

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 10 de noviembre de 2016, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios (Cádiz) referida a la ordenación pormenorizada del API núm. 14 «El Fresno».

ANTECEDENTES

Primero. Mediante Orden de 31 de marzo de 2016 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios (Cádiz), referida a la ordenación pormenorizada del API núm. 14 «El Fresno», de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias. Dicha Orden se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 66, de 8 de abril de 2016.

Así mismo, la mencionada Orden dispuso que correspondía a la Dirección General de Urbanismo la verificación de la subsanación de las simples deficiencias de la citada Modificación, con carácter previo a su registro y publicación.

Segundo. El 22 de agosto de 2016 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio escrito del Ayuntamiento de Los Barrios (Cádiz), en el que se comunica que por el Pleno de dicho Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el 8 de agosto de 2016, se toma conocimiento del «Documento de Cumplimiento Según Orden Relativa a la Aprobación Definitiva de Fecha 31.3.2016».

Tercero. Con fecha 16 de septiembre de 2016, la Dirección General de Urbanismo dicta Resolución por la que se declaran cumplimentadas las deficiencias señaladas en la citada Orden de 31 de marzo de 2016 relativa a la aprobación definitiva de la Modificación de referencia.

Cuarto. Posteriormente, el 28 de septiembre de 2016 se ha procedido a la inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de Los Barrios (Cádiz) con el número «2/2016» la Modificación de referencia.

Quinto. Mediante Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de 26 de octubre de 2016 y con el número de Registro 7072, se ha procedido a la inscripción y depósito de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios (Cádiz) referida a la ordenación pormenorizada del API núm. 14 «El Fresno» en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio resolvió la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios (Cádiz), referida a la ordenación pormenorizada del API núm. 14 «El Fresno», en virtud de las competencias atribuidas a esta Consejería por el artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del

Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4.b) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 31.2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, dado que se trata de un instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza y entidad tiene incidencia e interés supramunicipal, previo informe de la Dirección General de Urbanismo conforme a lo recogido en el artículo 6.1 del mencionado Decreto.

Segundo. El artículo 41.1 de la referida Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los adoptó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma Ley.

Tercero. De acuerdo con lo establecido en el artículo 41.2 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo, en relación con el artículo 21.1 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.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y tras la verificación de la subsanación de deficiencias por la Dirección General de Urbanismo, por Resolución de 16 de septiembre de 2016,

D I S P O N G O

Primero. Publicar la Normativa Urbanística de la mencionada modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios (Cádiz) referida a la ordenación pormenorizada del API núm. 14 «El Fresno», que se acompaña como Anexo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Segundo. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Los Barrios (Cádiz) y se comunicará al Consejo Consultivo de Andalucía.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, 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, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma; así como en el artículo 20 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 10 de noviembre de 2016

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

00102331

A N E X O

ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

0. INTRODUCCION.	4
A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.	5
A.1. GENERALIDADES.	5
A.1.1. Fundamento de las Ordenanzas.	5
A.1.2. Ámbito de aplicación.	5
A.1.3. Obligatoriedad.	5
A.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.	5
A.1.5. Documentación y grado de vinculación.	5
A.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.	6
B. REGIMEN URBANISTICO DE SUELO.	9
B.1. CALIFICACION DEL SUELO.	9
B.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.	9
B.2.1. Sistema de actuación.	9
B.2.2. Estudios de Detalle.	9
B.2.3. Parcelaciones.	10
B.2.4. Proyectos de obras en servicios ya existentes.	10
B.2.5. Obras de edificación.	10
C. NORMAS DE LA EDIFICACION.	11
C.1. NORMAS GENERALES.	11
C.1.1. Marco de aplicación.	11
C.1.2. Licencias.	11
C.1.2. Proyectos.	11
C.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PÚBLICA.	11
C.2.1. Accesos a parcelas.	11

C.2.2. Rampas.	12
C.2.3. Obras en las parcelas.	12
C.2.4. Aparcamientos.	12
C.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.	13
C.3.1. Línea de fachada a vía pública.	13
C.3.2. Cerramientos de parcela.	13
C.3.3. Patios.	13
C.3.4. Sótanos y semisótanos.	13
C.3.5. Cuerpos volados.	13
C.4. CONDICIONES DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD.	14
C.4.1. Ocupación sobre parcela.	14
C.4.2. Edificabilidad.	14
C.4.3. Condiciones de los espacios libres de uso privado.	14
C.5. CONDICIONES DE USO.	15
C.5.1. Usos predominantes y compatibles.	15
C.5.2. Usos prohibidos.	15
C.6. CONDICIONES HIGIENICAS.	15
C.7. INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.	15
C.8. CONDICIONES ESTETICAS.	15
D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.	17
D.1. ZONA CENTRO DE SERVICIOS.	17
D.1.1. Ámbito de la Zona.	17
D.1.2. Condiciones de Uso.	17
D.1.3. Condiciones de Edificación.	18
D.1.4. Forma de Actuación.	19

D.1.5. Aparcamientos.....	19
D.2. ZONA DE PARQUES DE LOGÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN.....	19
D.2.1. Ámbito de la Zona.....	19
D.2.2. Condiciones de Uso.....	20
D.2.3. Condiciones de Edificación.....	20
D.1.4. Forma de Actuación.....	22
D.2.5. Aparcamientos.....	22
D.2.6. Servidumbres.....	23
D.2.7. Cerramiento.....	23
D.2.8. Determinaciones comunes para la edificación.....	23
D.4. ZONA DE ESPACIOS LIBRES.....	24
D.4.1. Ambito.....	24
D.4.2. Titularidad jurídica del suelo de áreas libres.....	24
D.4.2. Condiciones de Uso.....	24
D.4.3. Condiciones de Edificación.....	24
E. NORMAS PARTICULARES PARA EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	25
E.1. SUBSISTEMA VIARIO.....	25
E.2. SUBSISTEMA FERROVIARIO.....	25

0. INTRODUCCION.**Objeto de de la Ordenanzas**

Las ordenanzas del presente documento, que constituye un documento refundido de las previstas en el Plan Parcial con las modificaciones introducidas en la ordenación, reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada correspondiente al Sector "El Fresno Sur", y se estructura en los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de detalle.
 - Parcelaciones.
 - Proyecto de Urbanización.
- c) Normas de edificación, con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima, las condiciones exigidas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situados.
 - Normas particulares de cada zona.

A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**A.1. GENERALIDADES.****A.1.1. Fundamento de las Ordenanzas.**

Las presentes ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios.

A.1.2. Ámbito de aplicación.

Éstas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en su perímetro delimitado en los planos de ordenación, que corresponde al Sector "El Fresno Sur" del suelo urbano, API 14, establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del PGOU.

A.1.3. Obligatoriedad.

El presente documento vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

A.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para el resto de los propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

A.1.5. Documentación y grado de vinculación.

1. El documento de Modificación Puntual del PGOU Los Barrios referida a la Ordenación Pormenorizada del API nº 14 en el "Fresno Sur", consta de los siguientes documentos:
 1. Memoria y Anexos
 2. Planos de Información.
 3. Planos de Ordenación
 4. Ordenanzas Reguladoras.

2. Todos los documentos de la Modificación Puntual del PGOU Los Barrios referida a la Ordenación Pormenorizada del API nº 14 en el "Fresno Sur", tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación, el resto de los documentos del Plan tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.
3. Las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU Los Barrios referida a la Ordenación Pormenorizada del API nº 14 en el "Fresno Sur", se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios y que tendrá carácter complementario para todos aquellos aspectos que no estén considerados en el presente documento.

A.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

A los efectos de éstas Ordenanzas, los términos que en ella se expresan, así como los de otros documentos de la presente Modificación Puntual, se entenderán con los significados que a continuación se definen. Para cualquier otro concepto no definido de este artículo se estará a lo establecido en los Arts. concordantes del P.G.O.U. de Los Barrios

1. **Parcela.**

- a. **Neta, manzana ó básica.** Es la limitada por las alineaciones según el Plano Parcelación Urbanística a escala 1:4.000.

2. **Subparcela.** Es la que resulta de la subdivisión de las parcelas básicas, mediante el correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

3. **Parcela mínima.** Aquella parcela básica o subparcela cuyas dimensiones permiten su edificación.

4. **Solar.** Se entiende por solar la parcela o subparcela, susceptible de ser edificada conforme a la Modificación Puntual del PGOU Los Barrios referida a la Ordenación Pormenorizada del API nº 14 en el "Fresno Sur" y a la legislación y reglamentación urbanística aplicable.

5. **Alineaciones.**

Alineación de eje de vial. Es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circunvalación rodada o peatonal.

Alineación exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios público y privado.

Alineación interior de parcela. Señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio no edificable interior de la parcela.

Las alineaciones sólo podrán rebasarse con los salientes o vuelos

autorizados a calle o a espacio libre interior de parcela.

6. **Rasante.** Se define como el perfil longitudinal de vía pública, paseo peatonal, plaza, o terreno no urbanizado que sirve como nivel a efecto de medición de altura.
7. **Retranqueo.** Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación o límite de la parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.
8. **Alzado de la edificación.** Se define como tal cualquiera de los planos de fachada que limitan exteriormente la edificación, comprendidos entre su arranque en el terreno y su coronación, correspondan a frentes a vías o espacios públicos, exteriores de la parcela, o a espacios interiores.
9. **Altura de la edificación.** Es la distancia existente entre las rasantes correspondientes a los alzados de la edificación, medida a la cara superior del forjado más alto o tirante de la nave. Se establecen dos unidades de medición: altura máxima en metros y en número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez.
10. **Altura de la planta.** Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate.
11. **Altura libre de piso.** Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado o entre nivel de piso y tirante de la nave, según los casos.
12. **Superficie edificable total.** Se define así el contenido máximo edificable de la parcela, asignada en el correspondiente cuadro de condiciones de edificación (superficie techo m²).
13. **Superficie ocupada.** Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación. Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.
14. **Ocupación máxima de parcela.** Es la realización entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, expresada en porcentaje.
15. **Superficie edificada por planta.** Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.
16. **Superficie edificada total.** Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.
17. **Planta.** Es toda superficie forjada practicable y cubierta. Las plantas bajo rasante, no habitable, no se computarán a efectos de edificabilidad.
18. **Superficie libre no edificable.** Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
19. **Edificabilidad.** Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas

a la superficie de una determinada área, zona o subparcela. Se expresa en m² techo por m² de suelo (m²/m²).

20. **Plaza de aparcamiento.** Se entiende como tal espacio libre, con altura libre mínima de 2,20 metros, con acceso mínimo suficiente y con las dimensiones mínimas siguientes:
- Longitud: 5,00 metros.
 - Anchura: 2,50 metros.
21. **Uso característico.** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
22. **Uso compatible.** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
23. **Uso prohibido.** Es uso prohibido el que impide las presentes Ordenanzas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación del ámbito territorial.
24. **Sótano.** Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del nivel del suelo exterior definitivo en contacto con la edificación, medido en la cara superior de dicho techo.
25. **Semisótano.** Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra, en alguno de sus puntos, entre uno y dos metros sobre la rasante de la acera o del nivel del suelo exterior definitivo en contacto con la edificación, medida en la cara superior de dicho techo.
26. **Zona.** Superficie de suelo de carácter homogéneo en que se divide el territorio planeado en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

B. REGIMEN URBANISTICO DE SUELO.**B.1. CALIFICACION DEL SUELO.**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente documento queda calificado en alguna de las siguientes zonas, definidas en el plano de zonificación:

ZONAS DE ACTIVIDADES

- A: Centro de servicios Comarcal
- B: Logística y Transformación

ZONAS DE SISTEMAS INTERIORES

- C: Instalaciones Técnicas
- D: Red viaria
- E: Espacios Libres

ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. Supramunicipal Viapecuario
- S.G. de Comunicaciones

B.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

La Modificación Puntual del PGOU Los Barrios referida a la Ordenación Pormenorizada del API nº 14 en el "Fresno Sur" se desarrollará y ejecutará de conformidad a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ordenación pormenorizada de la presente modificación sustituye a la ordenación detallada derivada de los dos Estudios de Detalle aprobados con posterioridad al Plan Parcial, lo que conlleva la pérdida de vigencia de ambos documentos.

B.2.1. Sistema de actuación.

Existe un propietario único de los terrenos, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, que actuará de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Funcional vigente en cada momento y en la Ley 5/2001, de 4 de junio, que regula las Áreas de Transporte en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

B.2.2. Estudios de Detalle.

El carácter abierto y flexible del desarrollo de la ordenación conlleva la necesidad de combinar una definición de usos, actividades y estructura urbana con la instrumentación de figuras complementarias para la definición detallada de las mismas.

Como figura complementaria de utilización posible se establece el Estudio de Detalle, cuyo ámbito será, en general, cada una de las zonas de actividades definidas, y los objetivos del mismo serán alguno o varios de los siguientes:

- a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes interiores señaladas en el documento de Modificación Puntual, concretar trazado del viario privado, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar las edificabilidades asignadas.

- b) Ordenar los volúmenes edificatorios en forma distinta a lo especificado en los planos de ordenación, definiendo, en su caso, nuevo viario privado interior a las zonas. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones de la Modificación en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, y usos permitidos y prohibidos.
- c) Completar la red de comunicaciones, definida en la Modificación, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
- d) Proceder a la subparcelación de las zonas.
- e) En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- f) No será necesaria la redacción de Estudio de Detalle cuando las alineaciones interiores se ajusten a lo especificado en la Modificación.

En el caso particular de la parcela PLT-3 también se podrá tramitar un Estudio de Detalle conjuntamente con la parcela de Infraestructuras Técnicas e incluir un vial interior de separación entre ambas.

B.2.3. Parcelaciones.

Para la edificación parcial de alguna de las zonas establecidas en la Modificación del API nº 14 "Fresno Sur", o para su partición, será preceptiva la redacción de un proyecto de parcelación, en base a un oportuno Estudio de Detalle u ordenación del conjunto de la manzana, si así se considerase oportuno.

Será preceptiva en cualquier caso la redacción de un Estudio de Detalle en las manzanas PLT-1 y PLT-2.

B.2.4. Proyectos de obras en servicios ya existentes.

Por tratarse de un Suelo Urbano Consolidado no será necesaria la redacción de un nuevo Proyecto de Urbanización. De acuerdo con el Artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la definición de los detalles técnicos de las mejoras en obras o servicios ya existentes necesarios para la edificación de las parcelas resultantes de la nueva ordenación se integrará en los proyectos de edificación como obras complementarias.

Las obras complementarias necesarias para la ejecución del nuevo vial tipo "B" que da acceso a la parcela de instalaciones técnicas y a la parcela PLT-3, correrán a cargo de Red Logística de Andalucía S.A., entidad que gestiona el centro.

B.2.5. Obras de edificación.

Las obras de edificación podrán realizarse en las parcelas definidas en la Modificación del API nº 14 "Fresno Sur" o subparcelas resultantes de los Estudios de Detalle, donde existan las condiciones objetivas para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes.

C. NORMAS DE LA EDIFICACION.**C.1. NORMAS GENERALES.****C.1.1. Marco de aplicación.**

Estas Ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

C.1.2. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 5/2001, de 4 de junio, que regula las Áreas de Transporte en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones definidas en el artículo 54.3. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

C.1.2. Proyectos.

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

C.1.3. Medios de Protección Acústica para las nuevas construcciones previstas

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de las construcciones previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público. El estudio de ruido deber contener los correspondientes mapas de isófonas.

C.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PÚBLICA.**C.2.1. Accesos a parcelas.**

Cada parcela deberá disponer de al menos un acceso para tráfico rodado con un ancho mínimo de 7,00 m.

El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que

Modificación Puntual PGOU Los Barrios referida al API.14 El Fresno. ORDENANZAS. Doc Cumplimiento Orden. Abril 2016 11 de 26

podieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

La Entidad Gestora del centro, Red Logística de Andalucía S.A. fijará, en su caso, los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

C.2.2. Rampas.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

C.2.3. Obras en las parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

C.2.4. Aparcamientos.

El número total de plazas de aparcamiento en el interior de las zonas será el establecido en las normas particulares para cada una de las zonas.

Las plazas para personas con movilidad reducida se reservarán conforme a lo establecido en la normativa vigente:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50x5,00 m.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios.

En cualquier caso, tanto las plazas cómo los accesos y recorridos de los vehículos

deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

La superficie destinada a aparcamientos, incluyendo vías y rampas de acceso, dividida por el número de plazas será como mínimo de 20 m²/plaza.

C.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

C.3.1. Línea de fachada a vía pública.

Las fachadas de las edificaciones a la vía pública deberán situarse según los retranqueos establecidos en el plano de ordenación de alineaciones y rasantes.

C.3.2. Cerramientos de parcela.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para cada zona, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación de la entidad que gestione el centro.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la actividad que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros.

C.3.3. Patios.

Se permiten patios abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones.

C.3.4. Sótanos y semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

C.3.5. Cuerpos volados.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios no tendrán una longitud de vuelo superior a la de la mitad del retranqueo.

C.4. CONDICIONES DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD.

C.4.1. Ocupación sobre parcela.

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no superando en ningún caso el porcentaje máximo señalado según las "Normas particulares de cada Zona".

C.4.2. Edificabilidad.

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la zona a la que pertenezca, según se señala en las "Normas particulares de cada Zona".

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificable:

- a) La superficie construida de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, excepto los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los patios cerrados cuando sean cubiertos.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados, salvo que estén cubiertos.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, cuando ello suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como **superficie ocupada** de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- e) Los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.

C.4.3. Condiciones de los espacios libres de uso privado.

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son

Modificación Puntual PGOU Los Barrios referida al API.14 El Fresno. ORDENANZAS. Doc Cumplimiento Orden. Abril 2016 14 de 26

edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 4,50 m.

Se destinarán a aparcamientos y zona ajardinada.

Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

C.5. CONDICIONES DE USO.

Son los fundamentales para el normal desarrollo de las previsiones del mismo, se distinguen:

C.5.1. Usos predominantes y compatibles.

Será uso predominante el de actividades económicas. Dentro del uso global de actividades económicas se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Industria y almacenamiento
- Servicios terciarios
- Grandes superficies comerciales
- Estaciones de servicio

C.5.2. Usos prohibidos.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

C.6. CONDICIONES HIGIENICAS.

Las condiciones higiénicas referidas a las emisiones gaseosas, aguas residuales y ruidos de las actividades que se instalen se ajustarán a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

C.7. INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

Se ajustarán a lo dispuesto en el REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

C.8. CONDICIONES ESTETICAS.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la

Modificación Puntual PGOU Los Barrios referida al API.14 El Fresno. ORDENANZAS. Doc Cumplimiento Orden. Abril 2016 15 de 26

responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias 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.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se establecen las siguientes zonas de normas particulares:

- Centros de Servicios (zona dotacional de equipamientos según Ley 5/2001)
- Parques de Logística y Transformación
- Espacios Libres
- Sistemas Generales de Comunicaciones

D.1. ZONA CENTRO DE SERVICIOS.**D.1.1. Ámbito de la Zona.**

La zona de Centro de Servicios es el suelo dotacional que alberga los equipamientos propios de un área de transporte, cumpliendo con la reserva mínima del 15% establecida en el artículo 16 de la Ley 5/2001 y los usos previstos en el artículo 8 de la misma.

Se localiza en las manzanas CSC1, situada al noroeste del Sector con una superficie de 38.882 m², y CSC2, situada en una franja que bordea el nordeste del ámbito y superficie 29.335 m². Juntas representan un 16,50% de la superficie del ámbito (superior al mínimo del 15% definido por ley).

D.1.2. Condiciones de Uso.

- 1) Los usos predominantes y compatibles serán los usos específicos de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:
 - a) Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
 - b) Oficinas.
 - c) Recreativos.
 - d) Hostelería
 - e) Garaje-aparcamiento.
 - f) Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
 - g) Hoteles.
 - h) Suministro de carburantes.
- 2) Por otro lado, también serán usos compatibles los usos específicos de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:
 - a) Aparcamiento de Vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
 - b) Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV., etc.
 - c) Locales de exposición y venta de vehículos.
 - d) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.
 - e) Almacenamiento: se considera compatible el almacenamiento

necesario para las actividades a las que sirva, autorizadas en esta zona, y siempre que se encuentre ligado físicamente a dichas actividades.

- f) Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, hostelería de servicio a transportistas, oficinas administrativas, etc.

D.1.3. Condiciones de Edificación.

D.1.3.1. Tipología.

El sistema de ordenación será por volumetría específica que se caracteriza por la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable asignada en el interior del suelo neto edificable, sin más limitaciones compositivas de las que con carácter general se contienen en estas ordenanzas.

D.1.3.2. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad asignado es de 0,309 m²/m² para la manzana CSC1, que aplicado a la superficie de la parcela resulta un techo máximo edificable de 12.000,00 metros cuadrados, y de 1,485 m²/m² para la manzana CSC2, que aplicado a la superficie de la parcela resulta un techo máximo edificable de 43.552,43 metros cuadrados.

Zona	Superficie (m2)	Techo Edificable (m2)	Edificabilidad (m2)
Centro de Servicios Comarcal			
CSC-1	38.882	12.000,00	0,309
CSC-2	29.335	43.552,43	1,485
CSC-2.1	3.019	4.543,60	1,505
CSC-2.2	6.000	9.030,00	1,505
CSC-2.3	11.716	19.968,43	1,704
CSC-2.4	8.600	10.010,40	1,164
SubTotal Zona	68.217	55.552,43	0,814

D.1.3.3. Altura máxima y número de plantas.

No se fija altura mínima de la edificación.

Altura máxima: 25 metros a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas). En el resto de las edificaciones de la Zona Centro de Servicios, la altura máxima será de 15 metros.

El número máximo de plantas será: 8 plantas (máximo) en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas), en el resto de los edificios la altura máxima será de 5 plantas.

La altura mínima de las plantas de piso de 2,70 metros libres.

D.1.3.4. Ocupación.

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

D.1.3.5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a los linderos definidos por la alineación exterior o de calle serán los reflejados en el plano de ordenación número OP.3, siendo estos:

CSC-1

A lindero exterior o de calle: 20 metros a vial Tipo A, 10 metros a vial Tipo C
Respecto a restantes límites de la parcela: 3 metros

CSC-2

A lindero exterior o de calle: 10 metros
A lindero interior de parcela: 5 metros

D.1.4. Forma de Actuación.

Podrán tramitarse proyectos:

- a) Correspondientes a la totalidad de cada una de las manzanas de la Zona de Centro de Servicios, CSC1 y CSC2, desarrollable por fases.
- b) Para una subparcela tramitando previamente un Estudio de Detalle del conjunto y parcelación.
- c) Segregación de la parcela en diversas parcelas de acuerdo con los requerimientos propios de los usuarios que se instalen.

Parcela mínima.

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de los linderos frontales serán, como mínimo, de 15 metros.

D.1.5. Aparcamientos.

- Se cumplirá las ordenanzas del P.G.O.U. del municipio de Los Barrios en lo referente a condiciones de acceso, volumen y normas constructivas de aparcamientos.
- La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 50 m² de edificación útiles en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas) y de una plaza por cada 100 m² útiles de edificación en el resto de los usos.
- Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

D.2. ZONA DE PARQUES DE LOGÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN**D.2.1. Ámbito de la Zona.**

Está integrada por tres manzanas, PLT-1, PLT-2 y PLT-3, con una superficie

Modificación Puntual PGOU Los Barrios referida al API.14 El Fresno. ORDENANZAS. Doc Cumplimiento Orden. Abril 2016 19 de 26

total de 90.536 m² (45.754 m² el PLT1, 32.340 m² el PLT2 y 12.442 m² el PLT3) que supone el 22 % del ámbito.

D.2.2. Condiciones de Uso.

Los usos admitidos en las parcelas del Parque de Logística y Transformación albergarán actividades relativas al transporte, la logística y la distribución de mercancías de un determinado sector, combinadas con actividades logísticas de valor añadido, embalaje, etiquetado, personalización de pedidos, etc.. y actividades de transformación ligera no contaminantes.

1) Usos Predominantes

- a) Almacenaje, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, preparación de pedidos, transporte, manutención, etc. con posibilidad de implantar en esta zona recintos fiscales.
- b) Oficinas propias de empresas.

2) Usos compatibles

En estas parcelas se permitirán además los usos siguientes, siempre ligados al funcionamiento interno de las empresas allí implantadas, y que son:

- c) Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura, acabado, personalización de pedidos, y en general, cualquier actividad de valor añadido sobre la mercancía.
- d) Actividades industriales ligeras con procesos de transformación no contaminantes, siempre que incluyan actividades relacionadas con el transporte y la logística asociada a dicha actividad.
- e) Aparcamiento de Vehículos Pesados de uso particular, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

Estos usos y actividades de las manzanas PLT podrán desarrollarse en régimen de recinto fiscal conforme a la legislación vigente en la materia.

D.2.3. Condiciones de Edificación.

D.2.3.1. Tipología

Las parcelas están destinadas a naves de almacenamiento e industriales para el desarrollo de actividades logísticas, almacenaje y distribución, en el sentido más amplio de la palabra, por lo que la tipología de la edificación será por volumetría específica, con libertad compositiva, pudiéndose distribuir la superficie edificable en el interior de la parcela con las limitaciones fijadas en las condiciones que se definen más adelante.

D.2.3.2. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad asignado para las manzanas que integran esta zona es de 1,211 m²/m², que aplicado a la superficie de cada una parcela resulta un techo máximo edificable de 55.400,78 metros cuadrados para el PLT-1, 39.158,57 metros cuadrados para el PLT-2, y 15.065,62 metros cuadrados para el PLT-3.

Zona	Superficie (m ²)	Techo Edificable (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Zona de Logística y Transformación			
PLT-1	45.754	55.400,78	1,211
PLT-2	32.340	39.158,57	1,211
PLT-3	12.442	15.065,27	1,211
SubTotal Zona	90.536	109.624,62	1,211

D.2.3.3. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima se fija en 15,00 m, medida en la fachada de los edificios.

Podrá admitirse una altura superior para instalaciones singulares representativas en los frentes de fachada o un incremento en la altura de la edificación por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado, frigorífico u otras), siempre de forma justificada y siendo autorizada por el órgano gestor del Área Logística Bahía de Algeciras.

Para los edificios de oficinas el número máximo de plantas será de 5 con una altura mínima de las plantas piso de 2,70 m.

Se permite la construcción de sótanos con la misma ocupación que la ocupación máxima de la parcela.

La superficie de sótano no se tendrá en cuenta a los efectos del cómputo de la edificabilidad, siempre y cuando la planta baja no se encuentre por encima de 1,50 metros sobre la rasante del vial en cada punto de la nave.

D.2.3.4. Ocupación.

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

D.2.3.5. Separación a linderos.

Las edificaciones mantendrán los retranqueos reflejados en el plano OP.3, siendo estos los siguientes:

En las manzanas PLT-1 y PLT-2:

- a) Respeto a las alineaciones de los viales y espacios públicos: alineación a fachada, sin retranqueo, excepto en los casos en que se dispongan atraques de vehículos pesados que será la distancia necesaria para que una vez aparcados los camiones en la zona de descarga mantengan una zona libre de 2,50 metros junto al vial.
- b) Respeto a los restantes límites de la parcela, incluidos los creados

por su segregación: 5 metros.

- c) En el caso de las parcelaciones definidas en el siguiente apartado, letra c, las naves se podrán adosar en los linderos privados

En la manzana PLT-3:

- a) A lindero exterior o de calle: 3 metros, excepto en los casos en que se dispongan atraques de vehículos pesados que será la distancia necesaria para que una vez aparcados los camiones en la zona de descarga mantengan una zona libre de 2,50 metros junto al vial.
- b) Respeto a la alineación del espacio público: 10 metros, como zona de servidumbre para línea eléctrica.
- c) En el caso de las parcelaciones definidas en el siguiente apartado, letra c, las naves se podrán adosar en los linderos privados

D.1.4. Forma de Actuación.

Se plantean tres posibles modalidades de parcelación, a saber:

- a) Parcela unitaria utilizada por un solo propietario, operador o usuario.
- b) Parcela unitaria en cuanto a edificación pero compartida por diversos copropietarios en régimen de Propiedad Horizontal (Modular).
- c) Segregación de la parcela en diversas parcelas de acuerdo con los requerimientos propios de los usuarios que se instalen.
- d) Dentro de la parcela se distinguen el suelo ocupado por la nave, los patios de maniobra, los viales de servicios, los aparcamientos y las zonas verdes privadas.

En el caso contemplado en el punto b) referente a la posibilidad de compartimentar una parcela y su nave, estableciendo una Comunidad de Propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, se fija como módulo mínimo de compartimentación el 500 m² de superficie en planta de nave.

La nave compartimentada respetará las condiciones generales y particulares de la edificación y ordenación fijadas en estas ordenanzas.

Los espacios libres no edificados externos a la nave, patios de maniobra enfrente a las fachadas de los módulos y aparcamientos serán de uso exclusivo, mientras que los restantes (viales de servicios, aceras y zonas verdes) serán de uso comunitario, de acuerdo con el Reglamento interno del centro. En ambos casos se prohíben expresamente cualquier compartimentación física.

D.2.5. Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de prever dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento de turismos por cada 200 m² edificados. Cada plaza tendrá una superficie mínima de 12,50 m².

D.2.6. Servidumbres

Se establecen las siguientes servidumbres de paso de servicios:

- a) En aquellos viales que dan servicio a patios de maniobra abiertos a ambos lados, el alumbrado público se instalará en las fachadas de las naves que den frente a ellos.
- b) En el caso de naves modulares, se establece una servidumbre de paso de instalaciones propias de la nave por el interior o subsuelo de los módulos individuales, en la forma que determine el proyecto constructivo, para permitir la funcionalidad económica y mantenimiento de las mencionadas instalaciones.
- c) Ubicación de un centro de transformación de media a baja tensión y sus correspondientes conexiones a las redes generales del Parque.

D.2.7. Cerramiento

La parcela solamente podrá cerrarse en las parcelaciones correspondientes a los apartados b y c del artículo 30 de esta Ordenanza. En cualquier caso, el cerramiento, que será de las mismas características que la que rodea el centro y seguirá los límites de la parcela, a excepción del lado de la alineación del vial, donde se tendrá que retranquear un mínimo de 2,50 m hacia el interior, a fin de preservar la franja de servidumbre descrita en el apartado anterior, y que se tendrá que pavimentar a cargo del propietario de la parcela en la misma forma y materiales que correspondan para preservar el paso de servicios, vehículos o peatones.

D.2.8. Determinaciones comunes para la edificación

Cada edificación constituirá siempre un conjunto arquitectónico, con independencia de su posible construcción por fases. El proyecto de la edificación definirá las dimensiones, formas, elementos estructurales, cerramientos y acabados del conjunto, así como el destino y urbanización de los espacios libres.

Todas las naves tendrán una tipología coherente y las calidades de construcción y diseño exterior se definirán de acuerdo con las ordenanzas internas del área logística.

Los espacios libres de las parcelas no destinadas a estacionamientos, patios de maniobra o viales de servicio, serán ajardinados y requerirán de un proyecto que acompañará al de la edificación.

En el conjunto de la altura reguladora máxima no se incluyen las alturas de chimeneas, antenas, pararrayos y aparatos de instalaciones especiales para las funciones de la actividad a desarrollar.

Por encima de la cubierta queda prohibido cualquier elemento identificativo o de propaganda de las empresas implantadas o cualquier otro.

Los logotipos identificativos solo podrán situarse con arreglo a la ordenanzas interna del área logística.

Los espacios destinados a aparcamientos podrán ser cubiertos con elementos de protección abiertos por todos sus lados, que no impliquen una obra permanente de edificación, y también de acuerdo con la ordenanza interna del polígono.

D.4. ZONA DE ESPACIOS LIBRES

D.4.1. Ambito.

Se aplicará en las parcelas definidas para este uso en el plano de ordenación número OP.1, con una superficie de 42.420 metros cuadrados.

D.4.2. Titularidad jurídica del suelo de áreas libres

Los elementos constitutivos del conjunto de áreas libres que se determina por este Plan Especial son siempre de titularidad pública.

D.4.2. Condiciones de Uso.

Comprende los terrenos arbolados o ajardinados, que contribuyen a la mejora de la calidad paisajística y de las condiciones ambientales de la zona, destinados al recreo de los usuarios del área logística.

D.4.3. Condiciones de Edificación.

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano.

E. NORMAS PARTICULARES PARA EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

El sistema general de comunicaciones se divide en dos subsistemas: viario y ferroviario.

E.1. SUBSISTEMA VIARIO.

Ambito. Está constituido por el espacio necesario para la realización de parte de los elementos correspondientes al enlace de las autovías A-381 y N-340 y el acceso viario a los Sectores Fresno Sur y Norte.

Uso. Comprende los espacios públicos destinados a facilitar el movimiento de peatones, vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, de bicicletas, etc.

Regulación. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a ésta vías se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de julio) y sus reglamentos.

E.2. SUBSISTEMA FERROVIARIO.

Ambito. Está constituido por el espacio reservado para posibles ampliaciones de la red ferroviaria Algeciras-Bobadilla.

Uso. Comprende los espacios públicos destinado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios.

Regulación. Serán de aplicación las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Según las ordenanzas citadas:

1. Será por cuenta del promotor de la actuación urbanística el coste del vallado y su mantenimiento de la zona colindante con el ferrocarril.
2. Asimismo, será necesaria la previa autorización de ADIF para realizar cualquier tipo de obras en la Zona de Dominio Público y en la Zona de Protección del ferrocarril, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
3. Se prohíbe a ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización de ADIF.
4. Cualquier actuación que se realice dentro del ámbito deberá atenerse a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local en materia de ruidos y

vibraciones, tanto en lo que se refiere a la línea ferroviaria actual como a las obras a realizar para la mejora de la misma. Por tanto, no comportará para el ferrocarril, ni para la empresa explotadora del mismo, carga alguna y, en ningún caso, supondrá afectación a la correcta explotación ferroviaria o a la ejecución de las obras de la mejora señalada.