

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ORDEN de 28 de enero de 2008, por la que se dispone la publicación de la de 25 de enero de 2008, por la que se acuerda la aprobación definitiva del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real.

Para general conocimiento se hace público que la Consejera de Obras Públicas y Transportes, mediante Orden de 25 de enero de 2008, ha acordado la Aprobación Definitiva del Plan Especial de interés supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Plan Especial de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, Unidad Registral de Cádiz, con el número de registro 2.613, se dispone la publicación de la Orden de Aprobación Definitiva y de la Normativa correspondiente al citado instrumento urbanístico, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente.

Sevilla, 28 de enero de 2008

CONCEPCIÓN GUTIÉRREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO I

ORDEN DE 25 DE ENERO DE 2008, POR LA QUE SE ACUERDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL DEL ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS, EMPRESARIALES, TECNOLÓGICAS, AMBIENTALES Y DE SERVICIOS DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, «LAS ALETAS», EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUERTO REAL

Por Orden de 23 de julio de 2007, la Consejera de Obras Públicas y Transportes acordó la formulación del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, estableciendo el procedimiento para la tramitación del mismo.

El objeto de este Plan Especial, de acuerdo con el artículo 14.1.a), f) y h) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es la ordenación urbanística de los terrenos comprendidos en el «Plan Especial de Delimitación de la Reserva de Terrenos en la zona de Las Aletas en Puerto Real para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo», aprobado definitivamente, de conformidad a lo establecido en el artículo 73 de la citada Ley 7/2002, mediante Orden de 13 de octubre de 2005. Además, con el mismo se cumple lo dispuesto en el artículo 74.1 del mismo cuerpo legal, que exige para el desarrollo urbanístico de los terrenos objeto de reserva la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico.

El ámbito territorial de este Plan Especial cuenta con una superficie total de 527 hectáreas, situado al norte del núcleo urbano de Puerto Real, en el radio de influencia de su zona portuaria. Su delimitación queda definida por el triángulo formado por la autovía A-4 (variante de Los Puertos), al Norte y al Este; por la autopista de peaje AP-4, al Sur; y por la línea de ferrocarril Cádiz-Sevilla-Córdoba-Madrid, al Oeste.

Con este instrumento de planeamiento se ordena globalmente el sistema general de interés supramunicipal «Las Aletas», agrupando las actividades propuestas en distintas Áreas Funcionales especializadas, mediante Parques de Actividad. Asimismo, se desarrollan las infraestructuras necesarias para la integración de la citada Área en el territorio en que se localiza.

De conformidad con el procedimiento previsto en el Acuerdo de Formulación, y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 32.1.2º y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el artículo 39.1 de la citada Ley 1/1994, de 11 de enero, en fecha 3 de agosto de 2007, la Directora General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes aprobó inicialmente el Plan Especial de referencia, sometiéndolo al preceptivo trámite de información pública, junto con su Estudio de Impacto Ambiental, por un plazo superior a dos meses. Al efecto, se publicaron los preceptivos Anuncios en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en tres de los periódicos de mayor difusión en la provincia de Cádiz, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Puerto Real, como municipio afectado.

Igualmente se ha dado audiencia a dicho municipio, al Consorcio de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Consorcio Aletas», en calidad de órgano gestor del Área, así como a todos los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial. Asimismo, se han solicitado los informes sectoriales de las distintas Administraciones gestoras de intereses públicos afectados por la aprobación de este Plan Especial.

El 27 de diciembre de 2007, se ha publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, cuya Disposición adicional quinta declara de interés autonómico el Proyecto Aletas al señalar que «Se declara de Interés Autonómico el proyecto de desarrollo de actividades logísticas, empresariales, industriales tecnológicas y científicas (ALETAS) en la reserva de terrenos delimitada en la zona de Las Aletas, de la Bahía de Cádiz, y tendrá la consideración de sistema general de interés supramunicipal». Dicha declaración de Interés Autonómico atribuye a dicho proyecto los efectos previstos por el artículo 38.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

En fecha 10 de enero de 2008, la Delegada Provincial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido Declaración de Impacto Ambiental favorable y Autorización de Uso en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre. Dicha Declaración considera viable a los efectos ambientales el Plan Especial de Las Aletas, siempre que se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de Aprobación Inicial del mismo, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la propia Declaración de Impacto Ambiental, sin que la misma exima del deber de obtener las demás autorizaciones a que hubiere lugar. El contenido de tal Declaración ha quedado incorporado a las determinaciones del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.3 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por

el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Posteriormente, en fecha 15 de enero de 2008, la Directora General de Urbanismo emite Resolución por la que se aprueba con carácter provisional el citado instrumento de planeamiento, al haberse producido modificaciones no sustanciales respecto a la ordenación inicialmente aprobada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.4.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se requirió a las Administraciones gestoras de intereses públicos afectados cuyo informe tenía carácter preceptivo y vinculante, para que verificasen o adaptasen, si procediere, el contenido de tal informe al documento aprobado provisionalmente. Como resultado de tal trámite, se ha recibido conformidad por parte de todas las Administraciones afectadas.

En consecuencia, el documento aprobado provisionalmente no ha sufrido ninguna variación en su contenido. A la vista del mismo y del resultado de toda la tramitación a la que ha sido sometido, el Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Urbanismo, en fecha 24 de enero de 2008, emite informe favorable a la aprobación definitiva del Plan Especial de referencia.

Vistos tales antecedentes y las disposiciones legales de aplicación, una vez examinado el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan Especial de Las Aletas; de acuerdo con los artículos 33 y 74.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre; el artículo 53 del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y el artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero; y de conformidad con las competencias atribuidas a la Consejería de Obras Públicas y Transportes por el artículo 31.2.B.b) de la citada Ley 7/2002, y a la persona titular de dicha Consejería en el artículo 4.3.b 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 y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes,

D I S P O N G O

Artículo 1. Aprobación definitiva del Plan Especial.

Aprobar definitivamente el Plan Especial de interés supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, según el documento aprobado provisionalmente por la Directora General de Urbanismo en fecha 15 de enero de 2008, por cuanto su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente. Este proyecto ha sido declarado de Interés Autonómico, con la consideración de sistema general de interés supramunicipal, por la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía (Disposición adicional quinta).

Artículo 2. Inscripción en los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento.

1. Instar la inscripción del Plan Especial de interés supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Puerto Real, remitiéndole el documento técnico del Plan Especial aprobado

definitivamente, al objeto de su depósito e inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

Artículo 3. Publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Una vez depositado e inscrito en el Registro Autonómico citado en el artículo anterior, el Plan Especial de referencia se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Artículo 4. Notificación.

La presente Orden se notificará a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5. Desarrollo del Plan Especial.

Dada la declaración de interés autonómico de este proyecto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Plan Especial, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá en todo caso a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Disposición adicional única. Delegación de competencias.

Se delega la competencia para la aprobación de los proyectos de obras de urbanización y de edificación promovidos por las Administraciones Públicas, así como su puesta en funcionamiento, que se ostenta en virtud del artículo 39.3 de la citada Ley 1/1994, de 11 de enero, en relación con el artículo 4, apartados 3.b) y 4.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en el Consorcio de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Consortio Aletas», de conformidad con los artículos 90.2.c y 94 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En esta delegación quedan incluidas las obras promovidas por el propio Consorcio Aletas.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a elementos estructurantes del Plan Especial, la aprobación del proyecto requerirá informe favorable de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el citado informe, se entenderá su conformidad con el proyecto.

Disposición final única. Habilitación para su desarrollo.

Se faculta a la Directora General de Urbanismo para adoptar cuantas medidas sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente Orden.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, 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, en relación con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Sevilla, a 25 de enero de 2008. Concepción Gutiérrez Del Castillo, Consejera de Obras Públicas y Transportes.

ANEXO II

NORMATIVA

CAPÍTULO 7: NORMATIVA URBANÍSTICA

7.1. TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto.

El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas» (Término Municipal de Puerto Real) como un Sistema General de Interés Supramunicipal en base a la Orden del 23 de julio por la que se acuerda su formulación.

Art. 1.2. Alcance y ámbito territorial de la aplicación de la Normativa.

- La presente Normativa se aplica al ámbito del PE en desarrollo de la Zona de Especial Reserva para la localización de actividades, denominada «Las Aletas-Río San Pedro (ZERPLA 3)» contenida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC), aprobado por Consejo de Gobierno de fecha de 27 de julio de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 198, de 8 de octubre de 2004.

- La Normativa Urbanística responde al artículo 19 1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) siendo vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

- La superficie total del ámbito del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas» (Término Municipal de Puerto Real) es de 527,0 hectáreas.

- La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta Normativa y en los Planos de Ordenación O.1 Ordenación General y Usos y O.2.1 Ordenación Estructural y Pormenorizada.

- La asignación de usos permitidos y las cautelas que correspondan en cada caso vienen detallados en el Título Tercero de la presente normativa del PE.

- Además deberán tenerse en cuenta las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental contenida en el Título 4 de la Normativa y las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental, recogida como anexo al Plan Especial.

Art. 1.3. Regulación Complementaria.

Para todo aquello que no figure en el presente PE se acudirá en cada caso a lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), publicada el 31 de diciembre de 2002 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 154, página 25084, la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), publicada el 22 de enero de 1994 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 8, página 425, el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (POTBC), aprobado por Consejo de Gobierno de fecha de 27 de julio de 2004, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 198, de 8 de octubre de 2004, y la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, BOE 29 de julio de 1988, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Puerto Real, aprobado definitivamente y la normativa sectorial aplicable y en especial:

- La Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y Reglamento del Sector Ferroviario R.D.2 387 de 30 de diciembre de 2004 y Modificación contenida en el R.D. 354 de 29 de marzo de 2006.

- La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carretera.

- La Ley 22 /1988, de 28 de julio de Costas.
- La Ley 5/2001, de 4 de junio, publicada en el BOJA 69 de 19 de junio.

- La Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre sobre suministro eléctrico.
- Reglamento municipal de prestación del servicio de saneamiento (BOJA 155, de 4 de octubre 1994) y la normativa sobre suministro y saneamiento en vigor.

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (BOJA núm. 143, de 20 de julio 2007).

Art. 1.4. Condiciones de vigencia, modificación, revisión y tramitación del PE.

- El PE tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones en conformidad con el artículo 35 de la LOUA.

- Se procederá a la Revisión del PE, de conformidad con el art. 37 de la LOUA, cuando se produzca la alteración integral de la ordenación establecida en el PE y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. Cuando se pretendan introducir cambios sustanciales en los criterios de ordenación y que afecten a la estructura general del ámbito, los accesos viarios establecidos al ámbito de actuación, la variación de las Áreas Funcionales y los usos globales y edificabilidades establecidas en las mismas.

La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte o bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Su tramitación y aprobación seguirá los mismos procedimientos establecidos para el presente PE.

- Se entiende por Modificación del PE, de conformidad con el art. 38 de la LOUA, toda alteración de su ordenación o determinaciones que no constituyen supuesto de revisión y, en general, las que pueden aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PE por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y/o a la zonificación y usos definidos en el mismo.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Su aprobación seguirá la misma tramitación y cauces que para la aprobación del Plan Especial.

- Constituirá supuesto de modificación:

- La variación del Sistema Viario y del Sistema de Espacios Libres, incluido en la ordenación del presente PE.

- Podrán alterarse, sin constituir supuesto de revisión o modificación del PE y siempre de manera justificada:

- La ordenación interior, total o parcial, de una misma Área Funcional.

- La redistribución de la edificabilidad entre una misma Área Funcional, debiendo justificarse adecuadamente. Las figuras complementarias de ordenación detallada podrán compensar edificabilidad entre Parques de Actividad en el conjunto de una misma Área Funcional.

- No se considerarán modificaciones del PE: los reajustes puntuales y de escasa entidad que el desarrollo de las obras de Urbanización Pública pueda introducir en la definición de la estructura urbana del conjunto, tanto en los Sistemas Estructurantes como en los Sistemas de Articulación Interior.

Art. 1.5. Documentos constitutivos del PE.

- El presente PE está constituido por los siguientes documentos y capítulos:

Documento de Aprobación Provisional. Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas» (Término Municipal de Puerto Real).

Memoria Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones.

- I. Introducción.
- II. Justificación de la formulación.
- III. Condicionantes de la Planificación Territorial.
- IV. Información Urbanística y condicionantes.
- V. Objetivos y Criterios de Planeamiento.
- VI. Ordenación Propuesta.
- VII. Normativa Urbanística.
- VIII. Proceso de desarrollo del Plan Especial.
- IX. Viabilidad económica.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Anexos.

Estudio de Impacto Ambiental (presentado en paralelo a este documento)

Estudio de Inundabilidad del ámbito del Plan Especial de «Las Aletas» (presentado en paralelo a este documento).

Bases del Proyecto del Integración Paisajística (presentado en paralelo a este documento)

- Si bien el contenido normativo del presente PE queda definido por el conjunto de los documentos anteriormente citados, son la Normativa Urbanística, los Planos de Ordenación y las fichas urbanísticas, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, está deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

- El resto de los documentos del PE poseen un carácter fundamentalmente informativo, explicativo o justificativo.

Art. 1.6. Ajustes del contenido del PE en el proceso de tramitación.

Durante el proceso de tramitación del Plan Especial y en el proceso de información pública del mismo se han recibido: informes preceptivos y vinculantes, preceptivos, facultativos,

audiencias y alegaciones, habiéndose recogido en el presente documento para aprobación provisional aquellos ajustes y correcciones derivados de los mismos.

7.2. TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN 1: Ordenación y Calificación del Suelo.

Art. 2.1.1. Ordenación y calificación del Suelo.

- La ordenación y calificación del suelo queda definida en el Plano de Ordenación O.1 Ordenación General y Usos.

- En dicho plano se definen:

- La estructura del ámbito del PE, con el Sistema Viario del mismo.

- La delimitación del ámbito en 4 Áreas Funcionales y de los Parques de Actividad o Zonas, en las que se van a desarrollar los usos y actividades específicas del PE de «Las Aletas», estructuradas por el Sistema Viario Estructurante y el Sistema Viario de Articulación Interior.

- Los Parques de Actividad que se desarrollan en cada Área Funcional.

- Las actividades y usos admisibles en cada Área Funcional, conforme a lo definido en el Título Tercero de las presentes normas urbanísticas del PE.

- La localización de las Dotaciones y Equipamientos y de los Espacios Libres.

- La estructura de canales de drenaje existentes a coordinar con la red de Espacios Libres.

Art. 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo.

- El resumen general y el cuadro detallado de las superficies resultantes de la Ordenación del suelo se reflejan en los cuadros siguientes:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL

	SUPERFICIE	%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	359,25	68,17%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS (AF-1, AF-2 y AF-3)	239,25	45,40%
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MEDIOAMBIENTALES (AF-4)	120,00	22,77%
SISTEMAS GENERALES	5,43	1,03%
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,57	0,87%
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,86	0,16%
SISTEMA VIARIO	51,62	9,80%
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	17,46	3,31%
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR	34,16	6,48%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	110,70	21,01%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	36,49	6,92%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	74,21	14,08%
TOTAL	527,00	100,00%

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES

ÁREAS FUNCIONALES	SUPERFICIE	%
	Has.	
AF-1 – ÁREA FUNCIONAL LOGÍSTICA INTERMODAL	158,90	30,15%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	96,86	18,38%
SISTEMAS GENERALES	0,00	0,00%
SISTEMA VIARIO	12,34	2,34%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	49,70	9,43%
AF-2 – ÁREA FUNCIONAL EMPRESARIAL, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	136,05	25,82%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	74,29	14,10%
SISTEMAS GENERALES	4,83	0,92%
SISTEMA VIARIO	27,38	5,20%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	29,55	5,61%
AF-3 – ÁREA FUNCIONAL PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO	112,05	21,26%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	68,10	12,92%
SISTEMAS GENERALES	0,60	0,11%
SISTEMA VIARIO	11,90	2,26%

ÁREAS FUNCIONALES	SUPERFICIE	%
	Has.	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	31,45	5,97%
AF-4 – ÁREA FUNCIONAL MEDIOAMBIENTAL	120,00	22,77%
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS	120,00	22,77%
TOTAL	527,00	100,00%

TABLA DE SUPERFICIES POR ÁREAS FUNCIONALES Y PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL
	Has.	Has.	%	(m ² /m ²)	(m ²)
AF-1 – ÁREA FUNCIONAL LOGÍSTICA INTERMODAL		158,90	30,15%	0,492154	476.700
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		96,86	18,38%	0,492154	476.700
TERMINAL INTERMODAL		10,88	2,06%	0,492154	53.546
TI	10,88		2,06%	0,492154	53.546
CENTRO LOGÍSTICO INTERMODAL		34,43	6,53%	0,492154	169.447
CLI-1	6,74		1,28%	0,492154	33.171
CLI-2	10,28		1,95%	0,492154	50.593
CLI-3	10,81		2,05%	0,492154	53.201
CLI-4	6,60		1,25%	0,492154	32.482
CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS		27,76	5,27%	0,492154	136.622
CTM-1	13,86		2,63%	0,492154	68.212
CTM-2	13,90		2,64%	0,492154	68.409
PARQUES LOGÍSTICOS		23,79	4,51%	0,492154	117.083
PL-1	11,92		2,26%	0,492154	58.665
PL-2	11,87		2,25%	0,492154	58.419
SISTEMAS GENERALES					
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA					
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL					
SISTEMA VIARIO		12,34	2,34%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE					
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		12,34	2,34%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIO VINCULANTE	12,34		2,34%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIO INDICATIVO					
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		49,70	9,43%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	12,19		2,31%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		37,5	7,12%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	21,02		3,99%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	16,49		3,13%		

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL
	Has.	Has.	%	(m ² /m ²)	(m ²)
AF-2 – ÁREA FUNCIONAL EMPRESARIAL, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		136,05	25,82%	0,40	544.200
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		74,29	14,10%	0,732535	544.200
PARQUES EMPRESARIALES		30,01	5,69%	0,732535	219.834
PE-1	13,34		2,53%	0,732535	97.720
PE-2	10,77		2,04%	0,732535	78.894
PE-3	5,90		1,12%	0,732535	43.220
PARQUE COMERCIAL-RECREATIVO		23,70	4,50%	0,732535	173.611
PCR-1	10,91		2,07%	0,732535	79.920
PCR-2	6,22		1,18%	0,732535	45.564
PRC-3	6,57		1,25%	0,732535	48.128
PARQUES DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS		18,77	3,56%	0,732535	137.497
PDE-1	8,54		1,62%	0,732535	62.558
PDE-2	10,23		1,94%	0,732535	74.938
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		1,81	0,34%	0,732535	13.259
CIS	1,81		0,34%	0,732535	13.259
SISTEMAS GENERALES		4,83	0,92%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,46		0,85%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,37		0,07%		
SISTEMA VIARIO		27,38	5,20%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	15,88		3,01%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		11,50	2,18%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	11,14		2,11%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,36		0,07%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		29,55	5,61%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	5,73		1,09%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		23,82	4,52%		

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
	Has.	Has.	%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	22,68		4,30%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	1,14		0,22%		
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
	Has.	Has.	%		
AF-3 – ÁREA FUNCIONAL PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO		112,05	21,26%	0,35	392.175
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		68,10	12,92%	0,575881	392.175
PARQUES CIENTÍFICOS-TECNOLÓGICOS		63,10	11,97%	0,575881	363.381
PT-1	6,74		1,28%	0,575881	38.0814
PT-2	9,13		1,73%	0,575881	52.578
PT-3	8,93		1,69%	0,575881	51.426
PT-4	9,00		1,71%	0,575881	51.829
PT-5	9,48		1,80%	0,575881	54.594
PT-6	9,49		1,80%	0,575881	54.651
PT-7	1,62		0,31%	0,575881	9.329
PT-8	8,71		1,65%	0,575881	50.159
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		5,00	0,95%	0,575881	28.794
CIS	5,00		0,95%	0,575881	28.794
SISTEMAS GENERALES		0,60	0,11%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	0,11		0,02%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,49		0,09%		
SISTEMA VIARIO		11,90	2,26%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	1,58		0,30%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		10,32	1,96%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	10,20		1,94%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,12		0,02%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		31,45	5,97%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE			3,52%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	18,57		2,44%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE		12,88	2,44%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	12,88				
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
	Has.	Has.	%		
AF-4 – ÁREA FUNCIONAL MEDIOAMBIENTAL		120,00	22,77%		
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		120,00	22,77%		
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MEDIOAMBIENTALES	120,00				
TOTAL	527,00		100,00%		

A continuación se incluyen los cuadros resumen, las superficies detalladas resultantes de la Ordenación distribuidas por Áreas Funcionales y la edificabilidad establecida para cada una de ellas:

RESUMEN DE SUPERFICIES POR ÁREAS FUNCIONALES

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
	Has.	Has.	%		
AF-1 – ÁREA FUNCIONAL LOGÍSTICA INTERMODAL		158,90	100,00%	0,492154	476.700
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		96,86	60,96%	0,492154	476.700
TERMINAL INTERMODAL		10,88	6,85%	0,492154	53.546
TI	10,88		8,00%	0,492154	53.546
CENTRO LOGÍSTICO INTERMODAL		34,43	25,31%	0,492154	169.447
CLI-1	6,74		4,95%	0,492154	33.171
CLI-2	10,28		7,56%	0,492154	50.593
CLI-3	10,81		7,95%	0,492154	53.201
CLI-4	6,60		4,85%	0,492154	32.482
CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS		27,76	20,40%	0,492154	136.622
CTM-1	13,86		10,19%	0,492154	68.212
CTM-2	13,90		10,22%	0,492154	68.409
PARQUES LOGÍSTICOS		23,79	17,49%	0,492154	117.083
PL-1	11,92		8,76%	0,492154	58.665
PL-2	11,87		8,72%	0,492154	58.419
SISTEMAS GENERALES					
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA					

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
	Has.	Has.	%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL					
SISTEMA VIARIO		12,34	7,77%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE					
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		12,34	9,07%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	12,34		9,07%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO					
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		49,70	31,28%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	12,19		8,96%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		37,51	27,57%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	21,02		15,45%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	16,49		12,12%		
Tabla resumen de superficies del AF-1 - Área Funcional Logístico Intermodal.					
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
	Has.	Has.	%		
AF-2 – ÁREA FUNCIONAL EMPRESARIAL, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		136,05	100,00%	0,40	544.200
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		74,29	54,60%	0,732535	544.200
PARQUES EMPRESARIALES		30,01	22,06%	0,732535	219.834
PE-1	13,34		9,81%	0,732535	97.720
PE-2	10,77		7,92%	0,732535	78.894
PE-3	5,90		4,34%	0,732535	43.220
PARQUE COMERCIAL-RECREATIVO		23,70	17,42%	0,732535	173.611
PCR-1	10,91		8,02%	0,732535	79.920
PCR-2	6,22		4,57%	0,732535	45.564
PCR-3	6,57		4,83%	0,732535	48.128
PARQUES DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS		18,77	13,80%	0,732535	137.497
PDE-1	8,54		6,28%	0,732535	62.558
PDE-2	10,23		7,52%	0,732535	74.938
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		1,81	1,33%	0,732535	13.259
CIS	1,81		1,33%	0,732535	13.259
SISTEMAS GENERALES		4,83	3,55%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,46		3,28%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,37		0,27%		
SISTEMA VIARIO		27,38	20,12%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	15,88		11,67%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		11,50	8,45%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	11,14		8,19%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,36		0,26%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		29,55	21,72%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	5,73		4,21%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR		23,82	17,51%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	22,68		16,67%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	1,14		0,84%		
Tabla resumen de superficies del AF-2 – Área Funcional Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos.					
ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
	Has.	Has.	%		
AF-3 – ÁREA FUNCIONAL PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO		112,05	100,00%	0,35	392.175
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		68,10	60,78%	0,575881	392.175
PARQUES CIENTÍFICOS-TECNOLÓGICOS		63,10	56,31%	0,575881	363.381
PT-1	6,74		6,02%	0,575881	38.814
PT-2	9,13		8,15%	0,575881	52.578
PT-3	8,93		7,97%	0,575881	51.426
PT-4	9,00		8,03%	0,575881	51.829
PT-5	9,48		8,46%	0,575881	54.594
PT-6	9,49		8,47%	0,575881	54.651
PT-7	1,62		1,45%	0,575881	9.329
PT-8	8,71		7,77%	0,575881	50.159
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS		5,00	4,46%	0,575881	28.794
CIS	5,00		4,46%	0,575881	28.794
SISTEMAS GENERALES		0,60	0,54%		
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	0,11		0,10%		
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,49		0,44%		
SISTEMA VIARIO		11,90	10,62%		
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	1,58		1,41%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR		10,32	9,21%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE	10,20		9,10%		
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVO	0,12		0,11%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		31,45	28,07%		

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
	Has.	Has.	%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE			16,57%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	18,57		11,49%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR VINCULANTE		12,88	11,49%		
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR INDICATIVOS	12,88				

Tabla resumen de superficies del AF-3 – Área Funcional Parque Científico-Tecnológico.

ÁREA FUNCIONAL	SUPERFICIE TOTAL			EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
	Has.	Has.	%		
AF-4 – ÁREA FUNCIONAL MEDIOAMBIENTAL		120,00	100,00%		
PARQUES DE ACTIVIDAD-USOS		120,00	100,00%		
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MEDIOAMBIENTALES	120,00				

Tabla resumen de superficies del AF-4 – Área Funcional Medioambiental.

Art. 2.1.3. Áreas Funcionales.

- Cada una de las Áreas en que se ha dividido este PE debido a su especialización funcional y de usos.

- Las Áreas Funcionales se delimitan en el plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos.

- Se establecen las siguientes Áreas Funcionales:

- AF-1, Área Funcional Logística Intermodal.
- AF-2, Área Funcional Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos
- AF-3, Área Funcional Parque Científico-Tecnológico.
- AF-4, Área Funcional Medioambiental.

Art. 2.1.4. Sistemas Generales (vías pecuarias).

- Aunque el conjunto del ámbito de actuación es en sí mismo un Sistema General, se considera que las vías pecuarias cuyo trazado se ha previsto por el borde del ámbito, por su singularidad, constituyen un Sistema General específico dentro del conjunto.

- Se definen los siguientes Sistemas Generales:

• Sistema General Vía Pecuaria Colada de Machiche de la que se propone su reposición en este PE por el margen sur del ámbito de «Las Aletas», con un ancho mínimo establecido de 15 metros y una superficie total de 4,57 hectáreas.

• Sistema General Cañada Real Arcos a Puerto Real, que cruza el ámbito en su borde sureste, con una superficie total de 0,86 hectáreas.

CUADRO DE SUPERFICIES DE SISTEMAS GENERALES

	Has	%	%*
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA	4,57	84,16%	0,87%
SISTEMA GENERAL CAÑADA REAL	0,86	15,84%	0,16%
TOTAL	5,43	100,00%	1,03%

* Respecto al total de la superficie del PE (527,00 Has)

- Las figuras complementarias de ordenación detallada y los proyectos de obras de urbanización que desarrollen el PE deberán tener en cuenta las condiciones ambientales establecidas para las vías pecuarias en la Declaración de Impacto Ambiental que figura como Anexo en este documento.

- La continuidad de las vías pecuarias se realizará aprovechando las infraestructuras de acceso previstas por este Plan Especial. Si fueran necesarias actuaciones adicionales, se realizarán por las Administraciones implicadas, mediante acuerdos o convenios.

Art. 2.1.5. Sistema Viario.

- El Sistema Viario (SV) queda definido en los planos de ordenación O.2. Ordenación Estructural y Pormenorizada y O.3 Estructura Viaria.

- Se definen los siguientes:

• Sistema Viario Estructurante (SVE), ejes esenciales que definen la estructura del PE dotando de accesibilidad a las distintas Áreas Funcionales y que conectan la actuación

con la red viaria territorial y municipal externa. Su sección viaria se encuentra definida en el Plano de Ordenación O.3.2 Secciones Transversales, en el que se fija su anchura total y elementos integrantes de la misma. No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y en las “bandas verdes” situadas en ambos márgenes, en las que se integran los canales de drenaje existentes. No se permitirán la ubicación de accesos a los Parques de Actividad, salvo desde el Eje de Conexión Local con Puerto Real, a través de las glorietas establecidas en la ordenación. Tiene una superficie total de 17,46 Has.

• Sistema Viario de Articulación Interior (SVAI), ejes viarios que articulan cada una de las Áreas Funcionales y que se desarrollan de manera independiente para cada una de ellas formando anillos de distribución interior. Se distinguen por este PE entre Vinculantes e Indicativos. Estos últimos podrán ser ejecutados o no según las necesidades existentes en el momento del desarrollo de su entorno inmediato (ver plano de ordenación O.1).

Los puntos de conexión con el SVE quedan fijados por este PE. Desde el SVAI se presta accesibilidad a los Parques de Actividad. Las secciones viarias se definen en el plano de ordenación O.3.3, en el que se fijan sus anchuras total y elementos integrantes de las mismas. No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y en las “bandas verdes” situadas en ambos márgenes. No se permitirán maniobras de atraque de vehículos pesados a muelles sobre las calzadas del SVAI.

- El Sistema Viario tiene un carácter vinculante y deberán ejecutarse en conformidad con lo establecido en el presente Plan Especial. Únicamente se admitirán correcciones no sustanciales en los mismos debidas a necesidades técnicas surgidas de los Proyectos correspondientes, Proyecto de Urbanización o Proyectos de remodelación de enlaces necesarios para dotar de accesibilidad viaria a «Las Aletas».

- El Sistema Viario podrá ser ejecutado de manera directa, mediante proyecto de obras de urbanización, en concordancia con la ordenación establecida por este Plan Especial.

- En el Sistema Viario podrán contenerse aquellas otras infraestructuras, viarias o ferroviarias y redes de servicio necesarias para el total del ámbito de “Las Aletas”, siempre de manera justificada.

- El resumen general de superficies del Sistema Viario y sus porcentajes se incluyen en el cuadro siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES DE SISTEMA VIARIO

	Has	%	%*
SISTEMA VIARIO ESTRUCTURANTE	17,46	33,82%	3,31%
SISTEMA VIARIO DE ARTICULACIÓN INTERIOR	34,16	66,18%	6,49%
TOTAL	51,62	100,00%	9,80%

* Respecto al total de la superficie del PE (527,00 Has)

Art. 2.1.6. Sistema de Espacios Libres.

- El Sistema de Espacios Libres (SEL) queda definido en los Planos de Ordenación O.1 Ordenación General y Usos y O.2 Ordenación Estructural y Pormenorizada.

- Se establecen las siguientes categorías:

- Sistema Espacios Libres Estructurante (SELE), escala medioambiental principal de «Las Aletas» que comprenden aquellos que están asociados al viario de alta capacidad y al ferrocarril que bordea el ámbito y la franja de protección del caño principal.

- Sistema Espacios Libres de Articulación Interior (SE-LAI), definida para la estructura verde del PE en la que se establecen los corredores verdes paisajísticos y medioambientales que enlazan con la estructura verde de primer orden, SELE, y que se establecen para cada una de las Áreas Funcionales.

Se distinguen por este PE entre Vinculantes o Indicativos. Estos últimos podrán ser ejecutados o no según las necesidades existentes en el momento del desarrollo de su entorno inmediato (ver plano de ordenación O.1).

- El Sistema de Espacios Libres tiene un carácter vinculante y deberán ejecutarse en conformidad con lo establecido en el presente Plan Especial. Únicamente se admitirán correcciones no sustanciales en los mismos debidas a necesidades técnicas surgidas de los Proyectos correspondientes, Proyecto de Obras de Urbanización o Proyectos de remodelación de enlaces necesarios para dotar de accesibilidad viaria a «Las Aletas».

- El Sistema de Espacios Libres podrá ser ejecutado de manera directa, mediante proyecto de obras de urbanización, en concordancia con la ordenación establecida por este Plan Especial.

- En el Sistema de Espacios Libres se integraran los canales de drenaje incluidos en la ordenación (ver plano de ordenación O.1).

- En el Sistema de Espacios Libres serán compatibles las instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, abastecimiento, etc.) y sus correspondientes vías de acceso, incluyendo los accesos a las parcelas destinadas a servicios técnicos. En el Área Funcional Logística Intermodal (AF-1) serán compatibles, además, aquellas infraestructuras ferroviarias ligadas al propio desarrollo de la Terminal Intermodal y a los Parques de Actividad con accesibilidad ferroviaria.

- El resumen general de superficies del Sistema de Espacios Libres y sus porcentajes se incluyen en el cuadro siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES DE SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

	Has	%	%*
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTE	36,49	32,96%	6,92%
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE ARTICULACIÓN INTERIOR	74,21	67,04%	14,08%
TOTAL	110,70	100,00%	21,00%

* Respecto al total de la superficie del PE (527,00 Has)

El porcentaje de espacios libres propuesto es superior al previsto en el artículo 17.b. de la LOUA.

Art. 2.1.7. Parques de Actividad. Usos.

- Corresponde a cada una de las “piezas” de desarrollo establecidas por este Plan Especial en los que se agrupan y desarrollan los diferentes usos que se establecen en “Las Aletas”.

- Los Parques de Actividad se encuentran definidos en el plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos.

- El Plan Especial define 9 Parques de Actividad, en los que se agrupan los diferentes usos propuestos:

- Terminal Intermodal (TI).
- Centro Logístico Intermodal (CLI).
- Centro de Transportes de Mercancías (CTM).

- Parques Logísticos (PL).
- Parques Científico - Tecnológicos (PT).
- Centros Integrados de Servicios (CIS).
- Parques Empresariales (PE).
- Parques Dotacionales y de Equipamientos (PDE).
- Parque Comercial – Recreativo (PCR).

- Los usos que se establezcan en el Dominio Público Marítimo Terrestre deberán regularse por lo establecido en la Ley de Costas.

- Los usos que se establezcan en el Área de Reserva se regirán por lo establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros del 24 de abril de 2007, en la que se cita textualmente: «La reserva se constituye para el ejercicio por el Ministerio de Economía y Hacienda de sus competencias en materia de fomento y en ella podrán ubicarse los siguientes usos: Logístico, tecnológico, industria no contaminante de última generación, empresarial y de servicio a empresas, científico y servicios de apoyo a los anteriores. La reserva se constituye por tiempo indefinido».

- Se establecen las siguientes determinaciones:

- Accesibilidad a los Parques de Actividad, habrá de resolverse necesariamente desde el Sistema Viario de Articulación Interior, salvo los Parques contiguos al Viario de Conexión Sur (SVE), desarrollado entre el Eje Estructurante Este-Oeste y el Camino de “Las Canteras” en continuidad con Puerto Real, sobre los que sí podrán plantearse accesos.

- Conexiones a las redes de servicios, deberán quedar garantizadas todas sus conexiones desde el Sistema de Articulación Interior.

Art. 2.1.8. Dotaciones y Equipamientos.

- Dado el carácter singular de la actuación, que se configura en sí misma como un gran centro de servicios respecto al tejido industrial circundante, podemos distinguir dos tipos de equipamientos:

- Equipamientos específicos de las actividades del PE de «Las Aletas». (servicios no comerciales a trabajadores, conductores y usuarios, primeros auxilios, salas de reunión, centro de comunicaciones, vestuarios-aseos, guardería, etc.), tendrán su localización dentro de los Centros Integrados de Servicios (CIS).

- Equipamientos generales, comunes a toda actuación industrial, de carácter comercial, social y deportivo.

- Cada una de las Áreas Funcionales o Parques de Actividad podrán establecer sus propios equipamientos específicos, con un carácter más local, dentro de los usos compatibles establecidos para cada uno de ellos, hasta completar las reservas mínimas establecidas en el punto siguiente.

- Los equipamientos generales se distribuyen de tal manera en la ordenación global de «Las Aletas» que ocupan una posición centrada respecto a los usos, cuentan con la máxima accesibilidad desde la estructura viaria planteada y se encuentran coordinados y en conexión con la estructura de «corredores verdes» propuesta. Su localización figura en el Plano de Ordenación O.1 Calificación, Usos del Suelo y Ordenación:

- Parque Dotacional y de Equipamientos (PDE-1), con una superficie total de 8,54 hectáreas.
- Parque Dotacional y de Equipamientos (PDE-2), con una superficie total de 10,23 hectáreas.

- La superficie total de dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural y social asciende a 138,77 has. (incluida el Área Funcional AF-4 Medioambiental destinada a usos de Espacios Libres y Equipamientos Medioambientales) lo cual supone el 26,33% del total del ámbito ordenado, superior a lo establecido en el artículo 17.b de la LOUA.

Art. 2.1.9. Aparcamiento.

- Comprende los espacios destinados a aparcamiento de vehículos ligeros y pesados.

- No se permite estacionamiento en el Sistema Viario Estructurante y en el Sistema Viario de Articulación Interior, ejes viarios de articulación de cada una de las Áreas Funcionales, para dotar de la máxima funcionalidad a dichos viarios.

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante «bolsas» de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- La reserva será la establecida en el artículo 17 de la LOUA: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos sea adecuada y suficiente para los usos a implantar dentro de cada uno de los Parques de Actividad.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en «bolsas» de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- En cumplimiento del artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m² (en superficies específicas dedicadas a aparcamiento).

- Del total de plazas de aparcamiento se reservará un 2%, como mínimo, destinadas a plazas adaptadas a usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,40 metros.

- Las plazas de estacionamiento de vehículos pesados será en concordancia con el tamaño de los mismos.

- Las plazas de estacionamiento habrán de fijarse en los Proyectos de ordenación de cada una de las Áreas Funcionales, de manera justificada y en cumplimiento de los ratios establecidos en los apartados anteriores.

SECCIÓN 2: Normas de Subdivisión de las manzanas.

Art. 2.2.1. Viales interiores incluíbles en el interior de los Parques de Actividad.

- Los viarios interiores de los Parques de Actividad son considerados como viario de uso restringido para los mismos por este Plan Especial.

- Los viales interiores de los Parques de Actividad, con servidumbre de uso público, corresponderán normalmente a las siguientes categorías:

- Viales interiores para tráfico de acceso a las parcelas: incluyendo aceras peatonales, aparcamiento de vehículos ligeros, acceso lateral de edificaciones, etc.

- Viales interiores para tráfico y maniobras de vehículos pesados: adaptadas a las necesidades de maniobrabilidad de los vehículos pesados, con aceras peatonales rebasables por estos, etc.

- El diseño definitivo de la sección del vial interior podrá ser fijado en los Proyectos de ordenación de cada una de las Áreas Funcionales, estableciendo la superficie de aparcamientos, calzadas, aceras peatonales, zonas de maniobra, áreas ajardinadas, etc.

- Las secciones contenidas en el plano de ordenación O.3.4. Para estos viarios tienen un carácter meramente indicativo, tanto en su anchura total como en las anchuras de aceras peatonales, aparcamiento de vehículos, calzadas, etc.

- El número de estacionamientos asociados al viario interior se definen en el artículo 2.1.9. de estas normas.

SECCIÓN 3: Instrumentos de ordenación.

Art. 2.3.1. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada.

- El Plan Especial de «Las Aletas» establece la ordenación estructural del ámbito de actuación, siendo posible la actividad de ejecución de los elementos estructurantes y de articulación interior, mediante proyectos de obras de urbanización.

- En desarrollo del artículo 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía el Plan Especial concreta las figuras complementarias de ordenación detallada que son necesarias para la completa ejecución del mismo, así como el procedimiento para su aprobación y contenido.

- Para el Área Funcional-4 (AF-4). Medioambiental, se redactará un Plan Especial de Recuperación del Medio Natural, con el objeto establecido en el artículo 14.1.f. de la L.O.U.A. es decir, conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

- Dentro de las determinaciones del mismo podrá incluirse la protección específica del Molino de Mareas existente dentro del ámbito del mismo.

- El Plan Especial de Recuperación del Medio Natural, ajustará los límites físicos del Área Funcional al amojanamiento del dominio público marítimo-terrestre que realice el Organismo competente.

- De acuerdo con el 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la aprobación del Plan Especial de Recuperación del Medio Natural corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- El Procedimiento para la aprobación del mismo se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 de la L.O.U.A.

- Para el Área Funcional -1 (AF-1) Logística Intermodal, el Área Funcional AF-2 Empresariales, Servicios, Dotaciones y Equipamientos y el AF-3 Parque Científico-Tecnológico se redactarán Proyectos de Ordenación cuyos respectivos ámbitos serán dichas Áreas Funcionales, con el objeto de establecer la ordenación detallada precisa que permita la ejecución completa de las mismas.

- Los Proyectos de Ordenación desarrollaran las directrices establecidas en el Plan Especial y ordenarán los Parques de Actividad que componen cada Área Funcional, pudiendo realizar alteraciones en la ordenación estructural establecida según lo dispuesto en el artículo 1.4, siempre que estos contribuyan a mejorar la funcionalidad del Área Funcional y no afecten negativamente al resto de sectores.

- Entre sus determinaciones los Proyectos de Ordenación incluirán las siguientes:

- El trazado y características del viario interior de cada Área Funcional, así como los enlaces con el viario estructural y de articulación interior definidos por el Plan Especial.

- La distribución de los usos pormenorizados y las edificabilidades previstas por el Plan Especial en las Áreas Funcionales dentro de cada Parque de Actividad.

- El trazado y características de las redes de infraestructuras, así como la conexión con las redes generales existentes o previstas en el Plan Especial, de tal forma que queden garantizados los suministros antes de la puesta en carga del Área Funcional correspondiente.

- De forma potestativa podrán incluir Ordenanzas de Edificación reguladoras de aspectos morfológicos y estéticos, con el objeto de completar la ordenación por ellos establecida, siempre que no alteren los parámetros de edificabilidad y usos establecidos en el Plan Especial.

- Los Proyectos de Ordenación en ningún caso pueden:
 - Modificar el uso del suelo, fuera de los límites establecidos en el Plan Especial.

- Incrementar la edificabilidad establecida para cada Área Funcional.

- Reducir el suelo previsto para los equipamientos o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

- Los Proyectos de Ordenación deben incorporar un Proyecto de Integración Paisajística, donde se justifique expresamente que la propuesta para el Área Funcional correspondiente se ajusta a las directrices planteadas en el documento de «Bases del Proyecto de Integración Paisajística» que acompaña a este Plan Especial.

- Los Proyectos de Ordenación deben incorporar un estudio predictivo de ruido, en el cual se analice la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, sobre las zonas residenciales más cercanas, así como sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre circundante, en especial sobre el Parque Natural Bahía de Cádiz. Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias para asegurar que se respetan lo establecido tanto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía como en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- El Proyecto de Ordenación del Área Funcional -1 (AF-1) Logística Intermodal, podrá establecer el ámbito donde será de aplicación La Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Una vez aprobados los Proyectos de Ordenación, quedará establecida la ordenación detallada del Área Funcional correspondiente, siendo preciso modificar el Proyecto de Ordenación para cualquier variación que pretenda efectuarse sobre la misma.

- De acuerdo con el 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la aprobación de los Proyectos de Ordenación corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- El procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Ordenación se ajustará a las siguientes reglas:

- Inicio: De oficio, mediante Formulación del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a instancia propia o a solicitud del Consorcio como órgano gestor de la actuación.

- Aprobación inicial: Corresponde a la Consejería de Obras Públicas, quien someterá el documento a información pública por periodo de un mes, dará audiencia al municipio afectado y requerirá los informes sectoriales preceptivos según su legislación y el pronunciamiento de las entidades gestoras de los servicios públicos que correspondan.

- Aprobación provisional: Si del procedimiento anterior se deriva la necesidad de introducir modificaciones, estas se incluirán en el Proyecto de Ordenación, procediendo la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a su aprobación provisional. En este caso se requerirá a las administraciones que hallan emitido informe vinculante durante el trámite de aprobación inicial, para que en el plazo de un mes verifiquen o adapten el contenido de dicho informe.

- Aprobación definitiva: Tras el trámite de aprobación provisional, o una vez concluido el trámite de aprobación inicial sin necesidad de introducir modificaciones en el documento, el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a la vista del expediente, podrá optar por cualquiera de las decisiones contempladas en el artículo 33.2 de la L.O.U.A.

- Las figuras complementarias de ordenación detallada deberán justificar de forma expresa el cumplimiento de la Normativa Ambiental y de las condiciones que para ellos se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental.

SECCIÓN 4: Instrumentos de Ejecución.

Art. 2.4.1. Proyectos de obras de urbanización.

- Los Proyectos de obras de urbanización son proyectos realizados y ejecutados por la administración que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones establecidas por Plan Especial o por las figuras complementarias de ordenación detallada que lo desarrollan.

- En base a este Plan Especial podrán realizarse Proyectos de obras de urbanización, tanto en ejecución de los Sistemas Estructurantes como de los Sistemas de Articulación Interior.

- La aprobación definitiva de los Proyectos de obras de urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime.

- De acuerdo con los artículos 38.3.d) y 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la aprobación de los Proyectos de obras de urbanización corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- El procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Obras de Urbanización se ajustará a las siguientes reglas:

- Inicio: Mediante aprobación inicial por parte de la Consejería de Obras Públicas, a instancia propia o a solicitud del Consorcio como órgano gestor de la actuación.

- Solicitud de informes: Una vez aprobado inicialmente el Proyecto de Obras de Urbanización el órgano correspondiente de la Consejería de Obras Públicas, requerirá los informes sectoriales y el pronunciamiento de las entidades gestoras de los servicios públicos que correspondan, de tal forma que queden garantizados los servicios antes de la puesta en funcionamiento de la actuación.

- Aprobación definitiva: A la vista del procedimiento anterior el titular de la Consejería de Obras Públicas resolverá sobre la aprobación definitiva del documento.

- El contenido de los Proyectos de obras de urbanización se regulará conforme a los artículos 99 y 113 de la L.O.U.A.

- Los Proyectos de obras de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o edificación, y no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material. A tal fin, los Proyectos de obras de urbanización podrán ajustar y adaptar el viario, completando la definición realizada en el instrumento de planeamiento correspondiente, como consecuencia de los replanteos, de la adaptación a la topografía resultante o a la definición de las intersecciones.

- En cuanto al diseño y características de las redes de servicios, se tendrá en cuenta el desarrollo abierto y flexible de la actuación. En cualquier caso deberán resolverse los enlaces con las redes de infraestructuras existentes, estén o no incluidas dentro del ámbito de actuación, debiéndose garantizar la suficiencia de las mismas.

- De forma justificada, los Proyectos de obra de urbanización podrán variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mismos especificada en los Planos de Ordenación 0.1, 0.2 y 0.3 del PE, y la funcionalidad de la actuación así lo requiera.

- Si se procediera a su ejecución por fases, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las bandas de zonas verdes limítrofes, de forma que no se produzca un desfase excesivo en la realización de estas últimas y se asegure en todo momento una terminación progresiva del conjunto urbanizado.

- Para la ejecución de los Proyectos de Obras de Urbanización interior de los Parques Actividad será necesario haber ejecutado el viario principal estructurante que le proporciona acceso y las conexiones a las redes de servicio adecuadas para su correcta puesta en marcha.

- La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización de la misma (explanación, accesibilidad y servicios). Estas obras se englobarán dentro de los Proyectos de obras de edificación como obras complementarias de urbanización.

- Los Proyectos de obras de urbanización deberán justificar de forma expresa el cumplimiento de la Normativa Ambiental y de las condiciones que para ellos se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental que acompaña al Plan Especial.

Art. 2.4.2. Proyectos de obras de edificación.

- Los Proyectos de obras de edificación tendrán el ámbito definido en el correspondiente Proyecto de Ordenación y como mínimo en una parcela igual o superior a la mínima especificada en las condiciones particulares de la edificación correspondiente.

- La competencia para otorgar licencias urbanísticas, así como las autorizaciones de uso y apertura de las instalaciones corresponde al Ayuntamiento, según los procedimientos establecidos en sus Ordenanzas.

- La solicitud de licencia o autorización deberá ir acompañada de un informe favorable del Consorcio Aletas.

- Para las edificaciones promovidas por las Administraciones públicas se estará a lo establecido en los artículos 38.3.d) y 39.3 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en cuanto a las licencias y autorizaciones que se precisan para su construcción y puesta en funcionamiento.

- De acuerdo con los artículos 90.2.c) y 94 de la LOUA las Administraciones Públicas responsables del otorgamiento de las licencias y autorizaciones de las obras de edificación, podrán delegar la competencia que a ellas corresponde al Consorcio Aletas.

- Los Proyectos de obras de edificación deberán justificar de forma expresa el cumplimiento de la Normativa Ambiental y de las condiciones que para ellos se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental que acompaña al Plan Especial.

- Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes autorizaciones:

- Autorización de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.

- Autorización de funcionamiento o apertura propiamente dicha, en virtud de la cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad.

Art. 2.4.3. Criterios adicionales a las obras de urbanización y edificación.

- Los proyectos de obras de urbanización y los proyectos de obras de edificación deberán contemplar, a título orientativo y no vinculante, los siguientes criterios:

- El proyecto de urbanización y la actividad desarrollada deben ser compatibles con la sostenibilidad de gradientes del estuario y con su función esencial de absorción de gradientes inducidos por eventos extremos. Por otra parte su desarrollo deberá realizarse de forma gradual.

- Se considera necesario definir una red de canalizaciones en superficie en la zona de reserva que pueda absorber el agua de marea que potencialmente circule por la zona, una vez restaurado el caño, garantizándose el control y gestión adecuada de la red de drenaje de la actuación. A estos efectos, el proyecto de urbanización podrá incorporar el conocimiento y las más modernas técnicas aplicables a la hidrodinámica de los estuarios, así como los más eficaces sistemas de prevención de inundaciones y avenidas, y todos los sistemas de gestión de caudales, como compuertas, sistemas de bombeo u otros elementos para el adecuado control de las aguas.

- Evitar, en lo posible, grandes movimientos de tierras en las cimentaciones, con objeto de mantener los estratos del estuario.

- Los rellenos a realizar deberán emplear las técnicas necesarias para evitar la contaminación de suelos.

- Se recomienda tener especial cuidado en el diseño y ejecución de las redes de saneamiento, abastecimiento, etc. con objeto de evitar la posible contaminación de la marisma.

- Se recomienda contar con una cota de suelo que se corresponda con 0,50 metros sobre la pleamar + la marea meteorológica. No obstante el nivel a adoptar será el resultado de una optimización económica y ambiental por lo que, con objeto de evitar un excesivo volumen de relleno, se podrá prever la construcción de parapetos.

- Se recomienda analizar las magnitudes de la anchura en la base y los taludes de los diferentes caños y sistemas de drenaje, para que puedan satisfacer las condiciones necesarias de cara a asegurar la compatibilidad de una cierta recuperación funcional y ambiental del sistema a través de los caños, con las exigencias de gestión de las aguas en el ámbito de «Las Aletas».

Art. 2.4.4. Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y prestación de servicios que se precisen para la gestión y mantenimiento de las actuaciones contempladas en este Plan Especial, corresponde al Consorcio Aletas como órgano gestor de la misma.

7.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

SECCIÓN 1: AF-1 Área Funcional Logística Intermodal

Art. 3.1.1. Ámbito del Área Funcional.

- El Área Funcional 1 Logística Intermodal (AF-1) se desarrollará en una superficie total de 158,90 Has ocupando el espacio este-noreste del ámbito de «Las Aletas».

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada al desarrollo de la actividad logística, la intermodalidad entre diferentes modos de transporte (carretera-ferrocarril o carretera-carretera) y al uso industrial.

Art. 3.1.2. Instrumento de desarrollo.

- El Área Funcional, AF-1 Logística Intermodal, se desarrollará mediante un Proyecto de Ordenación, según se define en el artículo 2.3.1 de la Normativa, el cual podrá establecer el ámbito donde será de aplicación la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las Áreas de Transportes de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- El Proyecto de Ordenación deberá tener en cuenta las condiciones que se establecen en la Declaración de Impacto Ambiental, para el desarrollo del Área Funcional AF-1.

Art. 3.1.3. Edificabilidad.

- La edificabilidad fijada para esta área Funcional es de 0,30 m²/m², un total de 476.700 m² edificables.

- La edificabilidad podrá ser distribuida entre los diferentes Parques de Actividad contenidos en cada AF sin sobrepasar en ningún caso el límite fijado.

Art. 3.1.4. Parques de Actividad que integran el AF-1.

- La ordenación interior del Área Funcional (ver plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos) incorpora los siguientes Parques de Actividad:

- Centro de Transportes de Mercancías (27,76 Has): Parques de Actividad CTM-1 y CTM-2.

- Parques Logísticos (23,79 Has): Parques de Actividad PL-1 y PL-2.

- Centro Logístico Intermodal (34,43 Has): Parques de Actividad CLI-1, CLI-2, CLI-3 Y CLI-4.

- Terminal Intermodal (10,88 Has): Parque de Actividad TI.
- La ordenación interior de los Parques de Actividad se definirá en el Proyecto de ordenación que desarrolla el Área Funcional AF1.

Art. 3.1.5. Usos predominantes y compatibles.

a) Centro de Transportes de Mercancías.

- Son usos predominantes:

- Será uso predominante el logístico, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

- Será uso predominante el industrial no contaminante de última generación, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

- Será uso predominante el intermodal, que permita el trasbordo de mercancías (carretera-carretera).

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

- Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Cafetería.

- Oficina de explotación de las empresas.

- Aparcamiento de vehículos pesados.

- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

- Residencial.

b) Parques Logísticos.

- Son usos predominantes:

- Será uso predominante el logístico, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

- Será uso predominante el industrial no contaminante de última generación, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

- Será uso predominante el intermodal, que permita el trasbordo de mercancías (carretera-carretera).

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

- Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Intermodal, incluyendo naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

- Ecoparques, actividad industrial de contenido medio-ambiental.

- Cafetería.

- Oficina de explotación de las empresas.

- Aparcamiento de vehículos pesados.

- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

- Residencial.

c) Centro Logístico Intermodal.

- Son usos predominantes:

- Será uso predominante el intermodal, incluyendo naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

- Será uso predominante el logístico, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

- Será uso predominante el industrial no contaminante de última generación, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

- Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

- Cafetería.

- Oficina de explotación de las empresas.

- Aparcamiento de vehículos pesados.

- Serán usos compatibles los establecidos para el Parque Logístico.

- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

- Residencial.

d) Terminal Intermodal.

- Son usos predominantes:

- Será uso predominante el ferroviario.

- Terminal Intermodal ferroviaria.

- Instalaciones, edificaciones y servicios anexos al trazado ferroviario, el uso de viales y aparcamientos auxiliares a estos.

- Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

- Será uso compatible el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

- Será uso predominante el logístico, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

- Cafetería.

- Oficina de explotación de las empresas.

- Aparcamiento de vehículos pesados.

- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

- Residencial.

Art. 3.1.6. Actividades que desarrollan los usos del Área Funcional Logística Intermodal.

a) Centro de Transporte de Mercancías.

- Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos. Distribución.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Centro de seguridad de Mercancías.

- Especializado en el tratamiento de vehículos y mercancías peligrosas, de difícil ubicación en áreas de servicios generales o Parques Logísticos. Incluidas oficinas y servicios propios.

- Áreas de Servicios a personas y a vehículos.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otras empresas logísticas.

- Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

- Centros logísticos de empresas industriales.

- Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

- Empresas de transformación y producción industrial.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otros usos.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

- b) Parques Logísticos.

- Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otras empresas logísticas.

- Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

- Centros logísticos de empresas industriales.

- Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

- Empresas de transformación y producción industrial.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otros usos.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

- Ecoparques, actividades en que prima la implantación industrial de contenido ambiental, centradas en el reciclaje.

- Reciclaje y transformación de residuos. Empresas relacionadas con el medioambiente y la energía, o que utilizan sistemas de producción sostenibles.

- c) Centro Logístico Intermodal.

- Intermodalidad ferroviaria.

- Naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

- Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otras empresas logísticas.

- Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

- Centros logísticos de empresas industriales.

- Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

- Empresas de transformación y producción industrial.

- Incluidas oficinas y servicios propios.

- Otros usos.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

- d) Terminal Intermodal.

- Intermodalidad.

- Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias.

- Naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

- Actividades auxiliares.

- Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

Art. 3.1.7. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.

- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

- c) Las parcelas destinadas a "naves nido" podrán tener una parcelación menor con un mínimo de 200 m² y un frente mínimo de parcela de 10 metros.

- d) El Parque de Actividad TI constituirá preferiblemente un único ámbito dotado de accesibilidad ferroviaria, para la ejecución de la Terminal Intermodal.

- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 3.1.8. Directrices de desarrollo de los Parques de Actividades.

- El Proyecto de ordenación del Área Funcional podrá definir las condiciones de edificación y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada Parque de Actividades del ámbito del PE.

- Los Parques de Actividades podrán dividirse para su ejecución en varias manzanas.

- Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- Módulos de fachada principal.
- Módulos de fachada secundaria o testero.
- Módulos de esquina.

- Deberán cumplirse las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

- La ordenación de los Parques de Actividad CLI-1 y CLI-2 establecerá un retranqueo de al menos 100 metros desde la línea de ferrocarril, destinándose esta banda a Espacios Libres plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

- La ordenación del Parque de Actividad CLI-1, deberá respetar la vegetación de Tarajales existentes, creando un espacio verde para el mismo que lo integre en la ordenación interior del Parque (plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

Art. 3.1.9. Posición de la edificación.

- Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a 6 metros.

- En los Parques de Actividades afectados por servidumbres de redes de servicio existentes la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las mismas.

- Las alineaciones de la edificación de los parques de actividad CLI-1 y CLI-2 estarán retranqueadas al menos 100 metros desde la línea de ferrocarril, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.8.

- La edificación en el Parque de Actividad CLI-1, deberá respetar la vegetación de Tarajales existentes, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.8.

Art. 3.1.10. Retranqueos y distancia entre los edificios.

- Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a los Parques de Actividades, y 4 m respecto a linderos.

- Además, estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y protección de la línea ferroviaria.

- La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

- Las parcelas destinadas a "naves nido" podrán estar alineadas con el viario desde el que se acceda a la parcela sin establecer un retranqueo mínimo.

- Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores, en aquellos tramos en los que se opte por esta disposición.

Art. 3.1.11. Ocupación.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 70 % en los Parques de Actividad: Centro de Transportes de Mercancías, Parques Logísticos y Centro Logístico Intermodal.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 % en el Parque de Actividad: Terminal Intermodal.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 25 % en los Parques de Actividad: Centro de Transportes de Mercancías, Parques Logísticos y Centro Logístico Intermodal.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 15 % en el Parque de Actividad: Terminal Intermodal.

Art. 3.1.12. Condiciones específicas de tramitación.

- Podrán tramitarse proyectos:

• Correspondientes a la totalidad de un Parque de Actividades o Manzana, desarrollable por fases.

• Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

• Edificaciones aisladas, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la Manzana correspondiente.

• Módulos adosables, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la Manzana en que se ubique.

- Cada Manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

Art. 3.1.13. Altura máxima.

- Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la Supermanzana, manzana o parcela.

- Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie ocupada por la edificación sin necesidad de Proyecto Técnico. En el caso de requerirse un porcentaje superior será necesaria la redacción de un Proyecto Técnico justificativo.

Art. 3.1.14. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes.

- En el caso de parcelas con acceso desde viales a distinta altura se admitirá la construcción de dos plantas a distinta altura con acceso por viales independientes.

- Adicionalmente serán admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

- Altura de entreplanta: 2,50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

Art. 3.1.15. Sótanos y semisótanos.

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.1.16. Superficie libre de parcela.

- Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

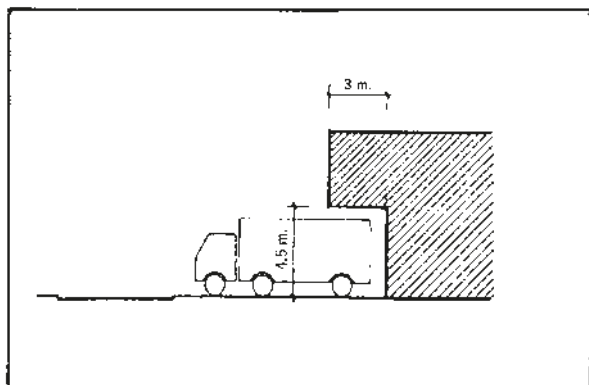
- La totalidad de la Manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.1.17. Vuelos y muelles.

- Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

- Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

- Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



VUELOS ADMISIBLES

Art. 3.1.18. Aparcamiento de vehículos ligeros.

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante «bolsas» de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- La reserva será la establecida en el artículo 17 de la LOUA: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos sea adecuada y suficiente para los usos a implantar dentro de cada uno de los Parques de Actividad.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en «bolsas» de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.1.19. Condiciones estéticas.

- Cumplimiento de guías de diseño:

• El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos de Ordenación o de Edificación.

• La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

- Condiciones generales:

• Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

• En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

• Además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada Manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada Manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha Manzana.

• Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

• El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

• Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

• El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de «Escape-rate»:

• Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen «industrial limpia», como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

• Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

• En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

• Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 2: AF-2 Área Funcional Empresarial, Servicios, Dotaciones y equipamientos.

Art. 3.2.1. Ámbito del Área Funcional.

- El Área Funcional 2 Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos (AF-2) se desarrollará en una superficie total de 136,05 Has ocupando el espacio sur - suroeste del ámbito de «Las Aletas».

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada al desarrollo de actividades Empresariales y Servicios, Dotaciones y Equipamientos con carácter territorial en el marco de la Bahía de Cádiz.

Art. 3.2.2. Edificabilidad.

- La edificabilidad fijada para esta área Funcional es de 0,40 m²/m², un total de 544.200 m² edificables.

- La edificabilidad podrá ser distribuida entre los diferentes Parques de Actividad contenidos en cada AF sin sobrepasar en ningún caso el límite fijado.

Art. 3.2.3. Parques de Actividad que integran el AF-2.

- La ordenación interior del Área Funcional (ver plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos) incorpora los siguientes Parques de Actividad:

• Parques Empresariales (30,01 Has): Parques de Actividad PE-1, PE-2 y PE-3.

• Parque Comercial - Recreativo (23,70 Has): Parques de Actividad PCR-1, PCR-2 Y PCR-3.

• Parques Dotacionales y de Equipamientos (18,77 Has): Parques de Actividad PDE-1 y PDE-2.

• Centro Integrado de Servicios (1,81 Has): Parque de Actividad CIS.

- La ordenación interior de los Parques de Actividad se definirá mediante el Proyecto de ordenación del Área Funcional.

- Los Parques Empresariales podrán clasificarse como Parques de Innovación Empresarial, de acuerdo con la Orden de 18 de septiembre de 2006, por la que se establece la calificación de los Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento y se crea el Registro Electrónico de Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento.

Art. 3.2.4. Usos predominantes y compatibles.

a) Parques Empresariales.

- Son usos predominantes:

• Usos Empresariales, con ciertos componentes de calidad ambiental y funcionalidad que los cualifican respecto a los polígonos industriales convencionales.

• Parques Empresariales.

• Oficinas, centros de convenciones y reuniones, etc.

• Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

• Empresarial con componentes terciario, como el comercio mayorista, que complementa igualmente la actividad logística e industrial propiamente dicha.

- Los usos compatibles serán los siguientes:

• Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

• Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

• Cafetería-restaurante.

• Oficina de explotación de las empresas.

• Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

• Comercial (el contemplado en el Parque comercial Recreativo) sólo en aquellos que estén incluidos dentro del suelo patrimonial.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles de los Parques Empresariales los del Parque Comercial – Recreativo y los del Parque Dotacional y de Equipamientos.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

• En la superficie correspondiente al Dominio Público Marítimo-Terrestre de los Parques Empresariales PE-1, PE-2 Y PE-3 estarán prohibidos los usos Comerciales.

b) Parque Comercial – Recreativo.

- Son usos predominantes:

• Será uso predominante el comercial, incluyendo las actividades de restauración, comercio, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

• Superficies comerciales:

• Superficies comerciales temáticas.

• Parques de medianas superficies comerciales (bricolaje, textil, hogar, materiales de construcción, decoración, jardinería, mueble, locales de exposición o venta de vehículos, etc.).

• Centros Comerciales de gran superficie.

• Restauración y Hostelería, ocio, etc.

• Etc.

• Ocio y Recreo:

• Actividades lúdicas.

• Actividades culturales.

• Actividades ligadas al medioambiente.

• Etc.

- Los usos compatibles serán los siguientes:

• Oficinas.

• Servicios a empresas y a las personas.

• Dotaciones y Equipamientos.

• Servicios técnicos.

• Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

• Aparcamiento de Vehículos ligeros y/o pesados.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Parque Comercial – Recreativo los correspondientes a los Parques Empresariales.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

c) Parque Dotacional y de Equipamientos.

- Son usos predominantes:

• Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socioculturales.

• Son usos predominantes los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.

- Los usos compatibles serán los siguientes:

• Cafetería.

• Servicios a las empresas y a las personas.

• Oficinas administrativas y servicios de apoyo.

• Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

• Aparcamiento de vehículos ligeros.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Parque dotacional y de Equipamientos los establecidos para el Parque Comercial – Recreativo.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

d) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Los usos predominantes y compatibles serán, en primer lugar, los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las Empresas. En segundo lugar, serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las personas, trabajadores, visitantes, transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios. En tercer lugar serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios al Vehículo. Entre todos ellos, pueden señalarse los siguientes:

- Son usos predominantes:

• Oficinas.

• Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.

• Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.

• Recreativos.

• Garaje-aparcamiento.

• Almacenes.

• Suministro de carburantes.

• Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

• Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.

• Locales de exposición y venta de vehículos.

• Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.

• Restauración, comercio asociado, restauración y hostelería, oficinas administrativas, etc.

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

• Dotaciones privadas.

• Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.

• Oficina de explotación de las empresas.

• Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Centro Integrado de Servicios los correspondientes al Parque Científico-Tecnológico.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:
 - Residencial.

Art. 3.2.5. Actividades que desarrollan los usos del AF Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos.

a) Parques Empresariales.

- Actividades Empresariales.

• Aquellas actividades que se desarrollan en un espacio físico combinando el ofrecimiento de locales para oficinas y naves industriales, formación, asesoramiento y la prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de las PYMES de nueva creación, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

- Actividades Comerciales.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos comerciales establecidos en el art. 3.2.4. (solo en aquellos incluidos dentro del suelo patrimonial).

- Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial.

• Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.

- Actividades auxiliares del transporte.

• Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

- Otros usos de servicios de interés público y social.

• Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras y báscula.

- Aparcamiento de vehículos pesados.

• Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

b) Parque Comercial – Recreativo.

- Actividades Comerciales.

• Aquellos usos comerciales genéricos, incluyendo actividades de restauración, comercio minorista, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

• Comercio al por menor es sus distintas formas.

- Actividades de Ocio y Recreo.

• Espacios destinados al desarrollo de actividades lúdicas y recreativas, en parte asociadas a las dotaciones comerciales, culturales y servicios (restauración, cines, teatros, espectáculos, etc.) y en parte vinculadas al medio natural.

- Recintos Feriales.

• Espacios constituidos como «nuevos foros» donde personas, ideas, agentes económicos y empresas se reúnen. En ellos la tecnología, la innovación, las nuevas tendencias y los sectores económicos.

- Restauración.

• Edificación destinada a la restauración, cafetería y/o restaurante.

- Actividades Empresariales.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos empresariales establecidos en el art. 3.2.4.

- Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras.

c) Parques Dotacionales y de Equipamientos.

- Docente.

• Todas aquellas actividades relacionadas con la enseñanza y el aprendizaje.

- Asistencial.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos comerciales establecidos en el art. 3.2.4.

- Sociocultural.

• Aquellas actividades que desarrollan los usos comerciales establecidos en el art. 3.2.4.

- Deportivo.

• Incluidos servicios auxiliares propios y oficinas.

- Actividades auxiliares de los anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y báscula.

d) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Centro administrativo-lonja de contratación.

• Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

- Administración interior.

• Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

- Servicios públicos a las empresas instaladas en el Área Funcional y en el global del ámbito de «Las Aletas».

• Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.

- Servicios públicos básicos para los usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

• Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

- Actividades privadas de servicios personales.

• Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

- Comercio minorista para trabajadores y usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

• Supermercado, comercio textil, prensa, librería, estanco, vídeo-club, etc.

- Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial.

• Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.

- Actividades auxiliares del transporte.

• Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

- Otros usos de servicios de interés público y social.

• Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

• Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras y báscula.

- Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

• Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

Art. 3.2.6. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados en el Parque Comercial – Recreativo y en el Parque Dotacional y de Equipamientos. En el Parque Empresarial la parcela mínima edificable será de 1.000 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros, salvo en el Parque Empresarial que será de al menos 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 35 metros de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 3.2.7. Directrices de desarrollo de los Parques de Actividades.

- El Proyecto de Ordenación del Área Funcional podrá definir las condiciones de edificación y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada Manzana del ámbito del PE.

- Los Parques de Actividades podrán dividirse para su ejecución en varias manzanas.

- Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- Módulos de fachada principal.
- Módulos de fachada secundaria o testero.
- Módulos de esquina.

- Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

- La ordenación del Parque de Actividad PCR-1 establecerá un retranqueo de al menos 100 metros desde la línea de ferrocarril, destinándose esta banda a Espacios Libres (plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

- La ordenación del Parque de Actividad PDE-1, deberá respetar el canal de drenaje existente, creando una banda verde para el mismo que lo integre en la ordenación interior del Parque (plano de ordenación 2.2. Servidumbres y afecciones).

Art. 3.2.8. Posición de la edificación.

- Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a 6 metros.

- Los Parques de Actividades afectados por servidumbres de redes de servicio existentes la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las mismas.

- La edificación en el Parque de Actividad PCR-1, estará retranqueada al menos 100 metros de la línea de ferrocarril, conforme a lo establecido en el artículo 3.2.7.

- La edificación en el Parque de Actividad PDE-1, estará retranqueada respecto al canal de drenaje existente conforme a lo establecido en el artículo 3.2.7.

Art. 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios.

- Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior de Supermanzana, y 4 m respecto a linderos.

- Además estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la autopista y la carretera nacional.

- Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

- Las edificaciones de la estación de servicio se situarán con un retranqueo mínimo de 4 m al límite exterior de la actuación.

Art. 3.2.10. Ocupación.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 50 % en el Parque Comercial – Recreativo y en el Parque

Dotacional y de Equipamientos y del 70 % en el Parque Empresarial.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 25 % en el Parque Comercial – Recreativo, en el Parque Dotacional y de Equipamientos y en el Parque Empresarial.

Art. 3.2.11. Condiciones específicas de tramitación.

- Podrán tramitarse proyectos:

• Correspondientes a la totalidad de un Parque de Actividad PE, desarrollable por fases.

• Correspondientes a la totalidad de una Manzana, definida en la ordenación de los Parques de Actividades.

• Correspondiente a una parcela que cumpla las condiciones del art. 3.2.6.

Art. 3.2.12. Altura máxima y número máximo de plantas.

- Altura máxima: 30 m a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos del PE (Parques Empresariales) y los que se establezcan en el PCR (Parques comerciales Recreativos). La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 25% de la superficie total del PE y del PCR. En el resto de las edificaciones, la altura máxima será de 15 m.

- Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre

- Número máximo de plantas: 10 plantas, en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo Comercial, hotel, etc.).

- Los demás elementos emblemáticos del Complejo (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar excepcionalmente esta altura.

- Para los usos logísticos e industriales dentro de su grado de compatibilidad con los anteriores se aplicará lo definido en el artículo 3.2.12. para dichos usos.

Art. 3.2.13. Patios interiores.

- Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.

- Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

Art. 3.2.14. Sótanos y semisótanos.

- Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos (Centro Administrativo Comercial y hotel). y de hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.

- Serán computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.2.15. Superficie libre de parcela.

- Su organización se fijará en el proyecto o Proyecto Técnico correspondiente.

- Edificaciones admisibles: aparcamiento, casetas de servicios e instalaciones de infraestructuras (no computables a efectos de edificabilidad).

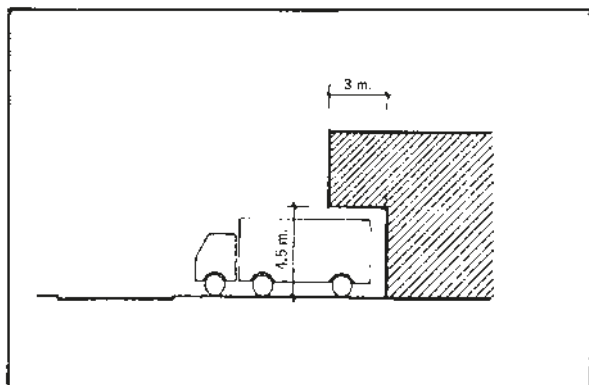
- Las Zonas o Manzanas que alberguen los usos emblemáticos del Complejo deberán tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.2.16. Vuelos y muelles.

- Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

- Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

- Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



VUELOS ADMISIBLES

Art. 3.2.17. Aparcamiento.

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante "bolsas" de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- Será el establecido en el artículo 17 de la LOUA: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación urbanística completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en «bolsas» de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.2.18. Condiciones estéticas.

- Cumplimiento de guías de diseño:

• El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos de Ordenación o de Edificación.

• La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

- Condiciones generales:

• Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

• En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

• El cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada Manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada Manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha Manzana.

• Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

• El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

• Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

• El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escapate":

• Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen «industrial limpia», como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

• Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

• En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

• Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 3: AF-3 Área Funcional Parque Científico-Tecnológico.

Art. 3.3.1. Ámbito del Área Funcional.

- El Área Funcional 3 Parques Científico - Tecnológico (AF-3) se desarrollará en una superficie total de 112,05 Has ocupando el espacio este-sureste del ámbito de "Las Aletas".

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada a acoger el desarrollo del tercer Parque Científico-Tecnológico de Andalucía.

Art. 3.3.2. Edificabilidad.

- La edificabilidad fijada para esta área Funcional es de 0,35 m²/m², un total de 392.175 m² edificables.

- La edificabilidad podrá ser distribuida entre los diferentes Parques de Actividad contenidos en cada AF sin sobrepasar en ningún caso el límite fijado.

Art. 3.3.3. Parques de Actividad que integran el AF-3.

- La ordenación interior del Área Funcional (ver plano de ordenación O.1 Ordenación General y Usos) incorpora los siguientes Parques de Actividad:

• Parque Científico-Tecnológico (63,10 Has): Parques de Actividad PT-1, PT-2, PT-3, PT-4, PT-5, PT-6, PT-7 Y PT-8.

• Centro Integrado de Servicios (5,00 Has): Parque de Actividad CIS.

- La ordenación interior de los Parques de Actividad podrán ser definida mediante Proyecto de Urbanización.

- Los Parques Científico-Tecnológicos podrán clasificarse, de acuerdo con la Orden de 18 de septiembre de 2006, por la que se establece la calificación de los Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento y se crea el Registro Electrónico de Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento.

Art. 3.3.4. Usos predominantes y compatibles.

a) Parque de Actividad: Parque Científico-Tecnológico.

- Son usos predominantes:

- Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+I).
- Uso Empresarial y Científico - Tecnológico.
- Científico - Tecnológico-Terciario.
- Actividades Industriales no contaminantes de última generación (con componente tecnológico).

• Oficinas en general.

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

- Centro de Empresas Polivalente.
- Equipamientos vinculados a la Universidad y otras instituciones ligadas a la formación e investigación tecnológica.
- Dotacional privado.
- Industria de servicios.
- Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.

• Producción artesanal y oficios artísticos.

• Cafetería-restaurante.

• Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

b) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Los usos predominantes y compatibles serán, en primer lugar, los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las Empresas. En segundo lugar, serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las personas, trabajadores, visitantes, transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios. En tercer lugar serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios al Vehículo. Entre todos ellos, pueden señalarse los siguientes:

- Son usos predominantes:

- Oficinas.
- Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
- Recreativos.
- Garaje-aparcamiento.
- Almacenes.
- Suministro de carburantes.
- Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

• Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.

• Locales de exposición y venta de vehículos.

• Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.

• Restauración, comercio asociado, restauración y hostelería, oficinas administrativas, etc.

- Serán usos compatibles en todo el Parque de Actividad:

- Dotaciones privadas.
- Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.
- Oficina de explotación de las empresas.
- Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- Se considerarán igualmente como usos compatibles del Centro Integrado de Servicios los correspondientes al Parque Científico-Tecnológico.

- La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 40 % del total en cada Parque de Actividad.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

• Residencial.

Art. 3.3.5. Actividades que desarrollan los usos del Área Funcional Científico-Tecnológico.

a) Parque de Actividad: Parque Científico-Tecnológico.

- Centro Administrativo y Financiero.

• Centro destinado a la dirección y gestión del Área Funcional o del Parque, además de su promoción. Alberga la implantación y gestión de las infraestructuras, especialmente de las de telecomunicaciones instaladas en el Área Funcional o en el Parque, y los servicios generales. Se ocupa de la transferencia de tecnología entre empresas, universidad-empresa o con cualquier otro organismo vinculado a I+D.

• Integra centros de información, ventas, gestión administrativa, técnica, asesoramiento, centro de cálculo, banco de datos, biblioteca, etc.

- Empresas de actividades de Investigación y Desarrollo (I+D).

• Empresas con marcado componente I+D, empresas centradas en la investigación y desarrollo, en el uso de tecnologías de la información y la comunicación, el empleo – en todo caso – de tecnologías limpias para montajes sofisticados de productos de alto nivel tecnológico, controles de calidad, servicios de ingeniería avanzada, centros de investigación, laboratorios, etc. incluidas oficinas y servicios propios.

- Sedes y actividades empresariales de alta calidad.

• Empresas que requieren un entorno de localización de alta calidad en conformidad al rango empresarial que ocupan en el mercado, donde la imagen de la firma comercial es capital en el desarrollo de su actividad. Búsqueda de la máxima integración medioambiental con el medio físico en el que se implantan.

- Centro de Empresas Polivalente.

• Incluyendo todos aquellos servicios comunes como salas de reuniones, auditorio, servicios generales e infraestructuras avanzadas, sala de exposiciones, sala de formación, etc.

- Centro de Incubadora de Empresas de Base Tecnológica.

• «Incubadoras» o «semilleros» de empresas de base tecnológica. Estructuras «base» para la creación e instalación de empresas, como paso previo a su implantación de manera autónoma en los Parques de Actividad, empresas «start-up» y «spin-off». Incluyendo todos aquellos espacios comunes, salones de actos y de reuniones, comedores, zonas de ocio, etc. que les prestan servicio y apoyo.

- Centros de Formación e Institutos de I+D+i

• Ligados a las actividades desarrolladas en el Parque Científico-Tecnológico, donde su principal objetivo sea la transferencia de conocimientos de información y tecnologías. Integra grupos de investigación, institutos, centros y empresas de diferentes entornos, para potenciar el intercambio de conocimiento entre los distintos profesionales, y los distintos ámbitos y estructuras del Parque Científico-Tecnológico.

- Equipamientos vinculados a la universidad.

• El vínculo de la actividad del Parque Científico-Tecnológico a la Universidad es vital para su desarrollo. Supone una fuente de mano de obra especializada de primer orden.

b) Parque de Actividad: Centro Integrado de Servicios.

- Centro administrativo-lonja de contratación.

• Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

- Administración interior.

• Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

- Servicios públicos a las empresas instaladas en el Área Funcional y en el global del ámbito de «Las Aletas».

• Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.

- Servicios públicos básicos para los usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

- Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

- Actividades privadas de servicios personales.

- Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

- Comercio minorista para trabajadores y usuarios del Área Funcional y del ámbito de «Las Aletas».

- Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial.

- Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.

- Actividades auxiliares del transporte.

- Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

- Otros usos de servicios de interés público y social.

- Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

- Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras y báscula.

- Aparcamiento de vehículos ligeros y/o pesados.

- Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

Art. 3.3.6. Parcela mínima y condiciones de parcelación.

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 2.500 metros cuadrados para los Parques Científico - Tecnológico y 1.000 metros cuadrados para el Centro Integrado de Servicios.

- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

- c) El Centro Integrado de Servicios constituirá preferiblemente un único ámbito dotado de buena accesibilidad viaria, para el desarrollo de sus funciones.

- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Art. 3.3.7. Directrices de desarrollo de los Parques de Actividad.

- El Proyecto de Ordenación del Área Funcional podrá definir las condiciones de edificación y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada Manzana del ámbito del PE.

- Los Parques de Actividad podrán dividirse para su ejecución en varias manzanas.

- Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- Módulos de fachada principal.

- Módulos de fachada secundaria o testero.

- Módulos de esquina.

- Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.).

Art. 3.3.8. Posición de la edificación.

- Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a 6 metros.

- Los Parques de Actividad afectados por servidumbres de redes de servicio existentes la edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado o, en su caso, considerar el posible traslado de las mismas.

Art. 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios.

- Las alineaciones de fachadas de edificación tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a los Parques de Actividad, manzanas o parcelas, y 4 metros respecto a linderos.

- Además, estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y protección de la red viaria existente en el perímetro.

- La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

- Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores, en aquellos tramos en los que se opte por esta disposición.

Art. 3.3.10. Ocupación.

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 50% en el Parque Científico-Tecnológico y un 60% en el Centro Integrado de Servicios.

- La superficie máxima ocupada por aparcamiento y accesos será del 25% en el Parque Científico-Tecnológico y un 30 % en el Centro Integrado de Servicios.

- La superficie mínima destinada a espacios ajardinados será el 25% de la parcela.

Art. 3.3.11. Condiciones específicas de tramitación.

- Podrán tramitarse proyectos:

- Correspondientes a la totalidad de un Parque de Actividad o Manzana, desarrollable por fases.

- Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

- Edificaciones aisladas, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Proyecto de Ordenación del Área Funcional.

- Módulos adosables, de características definidas en el Proyecto de ordenación del Área Funcional.

- Cada Manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

Art. 3.3.12. Altura máxima.

- Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad del Parque de Actividad, Supermanzana, manzana o parcela.

- Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie ocupada por la edificación sin necesidad de Proyecto Técnico. En el caso de requerirse un porcentaje superior será necesaria la redacción de un Proyecto Técnico justificativo.

Art. 3.3.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes.

- En el caso de parcelas con acceso desde viales a distinta altura se admitirá la construcción de dos plantas a distinta altura con acceso por viales independientes.

- Adicionalmente serán admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

- Altura de entreplanta: 2,50 m (libre) mínimo.

Art. 3.3.14. Sótanos y semisótanos.

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Art. 3.3.15. Superficie libre de parcela.

- Su organización se fijará en el proyecto o Proyecto de Ordenación correspondiente.

- Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

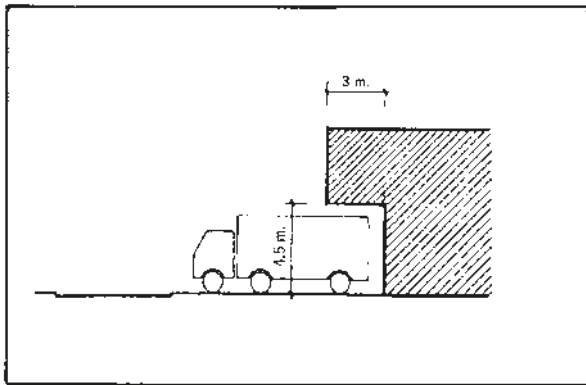
- La totalidad de la Manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Art. 3.3.16. Vuelos y muelles.

- Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

- Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

- Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



VUELOS ADMISIBLES

Art. 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros.

- El estacionamiento habrá de resolverse en el interior de cada uno de los Parques de Actividad, bien mediante "bolsas" de suelo habilitadas para tal fin o bien en el viario interior definido en cada uno de ellos.

- La reserva será la establecida en el artículo 17 de la L.O.U.A.: en suelo con uso característico industrial o terciario se reservará 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 metros cuadrados de techo edificable. Además, en base al art. 17.3., los instrumentos de ordenación completarán las reservas, de carácter privado, de aparcamientos de forma que la asignación de estos sea adecuada y suficiente para los usos a implantar dentro de cada uno de los Parques de Actividad.

- El Plan Especial establece que, al menos, un 50 % de las plazas de estacionamiento se dispondrán en viario interior de los Parques de Actividad o en "bolsas" de superficie acondicionadas para tal fin y de acceso libre. El resto de plazas hasta cubrir el 100 % de las necesarias se completará en el interior de cada Supermanzana, manzana o parcela.

- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Art. 3.3.18. Condiciones estéticas.

- Cumplimiento de guías de diseño:

• El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos de Ordenación o de Edificación.

• La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

- Condiciones generales:

• El tratamiento adecuado y de calidad en las urbanizaciones es un factor clave en el desarrollo e imagen de los Parques Científico - Tecnológicos. Por ello el Proyecto de Obras de Urbanización que se realicen sobre el Área Funcional tendrán especial cuidado en esta consideración.

• Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan una alta calidad de diseño y acabado.

• En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de un determinado Parque de Actividad.

• Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

• El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

• Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

• El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

- Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de «Escapate»:

• Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen «industrial limpia», como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

• Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

• En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

• Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 4: AF-4 Área Funcional Medioambiental.

Art. 3.4.1. Ámbito del Área Funcional.

- El Área Funcional 4 Medioambiental (AF-4) se desarrollará en una superficie total de 120,0 Has ocupando el espacio norte-noreste del ámbito de «Las Aletas».

- Su especialización Funcional y de Usos está volcada a regenerar la Marisma y al desarrollo de actividades ligadas al medioambiente.

Art. 3.4.2. Instrumento de desarrollo.

El total del Área Funcional será desarrollada mediante un Plan Especial de Recuperación del Medio Natural, de conformidad con el artículo 2.3.1 de la normativa.

Art. 3.4.3. Edificabilidad.

- No se asigna Edificabilidad para este Área Funcional.

- Podrán desarrollarse los usos relacionados con el medio ambiente en cumplimiento del artículo 3.4.4. de este PE para su desarrollo y siempre que sean compatibles dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre por la Ley 22/1988 de Costas.

Art. 3.4.4. Usos predominantes y compatibles.

- Los Usos predominantes y compatibles serán fijados con mayor precisión por el Plan Especial de Restauración del Medio Natural.

- Son usos predominantes:

- Espacios Libres y Equipamientos Medioambientales.

- Son usos compatibles:

- Actividades de ocio, naturaleza y aprendizaje (paseos, rutas peatonales, rutas ecuestres, carriles bici, obras de land-art, relacionadas con actividades deportivas, aulas de la naturaleza, etc.).

- Actividades científicas y de investigación (centro de investigación de los ecosistemas y de la marisma, etc.).

- Los ligados a la regeneración de la marisma.

- Aquellas Dotaciones y Equipamientos compatibles con los anteriores.

- Serán usos prohibidos en todo el Parque de Actividad:

- Industrial.
- Logístico.
- Residencial.

7.4. TÍTULO CUARTO. NORMATIVA AMBIENTAL.

SECCIÓN 1: Declaración de Impacto Ambiental.

Art. 4.1.1. Declaración de Impacto Ambiental.

4.1.1.1. Objeto de la Declaración de Impacto Ambiental.

La Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, establece en su artículo 11 la necesidad de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones públicas o privadas que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza y se hallen comprendidas en el anexo primero de dicha Ley.

De acuerdo a lo establecido en el art 25.2 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, la presente Declaración de Impacto Ambiental incorpora la correspondiente autorización de Uso en Zona de Servidumbre de Protección del DPMT, para aquellas actividades y otras actuaciones que, incluidas en el Plan Especial se desarrollen sobre dicha franja de terreno.

La autorización de Uso en Zona de Servidumbre de Protección del DPMT se tramita en base a lo establecido en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, el R.D. 1471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, así como el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre y de Uso en Zona de Servidumbre de Protección.

El presente Plan Especial se encuentra incluido en el punto 19 del Anexo I de la Ley 7/1994 y del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al suponer la transformación de suelo de más de 100 ha y no haberse sometido el planeamiento urbanístico que lo contempla al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se formula la presente Declaración de Impacto

Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 del Reglamento anteriormente citado.

En el Anexo I de la presente Declaración de Impacto Ambiental se describen las características básicas del programa, en el Anexo II resumen de las alegaciones ambientales presentadas y en el anexo III las principales incidencias ambientales y medidas correctoras más destacadas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.

4.1.1.2. Tramitación.

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental se inició con la remisión a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, por la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, del Estudio de Impacto Ambiental, redactado por IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L. y expediente administrativo relativo al Plan Especial de Interés Supramunicipal del área de actividades logísticas de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», T.m. de Puerto Real, en fecha 13 de agosto de 2007.

De acuerdo con lo establecido en el art. 18 de la Ley 7/1994, y los arts. 19 y 21 del Reglamento de EIA (Decreto 292/1995), el Estudio de Impacto Ambiental se sometió al trámite de información pública mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 159, de fecha 13 de agosto de 2007 y Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Puerto Real, ampliándose el plazo de exposición pública mediante Resolución de 2 de octubre de 2007 de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y transporte de Andalucía.

Durante el período de información pública se han presentado alegaciones ambientales por parte de Dehesa Norte, S.A., Hermanas Derqui García, Greenpeace, Ecologistas en Acción y www/Adena y Grupo Municipal Los Verdes de Andalucía en Puerto Real según consta en el certificado expedido por la Directora General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 12 de noviembre de 2007.

En fecha 12 de diciembre de 2007 se solicita informe preceptivo a la Demarcación de Costas en Andalucía Atlántico de acuerdo a lo establecido en el art. 11.2 del Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre y de Uso en Zona de Servidumbre de Protección, remitiéndose el mismo en fecha 17 de diciembre de 2007.

4.1.1.3. Condicionado de la Declaración De Impacto Ambiental.

Las condiciones ambientales a las que queda sujeto el Plan Especial de Interés Supramunicipal del área de actividades logísticas de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», T.m. de Puerto Real serán las que vienen recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental y las que se relacionan a continuación:

PATRIMONIO Y VÍAS PECUARIAS.

1. Se encuentran afectadas por el Plan Especial las siguientes vías pecuarias:

a) VP núm. 8 «Colada de Machiche al cementerio», clasificada por O.M. de 29 de agosto de 1951, con una anchura de 15 m y con deslinde realizado y aprobado por Resolución de 3 de abril de 2006 (BOJA 2.5.2006).

b) VP núm. 17 «Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado», clasificada por O.M. de 29 de agosto de 1951, con una anchura de 75,22 m y con el deslinde realizado y aprobado, incluido el «Descansadero de Machiche», por Resolución de 26 de octubre de 2006 (BOJA 28.11.2006).

La propuesta de trazado alternativo presentado para la Colada de Machiche al Cementerio se considera aceptable

siempre que se concrete la misma en cuanto a anchura e integridad superficial en relación con el trazado actual.

2. El Plan Especial deberá presentar soluciones al objeto de permitir la plena conexión entre las vías pecuarias afectadas directamente por el ámbito de actuación y el resto de la red de vías pecuarias del término municipal. Estas conexiones se deberán concretar en:

a) Conexión Oeste: se debe posibilitar la unión del trazado alternativo propuesto para la Colada de Machiche al cementerio, mediante un paso a distinto nivel, con la Vía Verde situada al otro lado de la vía del tren y la Autorvía CA-32, a través del cual se llegaría a conectar con la Cañada Real de Matagorda.

b) Conexión Sur: se debe facilitar la unión del trazado alternativo propuesto para la Colada de Machiche al cementerio, mediante un paso a distinto nivel que salve la autopista AP-4, con el Parque de las Canteras. A través del mismo se debe conectar con la parte sur de la Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado y posteriormente con el Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando.

c) Conexión este: Se debe dar continuidad a la Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la Alcantarilla del Salado mediante un paso a distinto nivel que cruce la carretera N-IV y permita llegar a la Dehesa de las Yeguas a través de la Cañada Real.

3. Los trazados de las vías pecuarias deberán permanecer expeditos y libres de construcciones, de forma que se permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. Los trazados alternativos que se propongan tendrán que mantener, además de lo anterior, la integridad superficial e idoneidad de los itinerarios.

4. Cualquier actuación contemplada en una vía pecuaria, tales como accesos, redes eléctricas, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, alumbrado, etc deberá ser previamente informada por esta Delegación Provincial y, en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen a alguna vía pecuaria, deberá tramitarse expediente de ocupación o de usos compatibles, según corresponda.

MEDIDAS DE PROTECCION Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANÍSTICOS DE CARÁCTER GENERAL

Usos.

5. El Área Funcional 1 "Logística Intermodal" se ubica limítrofe al área Funcional 4 "Medio Ambiental". En la ordenación propuesta para el AF-1 se establece que "se podrá compensar edificabilidad entre parques de actividad en el conjunto de una misma área funcional debiendo justificarse adecuadamente".

Dado que dicho AF-1 limita con los espacios de mayor valor ambiental del Plan Especial a los cuales el propio Estudio de Impacto Ambiental, presentado por el promotor, otorgan una calidad ambiental muy alta (UAH núm. 3) y alta (UAH núm. 4), deberán extremarse las medidas al objeto de minimizar los posibles impactos ambientales que puedan producirse sobre dichos espacios como consecuencia de la ordenación del AF-1.

Para ello, deberá evitarse que la compensación de volúmenes pueda dar lugar a la acumulación de los mismos en los parques de actividad más cercanos al AF-1, por lo que debe contemplarse el desarrollo de un «gradiente de intensidad de usos», similar al esbozado en el Plan Especial para el AF-3, ubicando los usos con menor densidad de edificación y menor capacidad de producir potenciales impactos ambientales, en las zonas más próximas al AF-4 «Medio ambiental»,

6. El Plan Especial contempla en la ordenación propuesta para el área funcional AF-3 el desarrollo de un «gradiente de intensidad de los usos», ubicando los usos con menor densi-

dad de edificación en conexión directa con el corredor verde y paisajístico de borde.

En este sentido, dado que la citada Área Funcional limita con el área funcional AF-4 Medio Ambiental, deberá igualmente llevarse a cabo una ordenación del AF-3 en función de los objetivos del Plan Especial de Recuperación del Medio Natural planteado en el AF-4. Por tanto, el Plan Especial debe llevar a cabo una ordenación del AF-3 en el que los parques de actividad con mayor capacidad de producir impactos sobre el medio ambiente se ubiquen en las zonas más alejadas del área funcional medio ambiental.

7. El área funcional AF-4 Medio Ambiental tiene como objeto la recuperación y regeneración del espacio marismero, para lo que se establece el desarrollo del Plan Especial de Recuperación del Medio Natural. No obstante lo anterior, el Plan Especial debe concretar las condiciones de instalación de las actividades compatibles (alturas, superficies máximas de ocupación...), las cuales deberán estar ligadas a los ecosistemas marismeros. En cualquier modo, caso de ubicarse edificaciones o instalaciones compatibles en este espacio, deberá localizarse una zona para las mismas, lo más cercano posible a las Áreas Funcionales AF-1 y AF-2, evitando la proliferación de actuaciones a modo de «islas» al objeto de asegurar la integridad de los espacios a regenerar. Los usos contemplados en esta área funcional se regirán por lo establecido en la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas.

8. Para desarrollar el área funcional AF-4 Medio Ambiental, se establece en su propio instrumento urbanístico de ordenación, el desarrollo posterior de un Plan Especial de Recuperación del Medio Natural. Esta zona en concreto, será ampliamente debatida por un Comité de Expertos que abordará todas las soluciones y actuaciones necesarias para la recuperación ambiental de estas 120 Ha. En este sentido se valorará la posibilidad de la reutilización de las aguas no contaminadas que procedan de los terrenos colindantes para su uso y la generación de hábitats de mayor biodiversidad, creando distintos niveles de inundación. Se planteará el restablecimiento de los procesos y funciones ecológicas típicas de la marisma manteniendo un sistema autosuficiente permitiendo la entrada de mareas mediante canales de comunicación. El futuro Plan de Restauración habrá de contar con un plan de vigilancia y seguimiento de las actuaciones llevadas a cabo, comparando resultados y datos con las marismas naturales próximas.

Vegetación y paisaje.

9. Las condiciones estéticas contempladas en el art. 3.2.18 de la Normativa Urbanística deberán ser de aplicación no sólo al AF-2, Área Funcional Empresarial, servicios, dotaciones y equipamientos, sino a las restantes áreas funcionales que conforman el Plan Especial.

10. En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

11. En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del organismo competente, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

12. El Plan Especial propone la creación de pasillos o corredores infraestructurales y paisajísticos insertos en la estructura del ámbito. Estos pasillos, articulados con las bandas verdes perimetrales de protección de infraestructuras de comunicación, serán forestados con especies adaptadas a las características climáticas y de los terrenos sobre las que serán

introducidas. En ningún caso se introducirán especies exóticas o invasoras. Debido a la cercanía de estos terrenos a parcelas con presencia de camaleón *Chamaeleo chamaeleon*, se propone que para conseguir la conectividad de los terrenos, al menos el anillo verde perimetral de las estructuras, presentará adaptaciones para el desplazamiento a través de los mismos y deberá conectar con los trazados de las vías pecuarias existentes.

13. Las actuaciones que se desarrollen en el Plan Especial deberán integrarse paisajísticamente en el entorno circundante. Para ello, se elaborará un único estudio que explicará los criterios paisajísticos globales y de cada área funcional que deben cumplir los proyectos de actuación.

Movilidad.

14. La propuesta contemplada conllevará un importante incremento del número de desplazamientos dentro del término municipal y del propio ámbito del Plan Especial. Por ello, al objeto de favorecer la movilidad en transporte no motorizado, el Plan deberá establecer una red de vías para bicicletas que permita la comunicación por este medio entre los distintos ámbitos del Plan Especial y de este con el núcleo urbano de Puerto Real y el Campus universitario del Río San Pedro, de acuerdo a los principios del Plan Andaluz de Medio Ambiente y el Programa Ciudad 21 de potenciar los viarios verdes para transporte no motorizado.

15. El Plan Especial debe contemplar y asegurar la conectividad y accesibilidad al transporte público, al objeto de favorecer el establecimiento de una alternativa al transporte privado por carretera para los trayectos de ámbito comarcal y local. En este sentido, los accesos al polígono deberán contar con carriles bici y sendas peatonales, las cuales deberán asegurar la conexión con las vías pecuarias existentes en la zona.

Ciclo del agua.

16. La ubicación de un punto de vertido de la EDAR en el río San Pedro podría suponer afecciones sobre el Parque Natural de la Bahía de Cádiz, Lugar de Importancia Comunitaria (Código ES0000140), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) e incluida en la lista de humedales de importancia internacional del Convenio Ramsar. Por ello, se deberán minimizar los efectos negativos sobre las especies de fauna presentes en dicha área, y citadas en la ZEPA y LIC Parque Natural Bahía de Cádiz, limítrofe con la misma. Todo ello al objeto de garantizar la no afección a los valores ecológicos, así como la integridad del lugar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.3. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad, mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestres.

La EDAR, que se someterá al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada prevista en la Ley 7/2007 de 9 de julio de GICA se diseñará de modo que posibilite, como opción prioritaria, la reutilización de las aguas tratadas para riego, usos ecológicos, mantenimiento de zonas húmedas, etc; aplicará las mejores técnicas disponibles y dispondrá, además de sistemas convencionales de tratamiento, otros para eliminación de nutrientes, metales, y contaminantes específicos, así como un sistema de desinfección adecuado. Previamente a su conexión a la red general del polígono, las instalaciones ubicadas en el ámbito del Plan Especial deberán someter sus aguas residuales al pretratamiento adecuado de modo que, estas aguas pretratadas, puedan ser sometidas en la EDAR general a los tratamientos definitivos que permitan el cumplimiento de los objetivos y condiciones antes citados; a tal efecto, el proyecto de la EDAR incorporará una ordenanza reguladora de las condiciones a cumplir por los vertidos de las futuras actividades, para su conexión al alcantarillado general del Plan Especial, así como de los mecanismos para vigilancia y control de su cumplimiento.

Las aguas no reutilizadas serán vertidas en el entorno de la actual depuradora del municipio de Puerto Real, en el

punto concreto que resulte del estudio que deberá realizarse al respecto. A tal efecto, se podrá estudiar la mejora y redimensionado de la actual conducción de vertido de la depuradora para uso conjunto de ambos vertidos y mayor dilución de los mismos.

17. La red de saneamiento deberá disponer los medios adecuados para llevar a cabo la segregación de las aguas pluviales limpias de las contaminadas, estableciendo mecanismos para evitar el vertido de aguas pluviales contaminadas al río San Pedro.

18. Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

19. Se debe llevar a cabo un estudio de inundabilidad del espacio ocupado por el Plan Especial. Dicho estudio deberá analizar las afecciones sobre el polígono como consecuencia de eventos extremos, así como contemplar la hipótesis de retirada de la corta del río San Pedro, estableciendo medidas de prevención de inundaciones.

Residuos y suelos contaminados.

20. En la zona AF-1, Logística Intermodal, deberá contemplarse el diseño de un espacio especialmente habilitado para la llegada de mercancías de carácter tóxicas o peligrosas la cual deberá contemplar todas las medidas ambientales y de seguridad necesarias para evitar afección al medio ambiente y a la seguridad de las personas.

En este sentido, deberá estarse a lo dispuesto en el Real Decreto 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias.

21. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Dadas las dimensiones superficiales del Plan Especial, y al objeto de facilitar la gestión de los residuos generados, deberá ubicarse en el ámbito del mismo un Centro de Acondicionamiento, Separación e Intercambio para el tratamiento de los residuos generados.

22. De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio deberá ser llevada a cabo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

23. De acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento Normativo deberá incorporar la obligación de los titulares de derechos de usos sobre suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de los suelos, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.

Contaminación atmosférica.

24. El área de actividades logísticas contempla la ubicación de un Centro Logístico Intermodal, en el cual se pueden

contener grandes áreas o campos de almacenamiento de vehículos, acopio de materiales, graneles, rocas, etc. En este sentido, caso de contemplarse zona para el almacenamiento de graneles deberá llevarse a cabo en superficies cubiertas, al objeto de evitar la dispersión de partículas, especialmente en situaciones de vientos fuertes. Del mismo modo toda actividad de manipulación de este tipo de mercancías deberá hacerse mediante medios mecánicos que aseguren la no dispersión de partículas a la atmósfera a fin de evitar los impactos que dicha actividad pueda generar sobre los espacios naturales colindantes.

Se evitará la instalación de industrias de alto potencial contaminante, tanto para prevenir efectos no deseables a la población, dada la cercanía del área a núcleo urbano, como para evitar afecciones negativas sobre los valores ecológicos de la ZEPA y LIC Parque Natural Bahía de Cádiz, limítrofe con el área.

25. Dada la especial ubicación del Plan Especial, contiguo al Parque Natural de la Bahía de Cádiz, deben establecerse medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, los proyectos de ejecución de las áreas funcionales deben analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Contaminación acústica.

26. Los proyectos de ejecución de los parques de actividad deben incorporar un estudio predictivo de ruido, realizado por Empresa Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente, en el cual se analice la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, sobre las zonas residenciales más cercanas, así como sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre circundante, en especial sobre el Parque Natural Bahía de Cádiz.

Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias, que tendrán carácter vinculante, para asegurar que se respetan lo establecido tanto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía como en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Autorización Uso Zona de Servidumbre de Protección DPMT.

27. Se autorizan, a los efectos previstos en el artículo 26 de la Ley 22/1988 de Costas, los usos previstos por el Plan Especial en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre. Dicha autorización no exime a su titular de la obtención de otras autorizaciones legalmente procedentes. El uso autorizado será conforme a lo definido en el Plan Especial y a lo establecido en la presente declaración.

Medidas generales.

28. Toda actividad que se instale en el Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», deberá incorporar las mejores técnicas disponibles, al objeto de minimizar los posibles impactos ambientales que su actividad pueda producir tanto sobre el ámbito de Las Aletas, como sobre los terrenos colindantes y catalogados como Lugar de Importancia Comunitaria: P.N. de la Bahía de Cádiz (Código ES0000140) y Sado del San Pedro (Código ES6120027).

En todo caso, las actividades que pretendan instalarse en esta área, acreditarán previamente a su implantación que los efectos sinérgicos y acumulativos no comportan afección apreciable, directa o indirecta, sobre la ZEPA y LIC Parque na-

tural Bahía de Cádiz, en virtud de lo dispuesto en el art. 6.3 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

A tal efecto, dichas actividades aportarán, en el trámite de prevención que le corresponda, un análisis ambiental del estado preoperacional y una previsión de los efectos acumulativos tras su futura implantación y puesta en marcha.

Otro tipo de actuaciones no sujetas a trámite preventivo quedarán sujetas a lo dispuesto en el art. 27.1.d de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

29. Las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial de Las Aletas deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas deberá tener en consideración los principios de la arquitectura bioclimática, debiendo ubicarse placas fotovoltaicas u otras fuentes de energía renovables en todas las edificaciones que se ubiquen en el ámbito del Plan Especial.

30. Dado que junto al trazado alternativo propuesto para la vía pecuaria discurre una línea eléctrica de 133 Kv se recomienda estudio del posible soterramiento de la línea misma, al objeto de evitar molestias a los usuarios de la vía pecuaria.

31. El Documento Normativo deberá recoger que todas las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas tanto en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental como en la Evaluación de Impacto Ambiental que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización lo hagan con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Por ello, 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.

32. El documento de planeamiento 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 obras de mejora de infraestructuras internas deberán proceder de explotaciones legalizadas.

33. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.

34. Los escombros y restos de obra que se produzcan como consecuencia de las actividades que se desarrollen en el Parque Empresarial 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.

35. Toda actividad que se implante en los Polígonos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

1. Deberá implantarse en el ámbito del Plan Especial un sistema de vigilancia al objeto de controlar las mercancías peligrosas que en cada momento se encuentren almacenadas en régimen de tránsito en las zonas habilitadas para ello, o que se dirijan y/o procedan de instalaciones ubicadas en el área

de actividades logísticas. Dicho sistema de vigilancia deberá arbitrar las medidas necesarias para asegurar un tránsito de las mismas, de forma segura, por el polígono.

2. Asimismo, el Programa de Vigilancia Ambiental contemplará los mecanismos de control y seguimiento necesarios para evitar la superación de los valores límites de emisiones de las distintas actividades e industrias que se implanten, al objeto de garantizar la no afección a los hábitat y especies presentes en la ZEPA y LIC Parque Natural Bahía de Cádiz, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

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

SECCIÓN 2: Normativa Ambiental del Plan Especial.

Art. 4.2.1. Plan de Vigilancia Ambiental.

a) Los Proyectos de Obras de Urbanización deberán establecer un programa de vigilancia ambiental.

b) Las obras a realizar se llevarán a cabo conforme a los principios de gestión ambiental del reglamento EMAS (Reglamento CEE núm. 1836/1993 llamado Sistema Comunitario de Ecogestión y Ecoauditoría) o normas ISO 14000, siendo éste un condicionante de cara a la adjudicación de las obras.

c) En cualquier caso, previo al inicio de las obras, se realizará por parte de un equipo técnico especializado en la materia un Plan de Vigilancia Ambiental, según Art. 4.10, para establecer el sistema de control que se llevará a cabo en el seguimiento de la evolución de las alteraciones ambientales inducidas en las distintas fases del proyecto, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación.

d) Deberá implantarse un sistema de vigilancia al objeto de controlar las mercancías peligrosas que en cada momento se encuentren almacenadas en régimen de tránsito en las zonas habilitadas para ello, o que se dirijan y/o procedan de instalaciones ubicadas en el área de actividades logísticas. Dicho sistema de vigilancia deberá arbitrar las medidas necesarias para asegurar un tránsito de las mismas, de forma segura, por el ámbito del Plan Especial.

Art. 4.2.2. Medidas Correctoras.

a) Al final de la fase constructiva, se procederá a la recuperación ambiental de todas aquellas zonas que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones auxiliares, extracción de préstamos y vertederos, la reutilización de la tierra vegetal de la zona de obras y el mantenimiento de los cursos de agua afectados, por parte de un equipo técnico especializado en la materia.

b) Se procederá a consolidar los taludes de las diferentes plataformas mediante tratamientos de revegetación con especies autóctonas (aporte de tierra vegetal, siembra y plantaciones).

c) Se tratará de plantaciones permanentes, puesto que el fin que se persigue es estabilizar la morfología antropizada de los terraplenes y su integración en el paisaje.

d) Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Durante los dos primeros años se realizarán actuaciones de mantenimiento, reponiendo los elementos de la revegetación que haya podido arrastrar la lluvia.

Art. 4.2.3. Sistema Hidrogeológico y de Vertidos.

a) Se garantizará que no se contaminen las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por contaminación procedente de las instalaciones más contaminadas durante la fase de obra (Plantas de hormigonado, asfaltado, machaqueo, etc.).

b) Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria empleada, así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que serán entregados a gestor autorizado.

c) La red de saneamiento de las aguas se establece separativa, configurando redes independientes para las aguas pluviales y las fecales. Para dicha red se establecen las siguientes determinaciones:

- La red de Saneamiento de fecales, como figura en el apartado 6.3.2. Del capítulo 6 del PE, será conducida hasta el punto de conexión con la nueva EDAR propuesta, que será de ciclo terciario para el aprovechamiento del agua para riego, sin verter al río San Pedro y garantizándose mediante un sistema de seguridad, un tanque de acumulación de vertidos y un colector de emergencia conectado a la red existente de Puerto Real o a la Depuradora del Trocadero.

- La red de Evacuación de aguas Pluviales, vierte a los canales de drenaje existentes y desde estos al Río San Pedro. La red de saneamiento deberá disponer los medios adecuados para llevar a cabo la disgregación de las aguas pluviales limpias de las contaminadas, estableciendo mecanismos para evitar el vertido de aguas pluviales contaminadas al río San Pedro.

d) Se deberá proceder a realizar una caracterización de la calidad de las aguas de escorrentía que se produzcan en los diferentes ámbitos, con motivo de la implantación de los diversos usos productivos que tengan lugar, al objeto de poder determinar su destino (incorporación a la red de saneamiento, recogida y evacuación a través de la red de pluviales y/o tratamiento, si fuese necesario).

e) Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales de las empresas que se ubiquen en un futuro en el complejo, debiendo elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los mismos puedan ser tratados eficazmente por la red de saneamiento receptora. En el caso de que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema receptor, las empresas implicadas deberán contar con su propio sistema depurador.

f) Se considera conveniente el que por parte de la promoción se estudie la posibilidad de reutilizar las aguas pluviales, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego. El agua no utilizada de este modo, será vertida a cauce público debiendo realizarse un tratamiento previo en caso de que sus condiciones no permitan su vertido directo.

g) La depuración de aguas residuales, deberá asegurar en todo momento que los vertidos cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la ley de aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aplicación del Reglamento del Dominio público Hidráulico, sus modificaciones y demás legislación o normativa municipal aplicable en la materia, y/o las condiciones de vertido que establezca el Organismo de cuenca correspondiente.

h) Las aguas generadas por las instalaciones industriales ubicadas en el ámbito del Plan Especial deberán ser sometidas al tratamiento adecuado previo a su conexión a la EDAR, la cual aplicará las mejores tecnologías disponibles, orientada a la reutilización de las aguas tratadas. En aquellos casos en que la EDAR no alcanzara los objetivos de calidad necesarios en el punto de vertido, deberá preverse un sistema alternativo que garantice la no afección al medio natural.

i) Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de

aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con un sifón hidráulico interpuesto.

j) Los lodos y residuos procedentes de las depuradoras que pudieran ser instaladas deberán ser evacuados de las instalaciones y entregados a gestor autorizado.

k) Deberán efectuarse inspecciones periódicas para comprobar el buen estado estructural y funcional de la red de colectores y arquetas de aguas pluviales y residuales del complejo, con el fin de minimizar el riesgo de que se produzcan retenciones, fugas y/o vertidos accidentales al medio.

Art. 4.2.4. Gestión de Residuos.

La gestión de residuos, está regulada según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos; el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; el Real Decreto 952/1997, de 20 junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos; la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases; el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Cádiz, como marco organizativo de dicha gestión a nivel provincial; el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz, el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos, y demás legislaciones sectoriales aplicables en la materia. En tal sentido:

a) Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitirán su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados. En este sentido, dadas las dimensiones superficiales del Plan Especial y al objeto de facilitar la gestión de los residuos generados, deberá ubicarse en el ámbito del mismo un Centro de Acondicionamiento, separación e Intercambio para el tratamiento de los residuos generados.

b) Los materiales sobrantes de las excavaciones, excedentes de tierras, así como otros residuos generados durante el desarrollo del presente proyecto, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado.

c) Mientras se encuentren en su poder, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, evitando en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.

d) En el Área Funcional AF-1 deberá contemplarse el diseño de un espacio especialmente habilitado para la llegada de mercancías de carácter tóxicas o peligrosas la cual deberá contemplar todas las medidas ambientales y de seguridad necesarias para evitar afección al medio ambiente y a la seguridad de las personas. En este sentido, deberá estar a lo dispuesto en el Real Decreto 379/2001, de 6 de abril por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias.

e) De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de residuos peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender

las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio deberá ser llevada a cabo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

f) De acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, se establece la obligación de los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de los suelos, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.

Art. 4.2.5. Protección contra el ruido.

a) Los Proyectos de Obras de Urbanización de los Parques de Actividad deben incorporar un estudio predictivo de ruido, en el cual se analice la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, sobre las zonas residenciales más cercanas, así como sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre circundante, en especial sobre el Parque Natural Bahía de Cádiz. Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias para asegurar que se respetan lo establecido tanto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía como en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

b) A efectos de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, durante la ejecución de las obras, se deberán de mantener en óptimas condiciones los sistemas de escape de todos los vehículos y maquinaria dotados de motor de combustión, así como cualquier otro mecanismo productor de ruido.

c) El nivel de ruido no sobrepasará, en ningún caso, los niveles establecidos por la O.M.S. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites 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 y demás normativa de aplicación, así como en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Art. 4.2.6. Protección de la Atmósfera.

Las emisiones a la atmósfera deben mantenerse dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico, en sus modificaciones parciales y demás legislaciones aplicables en la materia, con tal objetivo:

a) Se garantizará que la maquinaria y los vehículos empleados en el transporte de material tanto en el interior del ámbito de actuación como los transportes desde y hacia el mismo, deberán evitar las emisiones de partículas a la atmósfera.

b) Durante la ejecución de las obras de urbanización, se procederá al riego suficiente de las distintas zonas, especialmente en los periodos más secos, a fin de evitar la emisión de polvo a la atmósfera debido a la acción de la maquinaria.

c) A lo largo de estos periodos, no se podrán comenzar los movimientos de tierra sin que se encuentren dispuestos a pie de obra los medios materiales necesarios para proceder a la humectación del suelo.

d) Se deberá establecer un procedimiento de limpieza periódica de los camiones que evite el arrastre y diseminación de sedimentos por vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.

En el Área Funcional AF-1 en caso de contemplarse una zona para el almacenamiento de graneles deberá llevarse a cabo en superficies cubiertas, al objeto de evitar la dispersión de partículas, especialmente en situaciones de vientos fuertes.

Dada la Especial ubicación del Plan Especial, contiguo al Parque Natural de la Bahía de Cádiz, deben establecerse medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, los Proyectos de Ejecución deberán analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Art. 4.2.7. Protección del suelo.

a) Los acopios de tierra vegetal que se realicen para utilizar en los trabajos de restauración paisajística, serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado a tal fin. Con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura, deberán ser regados y abonados periódicamente hasta su utilización.

b) Los taludes, en la medida que las condiciones técnicas lo permitan, deberán ser tendidos para evitar deslizamientos y mejorar su capacidad de revegetación.

c) Tal y como se propone en artículo 4.2 de Medidas Correctoras, al objeto de consolidar el talud de la escombrera, se procederá a la revegetación con especies autóctonas, que tendrá un carácter de plantación permanente.

d) Con el fin de mejorar la opacidad de la barrera vegetal y aumentar la variedad de especies vegetales presentes, se deberá proceder al menos a la plantación de un estrato arbustivo.

e) Se deberá respetar la red viaria existente, garantizando en todo momento el servicio a las edificaciones y viviendas existentes en los alrededores del ámbito de actuación y su reposición a su estado inicial en caso de interrupción o deterioro; asimismo, aquellos viales que sean incorporados a la red viaria vinculada al polígono deberán disponer del mismo tratamiento en cuanto a dimensiones y acabados de los del resto de nuevo trazado.

Art. 4.2.8. Protección del Paisaje y de la vegetación.

a) Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonice con el medio.

b) Al objeto de limitar los impactos visuales se procederá a la instalación de pantallas vegetales que los mitiguen. Las cuales, deberán mantenerse y conservarse en perfectas condiciones durante toda la vida útil de las actividades instaladas en el ámbito de «Las Aletas».

c) Tras las obras que puedan afectar a los canales de drenaje existentes y caños en los que se procederá al vertido de las aguas pluviales generadas en el ámbito de actuación, se procederá a la restitución de la vegetación autóctona, mediante la plantación de renuevos de las principales especies vegetales coherentes con las series de vegetación potencial del entorno.

d) Los desmontes y terraplenes resultantes del desarrollo del proyecto habrán de ser revegetados. Así mismo, los muros de escollera necesarios para reforzar taludes, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, se realizarán mediante piedras de tamaño y forma irregulares, permitiendo la revegetación de los mismos.

e) En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte de la administración competente, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos. Con el fin de evitar contaminación lumínica innecesaria y para mayor eficiencia energética, las luminarias que se implanten para viales y parcelas deberán ser de modelos inferiores o que preserven y eviten la iluminación cenital.

f) En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

g) El Plan Especial propone la creación de pasillos o corredores infraestructurales y paisajísticos insertos en la estructura del ámbito. Estos pasillos, articulados con las bandas verdes perimetrales de protección de infraestructuras de comunicación, serán forestados con especies adaptadas a las características climáticas y de los terrenos sobre las que serán introducidas. En ningún caso se introducirán especies exóticas o invasoras. Debido a la cercanía de estos terrenos a parcelas con presencia de camaleón *Chamaeleo Chamaeleon*, se propone que para conseguir la conectividad de los terrenos, al menos el anillo verde perimetral de las estructuras, presentará adaptaciones para el desplazamiento a través de los mismos y deberá conectar con los trazados de las vías pecuarias existentes.

h) Las actuaciones que se desarrollen en el ámbito deberán integrarse paisajísticamente en el entorno circundante. Para ello, además de lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental (adjuntada como anexo a este Plan Especial) se incorporará lo indicado en el Estudio Paisajístico (redactado en paralelo a este Plan Especial).

i) El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro de agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.

Art. 4.2.9. Protección del Patrimonio.

a) Se recomienda la conservación del Molino de Mareas por este Plan Especial.

b) Se efectuará un seguimiento arqueológico de todas las obras relativas a la creación de viales en su entorno inmediato.

c) Por otra parte, si en el curso de la ejecución del proyecto apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería competente en la materia.

Art. 4.2.10. Eficiencia energética.

a) Se recomienda la implantación de medidas que permitan una mayor eficiencia energética tanto en la fase de desarrollo y ejecución de la urbanización como en la posterior implantación de empresas en el ámbito de «Las Aletas».

b) Se recomienda la implantación de sistemas de captación y utilización de la energía solar, etc.

Art. 4.2.11. Contenido del Plan de Vigilancia Ambiental.

a) El programa de vigilancia y control de las posibles afectaciones del proyecto sobre el medio, a desarrollar y ejecutar por la promoción, comprenderá las distintas fases del proyecto (urbanización, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación).

b) Durante la ejecución de las obras, se vigilará el cumplimiento de la normativa vigente en relación con los inconvenientes que puedan producirse a la población, la seguridad y salud laboral, la emisión de ruido y de partículas en suspensión y la gestión de residuos. Se deberá controlar los niveles de partículas en suspensión y los niveles sonoros en el entorno de las obras, especialmente en los momentos de máxima actividad.

c) Periódicamente, como control de la calidad de las aguas, se procederá a la toma de muestras de agua en el entorno del ámbito del proyecto, para su análisis, haciendo es-

pecial hincapié en análisis de zinc, plomo, níquel y sólidos en suspensión.

d) Deberá desarrollarse un programa de vigilancia sobre calidad del aire y los niveles sonoros en el entorno del ámbito del proyecto, con el objeto de garantizar que no se producen valores de emisión e inmisión por encima de los niveles aceptados durante la explotación del mismo.

e) Se efectuarán controles de la calidad de los vertidos en las arquetas o pozos de registro previos a la incorporación de las aguas residuales de las distintas instalaciones a la red general de colectores. Dichos controles, se deberán ajustar a los condicionados de las autorizaciones de vertido de cada instalación.

f) Una vez efectuada la revegetación de los taludes, deberá realizarse un seguimiento de la misma, con el fin de asegurar el desarrollo adecuado de las especies plantadas. Dentro de las tareas contempladas en dicho seguimiento, se considera conveniente el que se controlaran aspectos tales como:

- La preparación de los terrenos.
- La preparación de la superficie para siembra y plantaciones.
- Aporte de fertilizantes y enmiendas, composición, mezcla y densidades de las especies a emplear en la siembra y estado de las mismas.
- Tipo de especies arbóreas y arbustivas, condiciones y estado de las mismas y marcos de plantación.
- Controles sobre la cobertura (siembra), de arraigo de las plantaciones y de los posibles procesos erosivos.
- Condiciones de la reposición de marras y resiembras.

Art. 4.2.12. Medidas de Seguimiento y Control.

a) Cualquier red de infraestructuras que se proyecte con posterioridad (saneamiento, abastecimiento de aguas, telefonía, suministro de energía eléctrica, etc.) se deberá diseñar y dimensionar de modo que no se afecte de forma negativa a las redes que prestan servicio a la totalidad del ámbito de «Las Aletas» ni a las redes municipales existentes.

b) En el futuro, la Evaluación de Impacto Ambiental del Plan Especial no evita que las obras, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse o desarrollarse en el complejo tengan que sustanciar el correspondiente expediente de Prevención Ambiental (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación ambiental o figuras que los sustituyan) de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

c) Cualquier modificación o ampliación de las características fundamentales del proyecto sometido a evaluación ambiental, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Estudio de Impacto Ambiental, serán comunicados a la Consejería de Medio Ambiente, que arbitrará, si procede, las oportunas medidas de protección medioambiental complementarias.

d) Se comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

Art. 4.2.13. Disposición Final.

- Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras Administraciones y Organismos.

- Del mismo modo toda la actuación se plantea sin perjuicio de que sobre la zona de reserva efectuada en el dominio público marítimo terrestre tenga el carácter de reversible.

Art. 4.2.14. Afección a Carreteras Nacionales.

4.2.14.1. Cruces subterráneos.

• Antes de la ejecución de cualquier obra de ejecución de cruces subterráneos será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa. En caso de obtención se efectuará mediante perforación mecánica.

• Se unificarán, en lo posible, todos los cruces a efectuar.

• No se utilizarán para estos pasos las estructuras de drenajes existentes.

4.2.14.2. Accesos (Ver Plano de Ordenación O.1)

• Los accesos principales se realizan en conexión con la remodelación de enlaces propuestos, acceso este (desde el enlace AP-4 y N-IV) y acceso Oeste (desde el enlace con la CA-32).

• El Acceso Sur, de carácter local o secundario, se realiza en la conexión existente en la actualidad entre el ámbito de «Las Aletas» y Puerto Real, Camino de Las Canteras.

4.2.14.3. Pasos elevados.

• Antes de la ejecución de las obras será preciso tramitar y obtener la correspondiente autorización administrativa.

Art. 4.2.15. Barreras Arquitectónicas.

La urbanización general y la urbanización de los diferentes Parques de Actividad y cada uno de los edificios deberá respetar el cumplimiento del DECRETO 72/1992, 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.

Art. 4.2.16. Telecomunicaciones.

4.2.16.1. Será de aplicación lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril.

4.2.16.2. Servicios de Telecomunicación.

a) La Ley 32/2003 establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia.

b) Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

c) La ocupación del dominio público para la canalización subterránea de las redes deberá garantizar los principios de igualdad de trato y no discriminación entre los distintos operadores de redes.

d) Los edificios deberán respetar la normativa específica sobre acceso de los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios (RD-Ley 1/1998 de 27 de febrero; RD 401/2003 de 4 de abril; Orden CTE/1926/2003 de 14 de mayo; Ley 38/199 de 5 de noviembre), debiendo incluirse en el proyecto arquitectónico el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

4.2.16.3. Uso compartido de la propiedad pública.

a) El artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

b) De esta manera cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso comparativo de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

c) Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que,

a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

4.2.16.4. Instalaciones radioeléctricas.

a) En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

b) Así mismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se deriva la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

c) Por otro lado, que la Secretaría de estado de Telecomunicaciones y para la Seguridad de la Información y la Federación Española de Municipios y Provincias han acordado la redacción de un Modelo de Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y Funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, cuya plantilla se puede obtener la dirección de internet <http://www.femp.es/>

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-047-07, por el que se Aprueba Definitivamente el PGOU de Villacarrillo (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Plan General de Ordenación Urbanística, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Villacarrillo, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y

art. 13.2 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, de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Villacarrillo, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 4.5.05 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, se reciben 21 escritos de alegaciones.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno acuerda con fecha 7.3.07 la aprobación provisional, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su resolución.

En la sesión de fecha 17 de abril de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén se acordó aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación urbanística en lo referente al Suelo Urbano consolidado y las Unidades de Ejecución y suspender todo lo relativo al núcleo de Mogón así como las determinaciones del Suelo Urbano no consolidado en las unidades de ejecución números 4, 5 y 8, y de las determinaciones del suelo urbanizable, por las consideraciones establecidas en el Fundamento Tercero de la Resolución.

El Ayuntamiento elabora un Texto Refundido que integra los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la mencionada Resolución, el cual es aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de noviembre de 2007 y presentado al Servicio de Urbanismo para su informe.

2.º Valoración.

Suelo urbano.

- Se ha equilibrado el aprovechamiento medio de cada una de las unidades de las áreas de reparto que forman las distintas unidades de ejecución, salvo para las delimitadas como áreas de reforma interior, de forma que la diferencia entre ellas no supera el 10%. Entre las dos unidades de ejecución delimitadas como áreas de reforma interior tampoco se supera el 10% de diferencia. Las unidades de ejecución UE-SU-1/E y UE-SU-4/E han sido delimitadas como áreas de reforma interior y según lo establecido en el artículo 17 de la LOUA no se supera en ninguno de los casos la densidad máxima de 100 viv./ha ni un aprovechamiento medio de 1,30 m²/m².

- Ha sido reservado el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA.

- Ha sido establecido para zona de afección del cementerio incluida en la unidad SU-UE-5/RU un uso pormenorizado que no es residencial.

- La unidad SU-UE-8/IA-IE-I cuenta en el presente Texto Refundido con ordenación pormenorizada.

Suelo urbanizable.

- Ha sido reordenado el sector SUBle-1 I/A de forma que cumple con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Esta reordenación ha permitido bajar el aprovechamiento medio y equilibrar la diferencia de aprovechamiento con respecto al sector SUBle-4 I/A para que no se supere el 10 %.