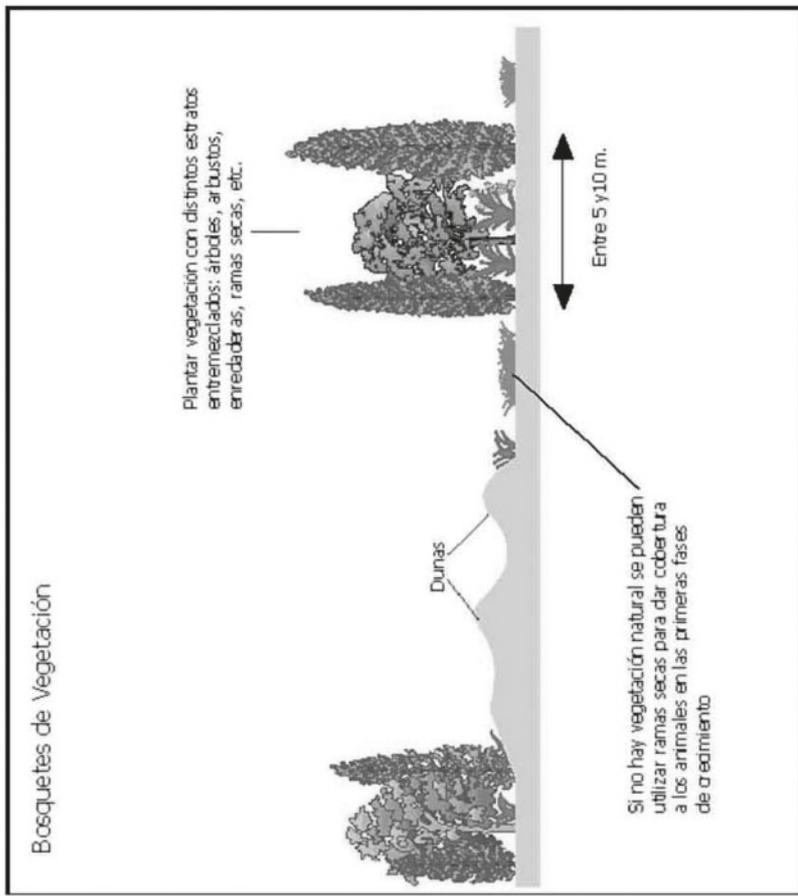
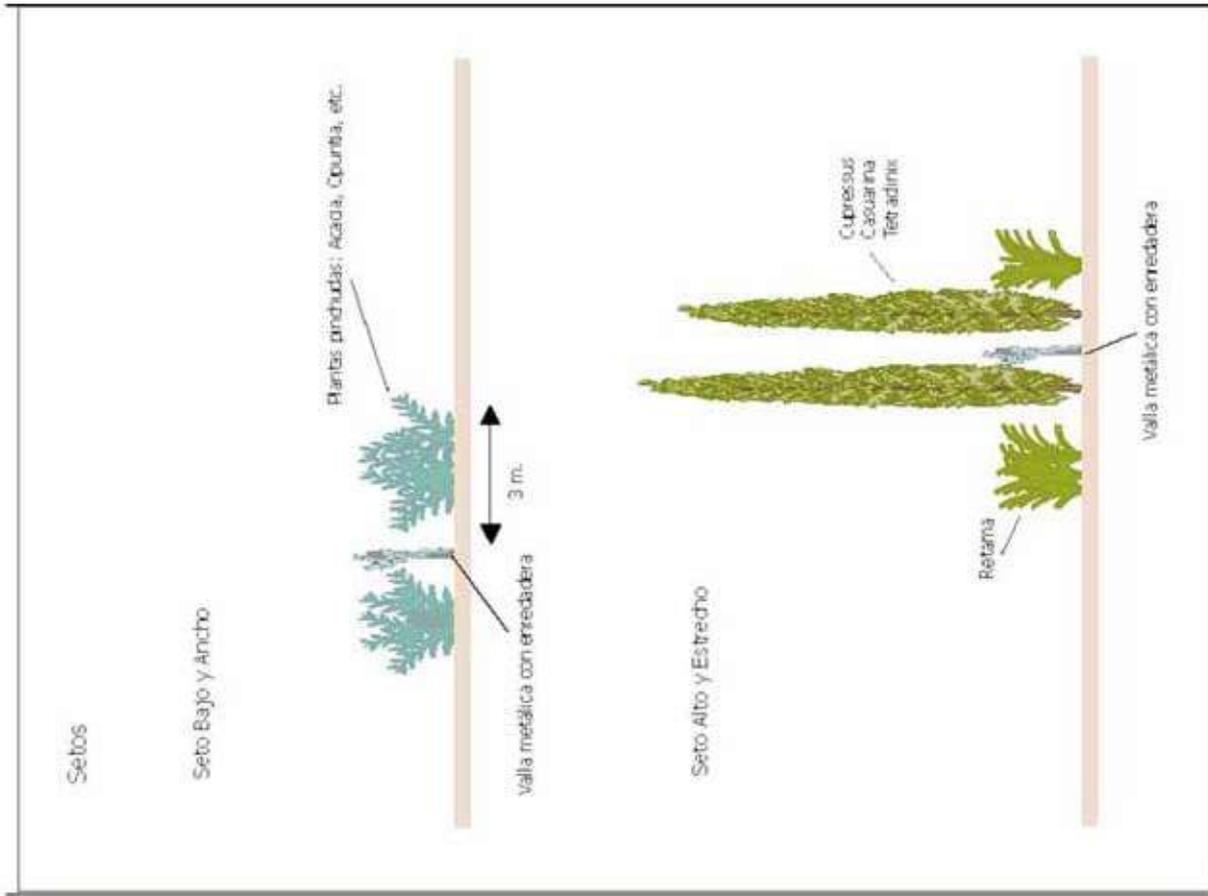


Figura 3. Representación esquemática de cómo construir los bosquetes-isla de vegetación



Figuras 4. Tipos de setos propuestos

Las fechas idóneas para efectuar la traslocación. Como regla general, los ejemplares serán traslocados a su lugar de origen en las que no sean previsible nuevas actuaciones. Sin embargo, queda a criterio de la Consejería de Medio Ambiente la reubicación de estos ejemplares. Una vez capturados los animales y trasladados a otro lugar se deberá retirar la capa superficial de suelo arenoso de unos 50 cm. de espesor y hacer un acopio de la misma manteniéndola en buenas condiciones durante todo el proceso de obras para, posteriormente, reutilizar esa misma tierra en la adecuación de los espacios libres.

**2. Procedimiento para las traslocaciones**  
Las traslocaciones de ejemplares sólo podrán realizarlas personas cualificadas y con experiencia en el manejo de esta especie, preferentemente designados por la propia Consejería de Medio Ambiente. Este personal cualificado deberá de informar, tanto al Ayuntamiento como a la Consejería de Medio Ambiente, de las actuaciones que se van a realizar con antelación y durante el proceso de las mismas.

En aquellos ámbitos en los que hay constancia de lugares de puesta (estos lugares son fácilmente identificables por lo especialistas en el manejo de esta especie) las traslocaciones deberán realizarse preferentemente en el mes de septiembre, momento en que la mayoría de las crías ya han eclosionado y las hembras grávidas aún no han realizado la puesta. Se prestará especial atención al traslado de crías y hembras grávidas, ya que ambos grupos son los responsables del mantenimiento de la población del año siguiente.

**3. Otras medidas adicionales**  
La amplia red de carreteras existentes actualmente constituye una importante barrera para el desplazamiento de muchos animales. Ante esta situación, en determinadas urbanizaciones se podrían promover la construcción de lo que se conoce como "falsos túneles" o estructuras artificiales que pasen, formando puentes, sobre la carretera y sobre los cuales se regeneren zonas verdes por las que los animales pueden pasar sin riesgo de atropello. Esto es especialmente eficiente en especies que como el camaleón siempre buscan espacios abiertos y con luz para sus desplazamientos. Estas actuaciones además, aumentan de manera significativa la estética del lugar, lo que repercute en una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos que viven allí.

Se considera muy positivo instalar paneles informativos que expliquen las características biológicas de especies como el camaleón y de las actuaciones que se realizan para contribuir a su conservación. Igualmente, se podrían propiciar charlas y encuentros de educación ambiental dirigida a distintos colectivos, pero muy especialmente a los colegios, que tengan como objetivo explicar las necesidades de conservar nuestra biodiversidad y los recursos limitados como puede ser el agua. Para la revegetación de las áreas con mejoras específicas para el camaleón la Consejería de Medio Ambiente podrá proveer de las plantas autóctonas necesarias sin coste.

**DISPOSICION FINAL**  
La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, previo el cumplimiento de los trámites legales establecidos en la Ley 7/1985 de 2 de Abri.

En el caso de que sean necesarias las vallas perimetrales (metálicas, de malla, rejas etc.), en su base se plantarán especies propias de setos y plantas enredaderas productoras de flores que tapicen la valla y que permita la presencia del camaleón. Una vez más, estas vallas (con setos) deberán tener la mayor variedad y complejidad posible de especies vegetales. Sin embargo, en función del uso que se le vaya a dar a la valla, los setos podrán ser de dos tipos: (1) setos pantalla (muy altos y estrechos) o (2) setos valla (más anchos y bajos). Lo ideal sería la combinación de ambos tipos de setos aunque esto dependerá de las características del lugar y su uso.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en las zonas residenciales de baja población (parcelas grandes, viviendas unifamiliares, etc.) Los vallados deberán estar constituidos por setos vivos aplicando métodos de xerojardinería con especies autóctonas y frutales. En las zonas residenciales deberán diseñarse amplias vías con bulevares y rotondas ajardinadas con las condiciones indicadas de suelo y vegetación. En estos lugares se pueden potenciar los "falsos túneles" que aumentan la estética del lugar (ver otras medidas adicionales en el artículo 3) y evitan la muerte de animales por atropello. En el caso de que existan evidencias de atropellos (puntos negros) estas estructuras deberían ir acompañadas de barreras que impidan atravesar la carretera a los animales y los reconduzcan a los lugares adecuados.

**2. Manejo y conservación.**  
Tras la creación de zonas adecuadas para el establecimiento de poblaciones de camaleón, se hace necesario un mantenimiento para su conservación que ayude a consolidar las poblaciones que se establezcan. Por este motivo se proponen las siguientes actuaciones:  
1. Los suelos arenosos son lugares potenciales de puesta del camaleón, por lo que deberán evitarse los movimientos de tierra a profundidades superiores a los 15 ó 20 centímetros.  
2. Evitar los tratamientos fitosanitarios y el uso de pesticidas ya que los invertebrados forman parte de la dieta esencial del camaleón.  
3. Se considera una medida positiva en educación ambiental instalar paneles informativos que expliquen la importancia de esta especie, su biología y sus problemas de conservación en aquellos lugares en los que se hayan adoptado medidas de mejoras para el camaleón.

**TÍTULO III. Especificaciones adicionales**  
**Artículo 3.**  
**1. Traslocación de camaleones**  
La traslocación de ejemplares es una medida conveniente e inevitable para aquellas parcelas que van a sufrir una transformación total o parcial. Esta medida será de obligado cumplimiento en las parcelas de terreno en donde haya camaleones y que vayan a sufrir transformaciones drásticas que conlleven un cambio en los usos del terreno (construcción de urbanizaciones, campos de golf, etc.). Para ello, al menos con tres meses de antelación del inicio de cualquier actuación el promotor deberá presentar al Ayuntamiento documentación que acredite la presencia o no de camaleones en la parcela. En caso positivo el Ayuntamiento informará a la Consejería de Medio Ambiente, la cual, a su vez, deberá informar a los promotores sobre la forma de capturar y trasladar los ejemplares así como

## DOCUMENTO E. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR ORDENADO

## CAPÍTULO 1

## Disposiciones generales y desarrollo del sector

## Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Normas urbanísticas y Ordenanzas tienen como ámbito de aplicación el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado «Entrevías», cuya delimitación es la grafiada en los planos de ordenación detallada (OD.) de esta Innovación del Plan General, y su objeto es complementar las normas del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real para el desarrollo de la ordenación asignada a este Sector.

2. Las Normas y Ordenanzas incluidas en este Documento E particularizan y adaptan las del Plan General, y vienen a complementar la capacidad reguladora de aquél en los casos en que las características de los usos a implantar no están previstas en las normas del Plan General, como sucede aquí respecto al uso comercial a desarrollar en grandes establecimientos, y en relación con el uso deportivo en una instalación a la escala de la ciudad.

3. Para todo lo no regulado expresamente en estas Normas y Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, así como lo establecido en la legislación urbanística y en las normas sectoriales de obligado cumplimiento que sean de aplicación.

4. En razón de limitar el Sector ordenado con el ferrocarril, son de aplicación las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y las del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

Para el desarrollo de este sector, tanto mediante el Proyecto o Proyectos de Urbanización como los de edificación, se tendrán en consideración particularmente el Capítulo III de la Ley 39/2003, y el Capítulo III y artículos 17, 25 y 27 del Real Decreto 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, sobre limitaciones a la propiedad relativas a la zona de dominio público, de protección y línea límite de edificación, y sobre autorizaciones.

Como documento gráfico de ayuda y buena práctica se acompaña a estas normas un esquema descriptivo de las limitaciones legales a la propiedad. Y se incorpora a los planos de ordenación detallada, como Plano OD.5., la 145 representación gráfica de tales limitaciones, con la excepción de la zona de protección de las líneas ferroviarias, que tendrá carácter de propuesta hasta su autorización por el Ministerio de Fomento de acuerdo con el artículo 27 del Reglamento del Sector Ferroviario.

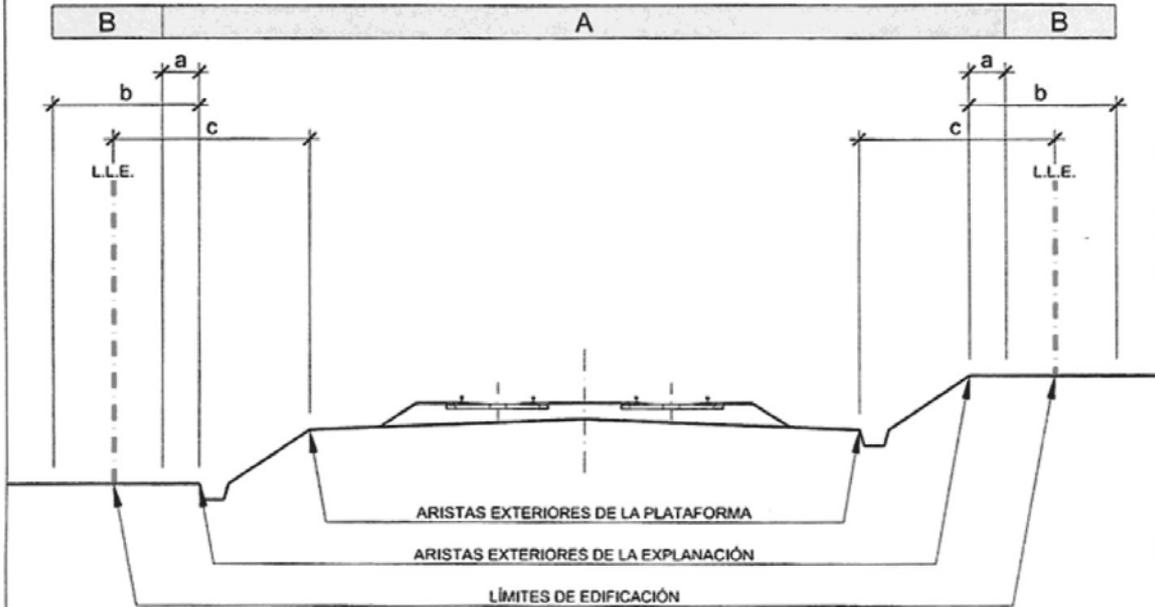
De acuerdo con el artículo 27 «Distancias» del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, se someterá al Ministerio de Fomento, en razón de las características de centralidad urbana de los suelos por los que discurren las líneas ferroviarias en esta área de la ciudad, la determinación de distancias para las zonas de dominio público y de protección, a fin de que sean autorizadas las distancias propuestas en este documento, inferiores a las establecidas con carácter general en los artículos 25 y 26 del mismo Reglamento. Las distancias que este plan propone son semejantes a las previstas por la Ley del Sector Ferroviario para suelo urbano consolidado, como corresponderá al uso que la ciudad dará a este entorno de centralidad urbana.



PATRIMONIO Y URBANISMO

### LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004)  
Y MODIFICACIÓN DEL R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006)



<p><b>A</b></p> <p><b>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... a = 5 mts</li> <li>• RESTO DE SUELOS ..... a = 8 mts</li> </ul>	<p><i>Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.</i></p>
---	---

<p><b>B</b></p> <p><b>ZONA DE PROTECCIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... b = 8 mts</li> <li>• RESTO DE SUELOS ..... b = 70 mts</li> </ul>	<p><i>Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.</i></p>
---	---

<p>-----</p> <p><b>L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN ..... c = 20 mts</li> <li>• RESTO DE SUELOS ..... c = 50 mts</li> </ul>	<p><i>Se sitúa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente</i></p>
--	--

## Artículo 2. Urbanización del Sector.

1. El desarrollo y ejecución de la ordenación se realizará mediante un Proyecto de Urbanización.

2. Para la redacción tanto del Proyecto de Urbanización como de los de Edificación será preceptiva la realización previa de Estudios Geotécnicos por empresario o empresas especializadas que cuenten con homologación administrativa fehaciente.

El Estudio Geotécnico del Proyecto de Urbanización definirá con precisión la capa estratificada apta para fondo de cajado del viario, así como la clasificación de los materiales de las distintas capas susceptibles de desmonte para su utilización en la formación del paquete de firmes o en otros terraplenados.

3. El Proyecto de Urbanización podrá realizar ajustes o modificaciones en las alineaciones y rasantes previstas para la red viaria en la Memoria y Planos de la Ordenación Detallada del Sector siempre que se justifiquen debidamente. Tales ajustes estarán fundamentados en razones geotécnicas, de mejor construcción, de conexión a redes exteriores, o de mayor compatibilidad con las infraestructuras intermunicipales -vías y ferroviarias- establecidas y proyectadas en los contornos del Sector.

4. Para el proyecto de las redes e instalaciones de infraestructuras, suministros y servicios, el Proyecto de Urbanización adoptará como referencia los esquemas aportados en la Memoria y en los Planos de la Ordenación Detallada, que podrán y deberán ser ajustados o modificados por razones constructivas o de mayor eficiencia de los servicios, debidamente justificadas.

5. El Proyecto de Urbanización podrá establecer fases de ejecución de las obras.

6. El Proyecto de Urbanización definirá y valorará la urbanización susceptible de ejecutarse simultáneamente con la edificación, justificando el funcionamiento gradual e independiente de cada fase de ejecución y proponiendo en su caso los reajustes técnicos que se estimen convenientes, salvo que se decida acometer todas las obras en una única fase.

7. El Proyecto de Urbanización determinará las obras relacionadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, y aquellas necesarias para las conexiones exteriores de las diferentes infraestructuras.

### 8. Continuidad a través del paso transversal.

Con el carácter de conexión exterior del Sector, se asegurará la continuidad de la zona urbana norte en la ejecución del paso transversal a través del Sector, desde la confluencia de las calles Sol y Tierra hasta la Circunvalación, para asegurar también su continuidad desde la calle Rosario hacia el sur.

9. Proyecto de cerramiento del dominio público del ferrocarril.

El Proyecto o Proyectos de Urbanización del Sector dispondrán el cerramiento adecuado en el límite que separa el dominio público de las líneas ferroviarias con el Sector, cuyo costo estará a cargo de la Junta de Compensación o entidad promotora de su desarrollo. Para su proyecto será obligado atenerse a los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. En cualquier caso la entidad promotora presentará al A.D.I.F., y solicitará su autorización para las obras correspondientes, un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos y obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

### 10. Afeción a la estructura del p.k. 104+370 de la AP-4.

Si, para la construcción del vial previsto bajo la estructura del p.k. 104+370 de la Autopista AP-4, resultase necesario un rebaje de cota del cono de derrame Sur que soporta los estribos flotantes de dicha estructura, el Proyecto de Urbanización deberá prever, preceptivamente y con absoluta necesidad, la ejecución de un muro de contención del terreno.

11. Protección del medio natural en el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización para la ejecución del Sector Entrevías adecuará sus previsiones relativas a los espacios libres públicos, parques y jardines, a las disposiciones propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental y por la Declaración de Impacto Ambiental, que están contenidas con carácter dispositivo, en el epígrafe titulado «Gestión del Medio Natural», del Documento C «Determinaciones de la Innovación. Modificación de las Normas Urbanísticas».

### 12. Medidas correctoras, de protección y calidad ambiental.

El Proyecto de Urbanización incorporará y cumplirá para sí mismo y para la regulación de los trabajos de ejecución las determinaciones propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental y por la Declaración de Impacto Ambiental, que están contenidas con carácter dispositivo en el epígrafe titulado «Medidas Correctoras y de Protección Ambiental», del Documento C «Determinaciones de la Innovación. Modificación de las Normas Urbanísticas».

## Artículo 3. Realización del derecho a urbanizar.

1. La ejecución de las obras de urbanización será sufragada por los propietarios afectados según lo establecido en los artículos 113, 153 y 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En la solicitud de licencia de edificación cuando ésta vaya a ejecutarse simultáneamente con la urbanización, se incluirá compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. Para la conservación y mantenimiento de la urbanización se constituirá por los propietarios la pertinente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

### 4. Régimen transitorio y autorizaciones.

a) A la entrada en vigor de este planeamiento urbanístico serán de aplicación las limitaciones que resultan de la infraestructura ferroviaria existente en su estado actual, con las autorizaciones que hayan podido producirse por el Ministerio de Fomento de acuerdo con lo previsto en el siguiente párrafo c.

b) Una vez que se haya ejecutado el proyecto de soterramiento del ferrocarril en la línea Sevilla-Cádiz, será de aplicación la normativa que regula las limitaciones a la propiedad que corresponda a la infraestructura ferroviaria soterrada, considerando como arista exterior de la explanación las líneas referidas en el artículo 13 de la Ley 39/2003, y en el artículo 25 del Real Decreto 2387/2004, Reglamento del Sector Ferroviario.

c) Se someterá a autorización del Ministerio de Fomento la distancia propuesta en este planeamiento para el límite de las zonas de protección, a fin de que las autorice determinándolas con una distancia de 8 metros desde las aristas exteriores de las explanaciones, y en el tramo en túnel de la línea Sevilla-Cádiz, de 8 metros desde el paramento exterior del muro de formación del túnel, que resultan inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 del Reglamento del Sector Ferroviario. Ello, de acuerdo con las previsiones y procedimiento del artículo 27 del Reglamento del Sector Ferroviario.

## Artículo 4. Conexión con las redes de servicios.

En cualquier obra de conexión con las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias para impedir el corte temporal del suministro así como el cumplimiento de la obligación de reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

Artículo 5. La urbanización de los espacios libres.

1. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en el interior de espacios libres deberán ser contempladas en el proyecto correspondiente a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los criterios especificados en el artículo 6 siguiente.

3. En las áreas libres no se permite el emplazamiento y edificación de los elementos del Sistema de Infraestructuras, tales como centros de transformación, casetas de acometidas, etc., salvo que estén debidamente tratados con decoro como elementos del paisaje urbano. Tales construcciones cumplirán las normas sectoriales que les sean de aplicación y serán objeto del adecuado tratamiento de su implantación en el entorno.

Artículo 6. Eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir y aplicar el decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA núm. 44 de 23.05.92, BOJA núm. 55 de 6.6.92 (corrección de errores) y BOJA núm. 70 de 23.07.92 (Disposición Transitoria).

## CAPÍTULO 2

### Normas de usos

Artículo 7. Remisión al Plan General.

1. En cuanto corresponde a los usos asignados a este sector es de aplicación lo dispuesto en el Título III «Normas Generales sobre los Usos» del Plan General de Puerto Real, y particularmente en el Capítulo 3 «Uso Terciario» (artículos 3.3.1 a 3.3.3), Capítulo 5 «Equipamientos comunitarios» (artículos 3.5.1 y 3.5.2) y Capítulo 6 «Espacios Libres» (artículos 3.6.1 y 3.6.2).

2. De acuerdo con la Innovación del Plan General de la que trae causa esta Ordenación Detallada, el uso global asignado a este Sector es el Terciario Comercial y el Deportivo.

Artículo 8. Usos admitidos en el Sector, y su zonificación.

1. Los usos que se determinan en este Sector con el carácter de básicos, de acuerdo con las previsiones de artículo 3.1.1, 3.5.1 y 3.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y su localización, son:

a) Uso Terciario Comercial, que se corresponde con la Zona CO, localizada en el ámbito Este de los dos en que se divide el Sector.

b) Uso Deportivo de carácter privado, que se corresponde con la Zona D, localizada en el ámbito Oeste del Sector. Ambas Zonas, CO y D, se definen gráficamente en el Plano de Ordenación Detallada OD.2 «Ordenación y Zonificación» a E: 1/1.500.

2. Los usos complementarios admitidos en todos los ámbitos del sector son:

- a) Uso de Hostelería.
- b) Uso de Oficinas.
- c) Salas de Reunión.
- d) Equipamiento Deportivo.

Todos ellos son admisibles de acuerdo con las definiciones que contiene el artículo 3.3.1. «Condiciones Generales de los Usos Terciarios» de las Normas Urbanísticas del PGOU, y

se podrán localizar en las mismas zonas y edificios que los usos básicos.

3. El uso Terciario Comercial se limitará a la actividad definida como «actividad comercial minorista» en los términos regulados por el artículo 3 de la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

4. La edificabilidad total adscrita al uso Terciario Comercial localizado en la Zona de Ordenación señalada como CO en el Plano de Ordenación Detallada OD.2 «Ordenación y Zonificación» se destinará a «gran establecimiento comercial» de acuerdo con la definición y regulación que establece el artículo 23 de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía.

5. Además de atenerse al régimen de desarrollo y autorizaciones propio del planeamiento urbanístico, que aplica y regula esta ordenación, la instalación de un «gran establecimiento comercial» deberá cumplir los requisitos que para su autorización por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte determina el Título IV de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 9. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos admisibles en este Sector son las que determina el PGOU en los Capítulos 3, 5 y 6 de sus Normas Urbanísticas.

2. El uso Deportivo previsto se establece en este sector con carácter y aprovechamiento privado. Podrá destinarse a uso público, para cuya regulación se estará a lo que prevén los artículos 3.5.1 y 3.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Dada la condición de singularidad descrita en la Memoria de Ordenación para la actividad deportiva prevista en este sector, se remite su ordenación en la zona asignada a un Estudio de Detalle previo al proyecto de edificación.

Artículo 10. Dotaciones.

Las reservas para dotaciones, cuya localización, superficie y función han sido establecidas en la Memoria de Ordenación Detallada, son las siguientes:

- a) Parques y jardines, que se corresponde con la Zona ZV.
- b) Equipamiento de interés público y social, que se corresponde con la Zona SIPS. Ambas zonas, ZV y SIPS, se definen gráficamente en el Plano de Ordenación Detallada OD.2 «Ordenación y Zonificación», a E: 1/1.500.

Las condiciones para el desarrollo de cada una de estas zonas y dotaciones son las que señalan las Normas Urbanísticas del PGOU en su Capítulo 5 «Equipamientos Comunitarios» para la zona SIPS, y Capítulo 6 «Espacios Libres» para la zona ZV, con las complementarias que establecen estas Ordenanzas en sus Capítulos 6 y 7.

## CAPÍTULO 3

### Ordenanzas de las zonas. Condiciones comunes

Artículo 11. Aplicación de conceptos.

Las definiciones contenidas en este capítulo precisan, adaptan y complementan el Título IV. «Normas Generales de la Edificación», de las Normas Urbanísticas del PGOU. En todo lo no previsto en este capítulo serán de aplicación las referidas definiciones y conceptos del Título IV del Plan General.

Artículo 12. Adaptación de las definiciones del Plan General.

Las condiciones de la edificación son reguladas con carácter general por las Normas Urbanísticas del PGOU en su título IV, capítulos 1 a 5, y serán de aplicación a este Sector con los ajustes que se determinan en este artículo, y con las definiciones y disposiciones complementarias que contienen

para cada zona sus Condiciones Particulares en los Capítulos 4 a 8 de estas Ordenanzas.

#### 1. Ocupación de parcela.

Se permite expresamente en este Sector aplicar la previsión del artículo 4.3.2 sobre «Ocupación de la parcela» de las Normas del PGOU, que permite la ocupación bajo rasante en la totalidad de la superficie de la parcela.

Se exceptiona de esta regulación el área de retranqueo de la edificación en el lindero privado de la Zona Comercial (CO), que no podrá ser ocupada bajo rasante, de acuerdo con la disposición del artículo 19, número 1, c), de estas Ordenanzas.

#### 2. Alturas.

El artículo 4.3.3. «Alturas» de las Normas del PGOU queda precisado, en cuanto a la expresión del criterio de medición de alturas, con las siguientes definiciones y reglas: Altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la cota de nivelación o suelo de Planta Baja a la cara superior del forjado de la última planta.

La cota de nivelación de Planta Baja, en la Zona de uso Terciario Comercial (CO) es definida en el Capítulo 4 «Ordenanzas Particulares de la Zona Comercial (CO)», artículo 18 de estas Ordenanzas.

En la Zona Deportiva (D) la altura de la edificación será objeto de determinación en el Estudio de Detalle preceptivo comprensivo de toda la Zona D de uso Deportivo. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) Los elementos establecidos en el número 2 del artículo 4.3.3 «Alturas», de las Normas del PGOU.

b) Los remates de carácter exclusivamente simbólico, ornamental o publicitario.

#### 3. Alineaciones.

Será de aplicación la regulación contenida en el artículo 4.3.4, «Alineaciones», de las Normas del PGOU, a la que se añaden las siguientes disposiciones:

Las alineaciones en este Sector son las señaladas en el Plano de Ordenación Detallada OD.2. «Ordenación y Zonificación» como líneas de separación entre el dominio público (viales) y las zonas de uso característico y dominio privado.

Los retranqueos de la edificación respecto a las alineaciones están permitidos en todas las situaciones, y se regulan para cada zona en los capítulos correspondientes a su Ordenanza Particular.

Los sótanos para aparcamientos podrán ocupar las superficies de retranqueos y libres de las zonas. Se exceptiona de esta regla el área de retranqueo de la Zona CO respecto a linderos privados, donde la franja señalada en el artículo 19, número 1, c) de estas Ordenanzas, que deberá quedar libre de edificación sobre y bajo rasante.

#### 4. Rasantes.

Será de aplicación la regulación contenida en el artículo 4.3.5, «Rasantes», de las Normas del PGOU, a la que se añaden las siguientes disposiciones:

Debido a la previsión de construcción de pasos deprimidos en los viales públicos para resolver determinados tránsitos y relaciones con las infraestructuras generales, los perfiles longitudinales de la red viaria señalados en los ejes de las calles pueden ser inadecuados como referencia para la altura de la edificación. Por ello, para determinar la cota de referencia en la medición de las alturas de la edificación se adoptan los perfiles correspondientes a la acera en cada frente de fachada y alineación que se considere.

No será de aplicación en este Sector el número 3 del artículo 4.3.5, «Rasantes», de las Normas del PGOU, que se sustituye por la siguiente regulación:

En la Zona CO, de uso básico Terciario Comercial, se define como sótano la planta situada por debajo de la baja. La definición de la planta baja es la establecida en el número 2 del artículo 19 de estas Ordenanzas.

En la Zona D de uso básico Deportivo la determinación de las alturas y de sus cotas de referencia será objeto de Estudio de Detalle preceptivo, como se regula en sus Ordenanzas Particulares de Zona, Capítulo 5 de estas Ordenanzas.

En la Zona SIPS de uso dotacional público será de aplicación directa la regulación de las Normas del PGOU.

#### 5. Tipologías edificatorias.

a) La Zona CO de uso Comercial básico se considerará, para su desarrollo edificatorio, como una parcela. La edificación, por su carácter singular, será aislada, y separada de sus linderos frente a la carretera de Circunvalación, ante la línea ferroviaria de Las Aletas, y respecto a sus linderos privados. Podrá alinearse al vial que la Ordenación Detallada sitúa al norte del sector, colindante a la línea ferroviaria Madrid-Cádiz.

Las separaciones a linderos se regulan en las Ordenanzas Particulares de la Zona CO, Capítulo 4 de estas Normas. Esta configuración podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle extendido a la totalidad de la Zona CO.

b) La forma, posición y tipología de la edificación y demás instalaciones de la zona D de uso básico Deportivo se definirán en Estudio de Detalle preceptivo extendido a la totalidad de la Zona.

## CAPÍTULO 4

### Condiciones particulares de la Zona de Uso Terciario Comercial (CO)

#### Artículo 13. Denominación e identificación.

Esta calificación corresponde a la zona delimitada e indicada como CO en el Plano de Ordenación Detallada OD.2. «Ordenación y Zonificación». Su superficie es de 55.283,49 m<sup>2</sup>s.

#### Artículo 14. Condiciones de parcelación.

Se identifica la parcela edificable con el ámbito de la Zona CO. Se permitirá la segregación de parcelas de acuerdo con la previsión del artículo 4.2.1, «Parcelario», de las Normas del PGOU, previa solicitud de licencia. En tal caso se hará preceptiva la elaboración de un Estudio de Detalle de la totalidad de la Zona, cuya tramitación habrá de ser previa o simultánea con la de la licencia de parcelación.

#### Artículo 15. Edificabilidad.

El techo edificable máximo asignado a esta Zona CO es de 50.000 m<sup>2</sup>t, y su coeficiente neto de edificabilidad es de 0,9044 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 16. Condiciones de uso.

1. De acuerdo con la regulación del artículo 3.3.1, «Condiciones generales para los usos terciarios», de las Normas del PGOU, y con las definiciones y determinaciones del artículo 8 de estas Normas Urbanísticas en relación con la regulación de la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía, los usos asignados a esta Zona son:

a) El uso básico de esta zona es el Terciario Comercial.  
b) Los usos compatibles son los de Hostelería, Oficinas, Salas de Reunión y Equipamiento Deportivo.

2. La zona deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados, que se podrán situar tanto en superficie como en sótano.

#### Artículo 17. Vinculaciones de ordenación.

En aplicación de los criterios establecidos en la Memoria de Ordenación Detallada, Capítulo 2, epígrafe 2.3. para esta Zona CO, se definen las dos vinculaciones que siguen, de aplicación en la ordenación interior y el proyecto de edificación de la Zona:

1. La instalación comercial que se establezcan en la Zona CO asegurará el tránsito público y conexión urbana desde la confluencia de las calles Sol y Tierra hasta la Circunvalación, para asegurar su continuidad hacia la calle Rosario.

Para ello integrará en su proyecto el elemento adecuado de paso, y asegurará un corredor para el tránsito a través de sus instalaciones. Será responsabilidad municipal la obtención de la autorización de paso, y la aprobación de la construcción correspondiente, para cruzar la línea ferroviaria Madrid-Cádiz de modo coordinado con su proyecto de remodelación.

2. La ordenación de la edificación en la Zona CO se hará de modo que se disponga un corredor ajardinado lineal en todo el frente de la parcela a la vía de Circunvalación, aprovechando a estos efectos el retranqueo de la edificación ante este vial.

El proyecto de este espacio formará parte del proyecto de construcción de la parcela, y aplicará los criterios expuestos en el punto «Vinculación paisajística y funcional de la Zona Terciaria Comercial», del epígrafe 2.3, Capítulo 2, de la Memoria de Ordenación Detallada. No se establece para este denominado corredor de paseo ninguna condición de uso del suelo en él, más que la de área libre de ocupación sobre rasante, pudiendo por tanto simultáneamente la condición paisajística requerida con otros usos, tanto bajo rasante como en superficie, tales como aparcamientos.

3. El corredor ajardinado descrito en el punto 2 anterior, dispuesto entre la edificación de la Zona de Uso Terciario Comercial (CO) y la vía de Circunvalación, y descrito en el epígrafe 2.3 del Capítulo 2 de la Memoria de Ordenación Detallada, tendrá el carácter de área de transición entre zonas de distinta sensibilidad acústica para asegurar la calidad acústica en la forma que dispone el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

Artículo 18. Condiciones de edificación específicas de «gran establecimiento comercial», de aplicación en la Zona CO. La singularidad de los usos y la consiguiente particularidad de las instalaciones y edificaciones propias de un «gran establecimiento comercial», que es el objeto de esta Ordenación, requieren ampliar y adaptar el repertorio de conceptos instrumentales que contienen las Normas del PGOU para la regulación de las condiciones de edificación. Las definiciones que se enumeran a continuación se fundamentan en los modos especializados de edificación propios de grandes establecimientos comerciales.

#### 1. Superficie libre de parcela:

Es la superficie del suelo libre de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela. Estas superficies libres no podrán ser objeto, sobre rasante, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres, viario interior y aparcamiento al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

2. Definiciones relativas a elementos específicos de la edificación comercial:

a) Calle Interior Comercial: Son los espacios edificados destinados a accesos comunes a los establecimientos diferenciados integrados en la gran superficie comercial.

b) Superficie de Venta: Es la superficie destinada a la transacción comercial, que no incluye la correspondiente a las Calles Interiores Comerciales definidas en el párrafo a) anterior.

c) Atrio: Es el espacio diáfano con altura equivalente a la de varias plantas del edificio comunicadas con dicho espacio mediante huecos, ventanas, balcones, pasillos abiertos, etc.

Parte del perímetro del atrio puede también estar formado por muros ciegos o por fachadas del edificio.

#### 3. Cómputo de la superficie edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes reglas:

1.º No se computarán como superficie edificada:

a) La de las Calles Interiores Comerciales.

b) La de los soportales, atrios y plantas bajas porticadas, excepto las construcciones cerradas que hubiera en ellas.

c) La de las Plantas Sótano destinadas a los usos indicados para ellas en los Capítulos correspondientes a las Condiciones Particulares de cada Zona.

d) La de las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, 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.

e) Las plantas diáfnas, los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios y los que no siendo obligatorios se encuentren en plantas diáfnas no cerradas.

#### 4. Cota de nivelación.

Es la altitud que sirve como cota de referencia para la medición de altura.

#### 5. Consideración de la condición de altura.

En todos los casos en que se señala como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.

Artículo 19. Condiciones de posición y forma de la edificación.

#### 1. Ocupación y distancia a linderos.

a) La superficie ocupada máxima por la edificación será del 80% de la parcela.

b) La edificación se dispondrá dentro de la parcela libremente, en uno o varios cuerpos de edificación, con la salvedad de las distancias a linderos que serán las siguientes:

- En el frente edificado ante la carretera de Circunvalación, la distancia mínima a la alineación pública del vial será de 15 m. La edificación podrá aproximarse a la alineación rebasando esta limitación mediante voladizos o cuerpos salientes, pero de modo puntual, sin que ello se produzca en más de un 15% de la longitud de la zona ante la Circunvalación.

- Al lindero privado en el ángulo Oeste de la Zona, la distancia de la edificación será de 15 m.

- En el frente de la línea ferroviaria de Las Aletas no se ocupará la franja de «no edificación» correspondiente a la afectación legal del ferrocarril, con la distancia y la forma señaladas en el Plano de Ordenación Detallada OD. 4. de «Servidumbres y afectaciones ferroviarias y de carreteras».

- En el frente ante la calle norte de la red viaria interior del Sector la distancia al lindero público es libre, pudiendo alinearse la edificación a vial o bien retranquearse libremente.

c) La ocupación en plantas sótano se regula por la regla establecida en los números 1 y 3 del artículo 12, de estas Ordenanzas, que permite la ocupación bajo rasante en la totalidad de la superficie de la parcela. Se exceptúa de esta norma el área obligatoria de retranqueo de la edificación en la zona CO respecto al lindero privado en su ángulo Oeste, que será de 15 m de ancho y no podrá ser ocupada tampoco bajo rasante.

#### 2. Definición de Planta Baja.

La edificación de los grandes establecimientos comerciales requiere condiciones singulares propias de la escala de

estos edificios, que deben incorporar extensas superficies unitarias. Para adecuar la edificación a estos criterios, manteniendo la coherencia entre la forma del edificio y los elementos urbanos de su entorno, se establece la siguiente regla básica de posición altimétrica de la edificación. La regulación se fundamenta en una determinación flexible, dentro de un intervalo de oscilación, de la cota de nivelación de la Planta Baja:

Se define como Planta Baja la planta del edificio cuya cota de nivelación o suelo está comprendida entre las cotas máxima y mínima de rasante de los viales de contorno de la Zona CO en cualquiera de sus puntos perimetrales. Dentro de esta oscilación altimétrica el proyecto podrá disponer la Planta Baja en un único plano, o descomponerla en cuantos planos tenga por conveniente.

### 3. Planta Sótano.

Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación. Se admiten los siguientes usos en Planta Sótano:

- Aparcamiento.
- Locales de instalaciones y dependencias anexas.
- Locales de almacenamiento y servicios auxiliares.

### 4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) y diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m.) medidos desde la cota de nivelación o suelo de Planta Baja a la cara superior del último forjado.

### 5. Altillos.

Los altillos o plantas partidas se permiten siempre que formen parte del local ubicado en la misma planta sin tener acceso independiente del exterior. En caso de disponer altillos, las alturas libres mínimas resultantes de la partición de planta serán de 2,60 metros. Los altillos deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- a) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada exterior del edificio.
- b) No podrán superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

### Artículo 20. Estudio de Detalle.

1. Alternativa o complementariamente a la regulación por aplicación de las disposiciones y parámetros que establece el artículo 19 anterior de estas Ordenanzas, la forma y posición de la edificación en la Zona CO podrá establecerse mediante Estudio de Detalle comprensivo de la totalidad de la Zona.

2. El Estudio de Detalle no podrá elevar la edificabilidad máxima asignada a la Zona, expresada en el artículo 15 de estas Ordenanzas.

## CAPÍTULO 5

### Condiciones particulares de la Zona de Uso Deportivo (D)

#### Artículo 21. Denominación e identificación.

Esta calificación corresponde a la zona delimitada e indicada como D en el Plano de Ordenación Detallada OD.2. «Ordenación y Zonificación». Su superficie es de 14.321,10 m<sup>2</sup>s.

#### Artículo 22. Condiciones de parcelación.

La parcela edificable se identifica con el ámbito de la Zona.

#### Artículo 23. Edificabilidad.

El techo edificable máximo asignado a esta Zona D es de 6.000 m<sup>2</sup>t., y su coeficiente de edificabilidad de 0,419 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 24. Condiciones de uso.

1. De acuerdo con la regulación de los artículos 3.3.1, 3.5.1 y 3.5.2 de las Normas de PGOU, los usos asignados a esta zona son:

a) El uso básico de esta zona es el Deportivo, con carácter de titularidad y aprovechamiento privados.

b) Los usos compatibles son los de Hostelería, Oficinas y Salas de Reunión.

2. La parcela deberá disponer de una dotación de aparcamientos en cuantía mínima de doscientas (200) plazas.

3. Se admitirán en Planta Sótano los siguientes usos:

- Aparcamientos.
- Locales de instalaciones y dependencias anexas.
- Locales de almacenamiento y servicios auxiliares.
- Los usos e instalaciones que sean habituales o técnicamente recomendables en posición de sótano para la organización y práctica de deportes, o requeridos para su desarrollo como espectáculo.

#### Artículo 25. Posición y forma de la edificación.

1. Las condiciones de edificación y forma serán establecidas mediante Estudio de Detalle, que es preceptivo para el desarrollo de esta Zona D.

2. El Estudio de Detalle no podrá elevar el techo máximo edificable asignado a la Zona. Definirá libremente la superficie y forma de ocupación de la parcela.

3. El Estudio de Detalle adoptará como marco regulador de referencia los artículos 3.5.1 y 3.5.2 sobre Equipamientos Comunitarios de las Normas del PGOU, excepto en la determinación que obliga a reservar el 25% de la superficie de la parcela como espacio libre, que no es de aplicación en esta Zona.

4. Será de aplicación al Estudio de Detalle lo previsto en los Capítulos 1, 2 y 3 de estas Ordenanzas de la Ordenación Detallada.

## CAPÍTULO 6

### Condiciones particulares de la Zona de Equipamientos Comunitarios (SIPS)

#### Artículo 26. Denominación e identificación.

1. Comprende esta zona el área calificada como SIPS en el Plano de Ordenación Detallada OD.2. «Ordenación y Zonificación».

Esta calificación toma como referencia los artículos 3.5.1 y 3.5.2, sobre Equipamientos Comunitarios, de las Normas del PGOU.

2. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. La superficie de la zona es de 7.614,72 m<sup>2</sup>, equivalente al 6,14% de la superficie del Sector.

#### Artículo 27. Condiciones de parcelación y uso.

1. La parcela edificable se identifica con el ámbito de la Zona. Podrán autorizarse segregaciones de acuerdo con las previsiones del artículo 4.2.1, «Parcelación», de las Normas del PGOU.

2. Las condiciones generales para el uso y su aplicación son las que determinan las Normas del PGOU en sus artículos 3.5.1 y 3.5.2.

#### Artículo 28. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada a esta zona es de 5.026 m<sup>2</sup>t, y su coeficiente de edificabilidad es de 0,66 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Artículo 29. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La distancia mínima de la edificación a linderos será de tres (3) metros.

2. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no será superior al 60%.

3. Como factor limitante añadido a lo establecido en los números 1 y 2 anteriores para la separación a linderos y la ocupación, se respetarán las franjas legales de no edificación por afección de la Autopista AP-4, de los ramales del enlace colindante, y por afección del ferrocarril Aletas-Universidad.

4. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y tres plantas (PB+2), con referencia a la rasante del vial a que da frente la parcela.

5. Alternativa o complementariamente a estas condiciones y a las que prevén los artículos 3.5.1 y 3.5.2 de las Normas del Plan General, las condiciones de posición y forma de la edificación en esta Zona podrán ser establecidas mediante Estudio de Detalle comprensivo de la totalidad de la zona SIPS.

Artículo 30. Condiciones de uso.

De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento, artículos 6 y 11, esta zona se destinará a todos o alguno de los siguientes tipos de equipamiento de interés público y social:

- Parque deportivo.
- Equipamiento social.
- Equipamiento comercial.

## CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de la zona de parques y jardines (ZV)

Artículo 31. Denominación e identificación.

1. Comprende esta zona las áreas calificadas como ZV en el plano de Ordenación Detallada OD.2. «Ordenación y Zonificación». Dicha calificación toma como referencia los artículos 3.6.1 y 3.6.2 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso públicos.

3. La superficie de la Zona ZV es de 18.767,84 m<sup>2</sup>, equivalente al 15,13% de la superficie del Sector.

Artículo 32. Condiciones de parcelación.

No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación.

Artículo 33. Usos y edificaciones permitidas.

1. Se permite la instalación, mediante concesión municipal, en alquiler o derecho de superficie (en ningún caso con desafuero del dominio público), de edificaciones para la implantación de:

a) Actividades de apoyo al carácter público de estos espacios, tales como kioscos de prensa, golosinas o flores.

b) Elementos de los sistemas de infraestructuras urbanas, con su correspondiente contenedor construido en las condiciones prescritas por el artículo 5 de estas Normas.

2. La ocupación máxima por la edificación no superará el 2% de la superficie total de la zona, pudiendo acumularse en un solo ámbito o distribuirse en varios.

3. La altura máxima de dichas construcciones será de cinco (5) metros.

4. El resto de la zona se ejecutará como jardín público con senderos peatonales y áreas de vegetación y arbolado.

Artículo 34. Condiciones ambientales especiales.

En aplicación de las conclusiones de la Evaluación de Impacto Ambiental de la Innovación de planeamiento general que ampara esta Ordenación Detallada, se dispone que, en caso de establecerse la presencia del camaleón (especie catalogada como de interés especial en la Ley 8/2.000), para la redacción del Proyecto de urbanización de esta Zona ZV de Parque y Jardines se aplicarán los criterios establecidos en la Ordenanza tipo para la protección y conservación de la citada especie, elaborada en el marco del «Plan de Manejo y Conservación del Camaleón Común en Andalucía», aportada por la Consejería de Medio Ambiente.

## CAPÍTULO 8

Condiciones particulares de la zona de viario

Artículo 35. Denominación e identificación.

1. Esta calificación de red viaria local toma como referencia el artículo 2.2.5 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística, y se define en los Planos de Ordenación Detallada OD.3. «Red Viaria. Alineaciones» y OD.4. «Red Viaria. Rasantes y Secciones».

2. Los terrenos de esta zona serán de dominio y uso públicos.

3. La red viaria tiene una superficie de 27.187,22 m<sup>2</sup>, equivalente al 21,92% del Sector.

Artículo 36. Condiciones constructivas y de ordenación.

1. Las secciones transversales del viario son las grafadas en el Plano de Ordenación OD.4. Estas secciones podrán ser ajustadas o modificadas por razones geotécnicas o constructivas justificadas en el Proyecto de Urbanización.

2. Asimismo el Proyecto de Urbanización podrá alterar justificadamente las rasantes y secciones del viario para la formación de túneles, de badenes o cualesquiera otras soluciones constructivas que resuelvan o mejoren los accesos a las actividades propias de las distintas zonas, y para la mejor conexión o cruce de las infraestructuras de comunicaciones intermunicipales que contornean o atraviesan el Sector.

Artículo 37. Condiciones de aprovechamiento.

Se prohíbe cualquier edificación permanente. Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos o kioscos de prensa, bebidas, etc. Siempre que el suelo cubierto no supere por unidad de instalación los 4 m<sup>2</sup>, sea de carácter aislado y permita un paso libre peatonal de dos metros (2m) de ancho mínimo.

Artículo 38. Condiciones de uso.

Usos exclusivos: viario y aparcamiento.

## CAPÍTULO 9

Condiciones particulares de la Zona «Área de Paseo» (AP)

Artículo 39. Denominación e identificación.

1. Esta calificación es una particularidad de la red viaria local, consistente en un espacio de paso peatonal desde el conjunto de zonas dotacional, verde y deportiva, al centro de la ciudad. Se define en el Plano de Ordenación Detallada OD.3. de «Red Viaria. Alineaciones».

2. Su superficie es de 876,63 m<sup>2</sup>, equivalente al 0,71% del Sector.

3. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso públicos.

Artículo 40. Condiciones constructivas y de ordenación.

1. La zona calificada con este destino, y delimitada como tal en los planos de Ordenación y de Red Viaria, es el ámbito

máximo donde se deberá proyectar y ejecutar el paso peatonal de conexión entre las zonas de uso deportivo, equipamiento y parque con el exterior del sector. En cuanto que se trata de un enlace con fuerte caída vertical, que requiere una afección severa al cantil del relieve actual, el proyecto de la vía aplicará criterios para controlar la transformación morfológica, limitándola a lo razonable y necesario para resolver el tránsito que la motiva.

2. Por razón de la posición y función de esta zona, que es un lugar de tránsito a la zona de Parque, su diseño será concebido y proyectado de modo unitario con el del Parque, y para su conformación se aplicarán criterios paisajísticas de paseo, disponiendo vegetación que sirva de introducción a la del Parque, y tan intensamente como sea compatible con la función de paso asignada.

#### Artículo 41. Usos y edificaciones permitidas.

Serán de aplicación a esta Zona AP en esta cuestión las determinaciones correspondientes a la Zona de Parques y Jardines (ZV), reguladas por el artículo 33 de estas Ordenanzas.

### DOCUMENTO F. SECTOR ORDENADO: GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

#### 1. Contenido.

El contenido de este documento se adapta a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de los sectores de planeamiento. Se determina fundamentalmente:

- La Cesión de aprovechamiento.
- El Sistema de Actuación.
- El Programa temporal de ejecución de la ordenación del Sector.

#### 2. Cesión de aprovechamiento.

El aprovechamiento máximo apropiable será del 90 % del Aprovechamiento medio del Sector. El 10% restante será de cesión obligatoria al Ayuntamiento, además del correspondiente a la dotación de equipamiento de interés público y social.

Es evidente la dificultad de localizar y segregar en el suelo del Sector el aprovechamiento de cesión obligatoria, dado que los dos productos urbanos a implantar, deportivo y comercial de escala grande, requieren por su naturaleza una promoción y explotación unitaria y especializada que haría extremadamente difícil o inviable la reparcelación. Por ello se prevé satisfacer esta cesión mediante la correspondiente compensación económica sustitutoria, que se cuantificará teniendo en cuenta los criterios que contiene el PGOU vigente en sus artículos 1.2.1 a 1.2.5.

3. Delimitación de la unidad de ejecución y determinación del sistema de actuación.

3.1. Para la ejecución de esta ordenación se delimita una sola Unidad de Actuación, denominada «S.U.O. Entrevías», que se ejecutará por el Sistema de Compensación.

3.2. La elección del sistema es la procedente de acuerdo con los propios criterios de prelación establecidos por la legislación vigente y sus desarrollos reglamentarios. Se sustenta, además, en las siguientes motivaciones:

- La iniciativa cuenta con medios económicos y promocionales para ser autosuficiente en la actuación.
- El área de planeamiento tiene entidad suficiente para su gestión y promoción con márgenes de rentabilidad aceptables, no siendo una superficie excesiva cuyos riesgos fueran difíciles de asumir.

#### 4. Desarrollo temporal.

##### 4.1. Plazo total de ejecución.

La actuación prevista se desarrollará en su totalidad en un plazo máximo de tres años a contar desde la aprobación definitiva de la Innovación del Plan General y la Ordenación

Detallada de este Sector. Por tanto se prevé una única etapa para el sector completo. No obstante se podrán establecer en el Proyecto de Urbanización, fases de ejecución para distintas áreas o servicios.

#### 4.2. Plazos de la documentación.

4.2.1. Iniciativa Para El Establecimiento Del Sistema De Actuación: El plazo para la presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación será de tres (3) meses a contar desde la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU y la Ordenación Detallada. La presentación y tramitación de dicha iniciativa se atenderá a lo dispuesto en los artículos 130 a 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Si transcurriese dicho plazo sin que los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la unidad de ejecución presentasen la mencionada iniciativa, el Ayuntamiento requerirá a todos los propietarios para el cumplimiento de dicho requisito en el plazo de tres (3) meses. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento procederá a la sustitución del sistema de compensación por otro de los previstos en la Ley del Suelo.

4.2.2. Proyecto de reparcelación: El plazo máximo para la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación para su tramitación será de dos (2) meses a contar desde la fecha de aprobación de la iniciativa o, alternativamente, de la del Convenio a que se refiere el artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En aplicación del artículo 54.2.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 49 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, la adjudicación al municipio de la parte del aprovechamiento que -en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías- le corresponde, podrá sustituirse por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

En dicho supuesto y a tal efecto, el Proyecto de Reparcelación, con fundamento en el Convenio Urbanístico suscrito entre la Propiedad y el Ayuntamiento, motivará la conveniencia de su aplicación según la propia estructura de la propiedad catastral resultante de la Reparcelación, y justificará, en su cuenta de liquidación, el valor en metálico asignado.

4.2.3. Proyecto de urbanización: El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Urbanización, será de siete (7) meses a contar desde la fecha de la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación.

4.3. Programa de plazos para la documentación: De acuerdo con estos criterios se establece el siguiente programa de plazos para presentación de documento

FASES	MESES	A CONTAR DESDE
1. Presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema.	3	Aprobación Definitiva del planeamiento
2. Constitución en su caso de la Junta de Compensación, o Convenio.	1	Aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema.
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación.	2	Aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema.
4. Presentación del Proyecto de Urbanización.	7	Aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema.
5. Comienzo ejecución de la urbanización y solicitud licencias de edificación	3	Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
6. Final ejecución obras de urbanización.	20	

La actuación prevista se podría desarrollar en su totalidad en un plazo máximo de tres (3) años a contar desde la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU y la Ordenación Detallada del Sector. Cabe por tanto establecer un plazo de 36 meses desde esa fecha para la terminación de las obras de urbanización, durante cuya ejecución podrá procederse a la redacción de los proyectos de edificación para la

solicitud de licencias. Por todo ello el Sector se ejecutará en una única etapa cuyo horizonte temporal de culminación se fija en tres años a contar desde la Aprobación Definitiva del planeamiento, sin perjuicio del faseamiento que el Proyecto de Urbanización pueda establecer para la ejecución de las obras de urbanización.

*ORDEN de 12 de junio de 2008, por la que se dispone la publicación de la de 17 de marzo de 2008, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cazorla (Jaén) para la construcción de un apeadero de autobuses.*

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Cazorla 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 la Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 12 de junio de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS  
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

#### ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE 17 DE MARZO DE 2008, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CAZORLA (JAÉN) PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APEADERO DE AUTOBUSES

El Ayuntamiento de Cazorla (Jaén) ha formulado la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene por objeto el cambio de calificación de parte de unos terrenos calificados como Sistema General de Espacios Libres, para su destino a Equipamiento Urbano, Servicios Públicos, específicamente para la construcción de un apeadero de autobuses.

El expediente se tramita como innovación, y en concreto como Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cazorla, 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 fue aprobada inicialmente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 24 de abril de 2006, y provisionalmente mediante acuerdo de Pleno de 22 de noviembre de 2007.

El artículo 4.3.g) del Decreto 220/2006, 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 los artículos 31 y 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar 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 pre-

ceptiva 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cazorla, con fecha 25 de enero de 2008. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 5 de marzo de 2008.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 4.3.g) del Decreto 220/2006,

#### RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cazorla (Jaén) para la construcción de un apeadero de autobuses.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Cazorla y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respectivamente.

Contra el presente Acuerdo, 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 Obras Públicas y Transportes. Fdo.: Luis Manuel García Garrido.

#### ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

##### 1. Ordenación propuesta.

Sobre el ámbito de la zona verde y lindando con su cota más baja se proyecta la construcción del apeadero de autobuses.

Tras el estudio realizado por la Dirección General de Transportes se determinó el número de dársenas necesarias, cuantificándolas en tres.

Por lo anterior se hace necesaria la ocupación de 278,20 m<sup>2</sup> del jardín, tal y como se muestra en la documentación gráfica.

La superficie detruida se reubica junto a esta en el triángulo que forma la intersección de las calles Hilario Marco y Jaime Cebrián, con una superficie total de 1.028,39 m<sup>2</sup>, que supera ampliamente a la sustituida, cuya situación se precisa en la documentación gráfica que acompaña a esta modificación. Zonificándose la superficie total ocupada por el apeadero como Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

##### 2. Ordenanzas de aplicación.

Le es de aplicación la ordenanza correspondiente a Equipamiento Urbano, art. 18.10 de Servicios Públicos del Planeamiento General de Cazorla.

«Se permitirán los propios de oficinas y de tipo social, vinculado a la actividad o servicio público de que se trate y aquellos restantes usos vinculados o necesarios para llevarlos a efecto.»

2.1. Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento.

##### Condiciones de urbanización.

1.1. Las obras de urbanización y construcción en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios que se deberán realizar al respecto.