

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 12 de agosto de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación de las normas urbanísticas del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 13 de junio de 2018, referente a la M.P. del PGOU de San Roque en el área NU-38 «Finca Los Puertos».

Expte.: TIP/2011/209763.

Mediante Acuerdo de 13 de junio de 2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de San Roque en el área NU-38 «Finca Los Puertos», de conformidad con la previsión contenida en 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 deficiencias recogidas en el apartado «Conclusiones» del Dispositivo Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo.

Tras la presentación el pasado 5 de noviembre, por el Ayuntamiento de San Roque, del Documento redactado para cumplimentar las subsanaciones del apartado «Conclusiones» del Dispositivo Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002; mediante Resolución de 3 de diciembre de 2018, el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz acuerda tener por subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 13 de junio de 2018. Dicho Acuerdo fue publicado en el BOJA núm. 133, de 11 de julio de 2018.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, con fecha 5 de diciembre de 2018, y con el número de registro 7902, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Igualmente, con fecha 28 de junio de 2019 se ha inscrito en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de San Roque con el número de registro A5.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3. e) 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, y el artículo 13.1 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,

D I S P O N G O

Único. Publicar las normas urbanísticas correspondiente al Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 13 de junio de 2018, referente a la Modificación Puntual del PGOU de San Roque en el área NU-38 «Finca Los Puertos», como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 12 de agosto de 2019.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

A N E X O**«NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO I****OBJETO Y PROCEDENCIA****Artículo 1. Objeto.**

La presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan vigente –PGOU, Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque– tiene por objeto el cambio de clasificación de suelo de un ámbito espacial de Suelo No Urbanizable, del entorno conocido como Los Puertos. Esta innovación se ajusta al artículo 36 de la LOUA.

En virtud de la presente Modificación se establece para el ámbito delimitado en el Plano ORD-01 de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, la clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado, constituyendo el mismo un Sector con la denominación SUO 01 AG “Los Puertos”. El resto de determinaciones estructurales son las establecidas en el artículo 2 de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO II**DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA**

Artículo 2. Determinaciones de Ordenación Estructural del ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado SUO 01 “Los Puertos”.

1. Clasificación y Categoría de Suelo: Urbanizable Ordenado. Superficie del ámbito: 367.382 m².

2. Uso Global:

Zona 1: Dotacional, integrada por el sistema general cementerio.

Zona 2: Terciario.

3. Edificabilidad lucrativa total del sector:

Índice de edificabilidad del sector: 0,2134 m² t / m² s.

Máxima Edificabilidad: 78.400 m² t.

4. Sistemas Generales incluidos en el ámbito:

Sistema General de Equipamiento Cementerio: 63.774 m² s.

Sistema General Viario: 30.527 m² s.

5. Establecimiento de Área de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio:

a. El Suelo Urbanizable Ordenado 01 AG “Los Puertos” que se contiene en la presente innovación del PGOU, constituye una nueva área de reparto independiente.

b. Coeficientes de homogeneización:

b.1. Coeficiente de uso global:

• Terciario: 0,6.

b.2. Coeficiente del lugar:

• Coeficiente de área (CRA): 1.

• Coeficiente relativo al núcleo y área (CNA): 1.

c. Coeficiente intrínseco del Sector: 0,9.

d. Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: 42.336 UA

e. Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,115 UA/m².

Artículo 3. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

1. La ordenación pormenorizada prevista para este ámbito en la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGOU de San Roque tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

00161139

2. Los criterios y objetivos fijados por la presente Innovación del PGOU para el Sector 01 AG "Los Puertos":

3. La implantación del Equipamiento Nuevo Cementerio Municipal.

4. Coadyuvar a implementar una Estrategia de Movilidad Sostenible en este sector de la Aglomeración Urbana en cumplimiento de los criterios, objetivos, directrices y recomendaciones de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

5. Desarrollar una oferta terciaria funcionalmente cualificada (hotelero, comercial, oficinas, ocio recreativo, salas de espectáculos, salas de reunión) y caracterizada por la versatilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad a ofertas imprevistas, que permita el diseño de fórmulas promocionales diversificadas (operaciones unitarias en venta o alquiler, acomodo de demandas singulares, etc) y posibilite acoger una amplia gama de usos, actividades y funciones.

6. La edificabilidad máxima de la parcela de servicios terciarios podrá ser distribuida en los siguientes usos pormenorizados:

a. Un máximo del 80% de la edificabilidad total será destinado a los usos comerciales admitidos por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, siempre que sean diferentes a la categoría de Gran Superficie Minorista en los términos definidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

b. Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a uso de oficina, restauración u otro uso compatible descrito en las presentes normas en el artículo 12.

c. Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a establecimientos de alojamientos turísticos admitidos por la Ley 13/2011 de Ley de Turismo de Andalucía, propias del suelo incorporado al proceso urbanístico.

7. Sistema de Actuación: Compensación.

8. Programación: Las determinaciones sobre la programación de la actuación urbanística serán las establecidas en los Artículos 7 y 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4. El Estatuto del suelo Urbanizable Ordenado.

Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en la categoría de ordenado vinculado a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

1. Derechos:

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en la categoría de ordenado son:

a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado) será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que se estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no se ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésa es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Deberes legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en la categoría de ordenado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a efectos de su obtención.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución, u otro porcentaje que se estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

c. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

d. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excesos de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra b anterior.

e. Costear todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viario, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones de la presente Innovación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas). Entre estas se encuentra específicamente el deber de costear las obras de ampliación y reforzamiento de las infraestructuras eléctricas existentes, fuera de la actuación, que esta demande por su dimensión, en referencia a la ampliación de la capacidad de transformación de la subestación Alcaidesa. Dichos costes deberán venir expresamente incluidos en el proyecto de urbanización que desarrolle el sector.

f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.

g. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vea el suelo tenga la condición de solar.

j. Conservar, y en su caso, rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 5. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un sector de suelo urbanizable sectorizado determina que:

- a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o el porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, cultural y social, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

Los terrenos obtenidos por el Municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.

6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 6. Formulación de Estudio de Detalle.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada precisa de la actuación urbanística, que desarrolle las siguientes determinaciones:

1. Fijar, reajustando, las alineaciones y rasantes del sistema viario definido en la ordenación pormenorizada que contempla la presente Innovación del PGOU de San Roque.

2. Definición precisa de los usos pormenorizados a implantar en la parcela destinada a usos terciarios concretando el techo edificable asignado a cada uno de ellos, en cumplimiento de los máximos establecidos en el presente documento.

3. En desarrollo del Artículo 61.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el Estudio de Detalle deberá fijar, respetando los criterios de la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de la ordenación resultante.

4. Establecer la ordenación interior de la Manzana 1 (ZO-T4) calificada de servicios terciarios, concretando las siguientes determinaciones:

- La posición del volumen edificatorio de la manzana dentro del área de movimiento definida en el artículo 11.1.

- La edificación no podrá superar la ocupación derivada del área de movimiento definida, de modo que el máximo de la ocupación sobre rasante será del cincuenta y ocho por ciento (58%) de la superficie de la manzana (84.521 m²).

Se velará por aportar una imagen urbana atractiva y contemporánea, de calidad arquitectónica contrastada que, además de integrarse paisajísticamente en el entorno natural, responda adecuadamente a la vocación de área de centralidad territorial que presenta este ámbito.

- Definición de la accesibilidad interna a la manzana ZO-T4. El viario interior deberá conectarse con los viarios perimetrales E1 y E5 (bulevar central) con la finalidad de establecer un sistema versátil de entradas y salidas, acorde con la escala de la oferta terciario-comercial a implantar.

- Definición del sistema de aparcamientos a desarrollar, en su caso, en superficie. Se recomienda que éste se localice en el ámbito oriental de la parcela, adyacente al frente de alineación hacia el ramal de salida de la A-383.

- Definición de las parcelas en que se podrá segregar la manzana ZO-T4; igualmente la identificación del emplazamiento de aquella destinada a dotación de infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 7. Plazos para la ejecución.

1. El plazo máximo para la presentación a trámite del Estudio de Detalle será de un año desde la entrada en vigor de la presente Innovación.

2. El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de la unidad será de dos años desde la entrada en vigor de la presente Innovación, no pudiendo éste fijar un plazo superior a 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesariedad.

3. La ejecución de las obras de urbanización se realizará conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización, quien podrá prever su ejecución faseada, con finalización máxima de dos años desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de su prórroga justificada.

4. La ejecución de las obras de urbanización para dotar de servicios a la parcela calificada de Sistema General Nuevo Cementerio Municipal se realizará de forma simultánea a las obras de urbanización del sector. El incumplimiento de la anterior obligación será causa para el cambio de sistema de actuación.

Artículo 8. Plazos para la edificación.

El plazo máximo de inicio de las obras de edificación de la manzana ZO-T4 será de tres años desde la finalización de las obras de urbanización.

TÍTULO IV**ORDENANZA REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁMBITO**

Las determinaciones previstas en el presente Título pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa. Las condiciones particulares de la zona de ordenanza descritas en el presente Título tienen el carácter de obligatorio, no obstante, en lo no previsto en los mismos será de aplicación supletoria las disposiciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, siempre y cuando no contradigan las previstas en las presentes Normas.

CAPÍTULO I**Condiciones particulares de la zona de ordenanza T-4 "Centro Terciario-Comercial"****Artículo 9. Definición y ámbito de aplicación.**

1. Comprende esta zona el área cuyo destino es ser ocupada con edificaciones para acoger actividades comerciales, hoteleros, restauración, oficinas y ocio.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la manzana identificada en los Planos de Ordenación con la letra T-4.

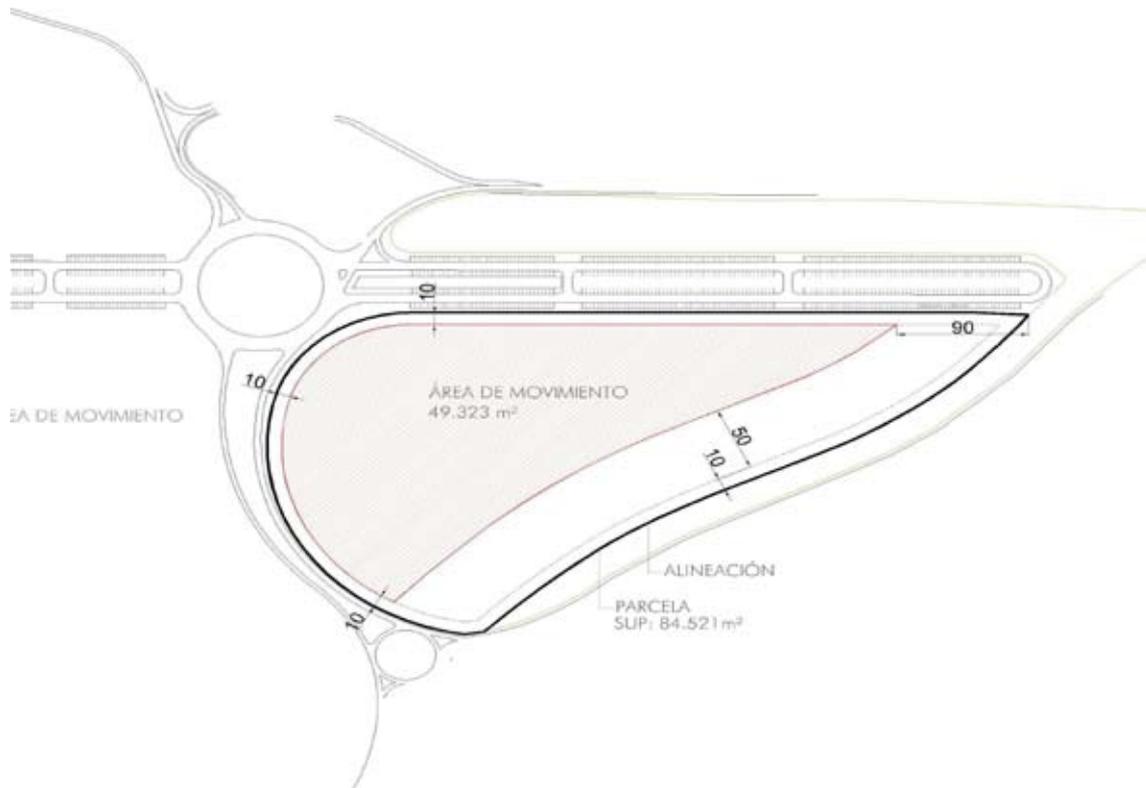
Artículo 10. Condiciones particulares de parcelación.

La manzana T-4 definida en la ordenación pormenorizada de la presente Innovación del PGOU de San Roque podrá ser objeto de división previa aprobación de un Estudio de Detalle, que establecerá las condiciones de ocupación, volumen edificable asignada a cada una y distancias a linderos conforme las reglas establecidas en el presente Capítulo. La división máxima de la manzana admisible será de hasta cinco parcelas, y siempre que las resultantes cuenten con superficie superior a 10.000 m².

Artículo 11. Condiciones particulares de edificación.

1. Condiciones de Posición de la edificación en la parcela.

La edificación deberá ubicarse dentro del área de movimiento definida en el esquema adjunto.



2. Condiciones de Volumen.

a. Definiciones.

De conformidad con en el artículo 9.3.artículo 2 (Condiciones generales del Capítulo 3 Condiciones de posición en la Parcela) del Título 9 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de San Roque, el número de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

De igual forma, en aplicación del citado precepto, se considera rasante del terreno a efectos de medición: la constituida por la altimetría de la rasante natural, definida como estado de la superficie del terreno antes de cualquier actuación, o terreno modificado de acuerdo a las tolerancias establecidas en las fichas correspondientes.

En el presente caso, al tratarse de un nuevo sector de suelo urbanizable, en el que se dispone como ordenanza la edificación exenta en solar independiente se considera rasante la del terreno modificado, según las previsiones de su urbanización, y se tomará la rasante de referencia en el arranque de la fachada en el frente del bulevar.

b. Establecimiento de la altura total admisible:

De forma específica, en esta Zona de Ordenanzas ZO-T4, la altura máxima ordinaria será de tres plantas de altura (B+II), sin que pueda superarse la cota +195. No obstante, de conformidad con las previsiones de las Normas Urbanísticas del PGOU, en esta Zona de Ordenanzas, al ser de uso terciario, se admite como tolerancia la disposición de una planta adicional que no podrá superar el 50% del volumen máximo admitido en la inmediatamente inferior.

c. De forma supletoria, en lo no regulado de manera específica en este apartado de condiciones de volumen se aplicarán las disposiciones del artículo 9.3.artículo 2 (Condiciones generales del Capítulo 3 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA) del Título 9 de las normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de San Roque.

00161139

4. Condiciones de edificabilidad.

Se regula una máxima edificabilidad de 78.400 m² para los usos de servicios terciarios y compatibles admitidos en la manzana ZO-T4. Esta máxima edificabilidad se distribuirá entre las diferentes parcelas, respetando los parámetros globales de ocupación y altura establecidos en estas normas.

De conformidad con el artículo 2.2-Artículo 9 Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso terciario, los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

5. Condiciones particulares de estética: Conciliación entre la integración paisajística y la singularidad arquitectónica.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno natural y, al tiempo, configurar una imagen arquitectónica de calidad con capacidad para constituirse en un hito de referencia para este ámbito territorial de la Comarca del Campo de Gibraltar acorde con su vocación de área de centralidad para la oferta de alojamiento turístico, prevista en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, a desarrollar en el litoral mediterráneo.

Artículo 12. Condiciones particulares de uso.

1. El uso genérico de la manzana ZO-T4 será el de servicios terciarios.

Este uso genérico es susceptible de ser desarrollado en los siguientes usos pormenorizados:

- Establecimientos comerciales en categorías diferentes a la gran superficie minorista.

Entre las categorías admitidas se encuentran las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten, siempre que los establecimientos comerciales que la integren, de forma individual, no superen los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

- Establecimientos de alojamiento turístico, conforme lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, excepto los de implantación incompatible en terrenos incorporados al proceso de transformación urbanística.

- Oficinas.
- Salas de reunión y espectáculo.
- Ocio recreativo y restauración.
- Aparcamiento.

Estos usos pormenorizados están sujetos a las siguientes limitaciones sobre distribución de edificabilidad:

a. El uso pormenorizado de establecimientos comercial (diferente a gran superficie minorista) podrá desarrollarse hasta un máximo del ochenta por ciento (80%) de la edificabilidad total permitida en la manzana ZO-T4; la mínima edificabilidad destinada a este uso será del sesenta por ciento (60%).

b. El uso pormenorizado de establecimientos de alojamiento turísticos podrá desarrollarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total establecida para la manzana ZO-T4.

c. El uso pormenorizado de oficinas, podrá materializarse en un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad permitida en la manzana ZO-T4.

d. El Estudio de Detalle definirá la localización de los anteriores usos pormenorizados, que podrá disponerse en parcela exclusiva o compartida con el uso de establecimiento comercial (diferente a la gran superficie).

e. El uso de aparcamiento, así como los de reunión, recreativos y restauración se dispondrá vinculado a los usos comerciales, de oficinas o turísticos.

2. Además se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- Industrial y Almacenamiento, como uso compatible limitado al 15%, como máximo, de la edificabilidad máxima establecida:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, actividades de almacenamiento y distribución, sólo en planta baja y sótanos.
 - Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes.
 - Dotaciones públicas y/o privadas, como uso compatible alternativo.
 - Comunicaciones e infraestructuras urbanas básicas.

En el interior de la parcela se desarrollará el viario interno, a definir en el preceptivo Estudio de Detalle, necesario para dotar de accesibilidad a las diferentes actividades susceptibles de implantación. Al tiempo, podrán definirse subparcelas con destino a infraestructuras urbanas básicas (centros de transformación, puntos limpios, etc.).

3. Dotación obligatoria de aparcamiento.

• Para el uso comercial se establecerá una dotación de aparcamiento en la proporción de una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta. Los garajes-aparcamientos vinculados al uso comercial se registrarán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

• Para el resto de usos pormenorizados se establecerá una dotación de aparcamiento en la proporción de una plaza (1) cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida. La dotación podrá localizarse en superficie, en las cubiertas del cuerpo volumétrico o en el interior de la edificación sobre o bajo rasante. Deberán protegerse con arbolado al menos el cuarenta por ciento (40%) de las plazas de aparcamiento que se sitúen en superficie y/o en la cubierta del edificio. Las restantes se protegerán con pérgolas, marquesinas o soluciones constructivas similares.

4. Definición de gran superficie minorista.

El uso de gran superficie minorista se encuentra prohibido en el ámbito de la presente Innovación.

A tal efecto, tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de oportunidades definidas en el artículo 78.bis de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

A los efectos de la aplicación de esta Innovación, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares del uso equipamiento cementerio y SIPS

Artículo 13. Definición y ámbito de aplicación.

1. Es uso de equipamiento cementerio y servicios de interés público y social el que sirve para proveer de un lado Servicios funerarios (Comprende las instalaciones mediante

las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc) y las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, salud, dotación Socio-Cultural, equipamientos administrativos, equipamientos de economía social y servicios públicos.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras EQ SG SC y EQ SIPS.

3. Las condiciones que se señalan para equipamiento cementerio y servicios de interés público y social serán de aplicación en las parcelas que esta innovación con carácter de modificación puntual destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica, así como en aquellas otras parcelas en las que las condiciones particulares de uso permitan la implantación de estas dotaciones.

Artículo 14. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas con uso de equipamiento cementerio y SIPS serán las resultantes del Proyecto de Reparcelación que se configure conforme a las determinaciones de ordenación derivadas de la aprobación de la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General.

Artículo 15. Condiciones de edificación y uso.

1. Edificabilidad. Se establece una edificabilidad de 0,6 metros de techo por metro cuadrado de parcela neta. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la/s planta/s sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. Esta edificabilidad, a efectos de edificabilidad lucrativa y aprovechamiento lucrativo del sector no computa, dado su carácter público.

2. Ocupación. Se establece una ocupación máxima del 60 % de la parcela neta edificable.

3. Compatibilidad de usos. Con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad hasta un máximo de un diez (10) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas.

Artículo 16. Dotación de aparcamiento.

Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares del uso de espacios libres

Artículo 17. Definición, y clases.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de los usuarios; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas del ámbito. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los ámbitos así grafiados en los planos de ordenación pormenorizada del presente documento de innovación.

Artículo 18. Condiciones de diseño de los parques y jardines de carácter local.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las aéreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En este sentido se contemplará la incorporación de carriles bici y senderos peatonales en los ámbitos identificados en los Planos de Ordenación de la presente Innovación.

2. Deberán ser diseñados estos espacios bajo criterios de sostenibilidad ambiental.
3. El ámbito del sistema de espacios libres dentro del sector que discurre paralelo a la autovía A-7 deberá incorporar paseos peatonales y carriles-bici, permitiendo el recorrido, en todo su trazado, mediante modos no motorizados, al formar parte de la red de itinerarios recreativos definida en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. En su diseño se tendrán en cuenta las especificaciones establecidas por la Consejería con competencias en medio ambiente. Todo ello en aplicación del artículo 51 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.
4. Se respetará la edificación de interés patrimonial existente, en la que se realizarán labores de mantenimiento y conservación. Las partes añadidas sin interés serán objeto de demolición, a fin de dejarla expedita.
5. En cualquier caso, la regulación del uso de los espacios libres de dominio y uso público se ajustará a las Normas Urbanísticas vigentes del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque así como a la Ordenanza municipal en vigor sobre condiciones de uso de estos espacios.
6. Respecto a los espacios libres grafiados en los planos que colinden con los cauces deberán considerarse como inundables respecto a sus usos que deben cumplir los siguientes requisitos:
 - No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - No incrementen la superficie de zona inundable.
 - No produzcan afección a terceros.
 - No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - No degraden la vegetación de ribera existente.
 - Permitan una integración del cauce. en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes. así como previendo su mantenimiento y conservación.
 - Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
 - Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, quedando también prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.
 - Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.
 - Respecto al abastecimiento para el riego de espacios libres y zonas verdes, deberá especificarse su procedencia y garantizarse su viabilidad.

CAPÍTULO IV

Condiciones particulares de la red viaria

Artículo 19. Condiciones particulares de la red viaria.

1. Comprende el suelo destinado a garantizar la accesibilidad rodada y en modos no motorizados (peatonal y carriles bici) dentro del sector, presentando la siguiente caracterización:

a. Viario rodado de nivel estructurante (Sistema General viario). Conformado por los viales E1, E2 y E3, garantiza la accesibilidad exterior al sector canalizando los flujos motorizados desde y hacia la A-7 y la A-383.

b. Viario rodado de segundo nivel (Sistema Local). Conformado por los viales E4 y E5 que aseguran la articulación con el viario de nivel estructurante garantizando la accesibilidad rodada a las diferentes zonas y actividades a desarrollar en el sector.

c. Los Itinerarios peatonales son espacios públicos libres de edificación constituidos por los acerados y la plataforma central peatonal del viario rodado secundario. Su función es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano. En su diseño se velará especialmente por incorporar elementos de mobiliario urbano que favorezcan la estancia de las personas y fortalezcan la convivencialidad en el espacio público.

d. Carriles-bici: Aquellas bandas integradas en el diseño de la plataforma central del viario rodado secundario y espacios libres de dominio y uso público, destinadas a ser utilizadas por este modo de transporte.

2. En el diseño de los diferentes elementos constitutivos de la red viaria se tendrán en cuenta las determinaciones dimensionales y las condiciones compositivas (arbolado de alineación, mobiliario urbano, alumbrado público, etc) especificadas en la Memoria de Ordenación y en los Planos de Ordenación de la presente Innovación así como lo regulado en las "Normas de Urbanización" de la Adaptación Parcial del PGOU de San Roque.

3. Se permite el aparcamiento (en la situación indicada en los planos de ordenación) y el paso de instalaciones de los servicios de infraestructuras en la forma que se establece esquemáticamente en este documento.

4. En la rotonda central que actúa de enlace entre todos los viarios previstos en la ordenación pormenorizada –tanto estructurantes como locales– se permite la implantación de un punto de intercambio modal que contemple la materialización de una parada de autobuses que facilite la integración del sector en la red básica de transporte público y, al tiempo, se constituya en un punto de transferencia hacia este modo de desplazamiento desde el automóvil privado, posibilitando desarrollar estrategias de movilidad sostenible en el régimen de accesos al litoral mediterráneo.

Artículo 20. Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio.

En el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de las determinaciones del presente documento, además del desarrollo y concreción de los criterios de diseño expuestos en el artículo anterior, se adoptarán todas las medidas tendentes para el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Además deberá darse cumplimiento a la Ordenanza Municipal en la materia.

En todo caso, los criterios de diseño del espacio urbano desarrollados en la presente Innovación aseguran el cumplimiento de la citada regulación toda vez que, entre las áreas estanciales e itinerarios peatonales propuestos, se identifica una red continua que asegura la accesibilidad a todas las zonas usos y actividades implantados en el sector por personas con discapacidad de forma autónoma y en condiciones de seguridad cumpliendo, para ello, con las determinaciones establecidas en la Sección 2ª del Título I del Decreto 293/2009.

TÍTULO V

CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 21. Consideraciones a tener en cuenta en relación a los proyectos específico de acceso a la actuación urbanística desde la autovía A-383 y desde la A-7.

1. En cuanto al acceso desde la A-383:

a. Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.b de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 de Accesos, el acceso en cuestión y sus características técnicas y funcionales se ajustarán y cumplirán lo prescrito para los accesos a instalaciones de servicios contemplado en esta norma en su capítulo II, en base al cual se deberá dimensionar.

b. La velocidad del proyecto para el dimensionamiento del acceso será igual a la genérica de la vía, definida esta según el artículo 45 "Velocidades máximas, en vías fuera de poblado" del Reglamento General de Circulación, aprobado por R.D. 1428/03 de 21 de noviembre.

c. De igual modo en el proyecto se deberá contemplar la reordenación de los accesos colindantes afectados en ambas márgenes, debiéndose estudiar la capacidad de la nueva glorieta a disponer en la conexión del ramal que resuelva el movimiento del sector "Los Portichuelos"-La Línea, junto con el movimiento autopista A-7 Mirador.

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 100 metros, medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada, (de acuerdo con el Artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente la zona de dominio público adyacente y zonas de protección de la carretera definidas en los artículos 12, 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada ley.

Las instalaciones necesarias a ejecutar, abastecimiento, telefonía, red eléctrica, etc. en la zona de protección de carreteras definida según el artículo 53 de la Ley 8/ 2001 de Carreteras de Andalucía, deberán contar con autorización de la Delegación Territorial de la Consejería competente, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 63 y 64 de dicha Ley de Carreteras de Andalucía, así como conforme al artículo 94 "Condiciones para el otorgamiento de autorizaciones" del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.O. 1812/94.

En lo referente al acceso propuesto con la A-383, según lo dispuesto en los artículos 57 y 62 de la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, corresponde a la administración titular de la vía la autorización de la actuación planteada, siendo por lo que atendiendo a lo indicado en el artículo 10 de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de Instalaciones de servicios de carreteras, con carácter previo a la presentación de solicitudes de autorización de accesos los interesados podrán consultar a los servicios competentes la viabilidad de la construcción proyectada, así como obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos informando el Servicio de Carreteras favorablemente la petición solicitada.

De igual modo, para la preceptiva autorización de ejecución de las obras, deberá presentarse Proyecto Específico de Acceso firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional en base a la documentación presentada actualmente en la Delegación Territorial.

En el Proyecto Específico de Acceso al ámbito desde la A-383 anteriormente deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones, además de lo indicado en la instrucción de carreteras 3.1-IC "Trazado":

- Conforme a lo dispuesto en el artículo 5l.b, de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 de Accesos, el acceso en cuestión y sus características técnicas y funcionales se ajustarán y cumplirán lo prescrito para los accesos a instalaciones de servicios contemplado en esta norma en su capítulo II, en base al cual se deberá dimensionar.

- La velocidad de proyecto para el dimensionamiento del acceso será igual a la genérica de la vía, definida esta según el artículo 48 "Velocidades máximas, en vías fuera de poblado", del Reglamento General de Circulación, aprobado por R.D. 1428/03, de 21 de noviembre.

- De igual modo en el proyecto se deberá contemplar la reordenación de los accesos colindantes afectados en ambas márgenes, debiéndose estudiar la capacidad de la nueva glorieta a disponer en la conexión del ramal que resuelva el movimiento del sector "Los Portichuelos"-La Línea, junto con el movimiento autopista A-7-Mirador, debiéndose acometer el trámite legalmente establecido para tal reordenación.

- Se contemplará la utilización de vía colectora-distribuidora como elemento del enlace a ejecutar conforme a norma; no conectando la misma a la vía de servicio que solventará

el acceso a las propiedades colindantes, resolviéndose dicha conexión de vía de servicio en la glorieta a proyectar.

2. En cuanto al acceso desde la A-7 se establecen las siguientes prescripciones:

a. Se elaborará un Proyecto de remodelación de la actual vía de servicio en el que el final del carril de desaceleración de acceso desde la A-7 a la vía de servicio esté, al menos, a 250 metros de distancia de la salida común desde la misma a la estación de servicio y el ámbito del sector de suelo urbanizable delimitado por la presente Innovación (área NU-38). Esta salida y entrada, también única, desde el área y también desde la estación de servicio, a la vía de servicio, se diseñarán para una velocidad en la vía de servicio no superior a 60 Km/hora, respetándose las distancias de visibilidad de parada y disponiendo de cuñas de deceleración o de aceleración de 60 metros de longitud.

b. Este Proyecto deberá ser autorizado por el Ministerio competente en materia de carreteras de competencia estatal.

Artículo 22. Condiciones a cumplimentar con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

1. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberá contar con la acreditación de ARCGISA garantizando la capacidad de abastecimiento del nuevo Sector y disponibilidad del recurso.

2. Así mismo, deberá contarse con certificado de la empresa gestora o titular de la EDAR de la Alcaldesa que permita su utilización y manifieste que la misma tiene capacidad suficiente para tratar las aguas residuales que se generen en el Sector.

3. Se establecen las siguientes normas específicas de uso eficiente y ahorro de agua de forma complementaria a la normativa sectorial específica de aplicación:

a. Uso eficiente del agua y sistemas de ahorro.

Las infraestructuras del ciclo del agua para la Innovación incluyen medidas para el uso eficiente del agua y sistemas de ahorro, con el objetivo de conseguir un compromiso de ahorro de consumo de agua en las nuevas edificaciones y en el Proyecto de Urbanización correspondiente, obligando tanto al Ayuntamiento de San Roque como a los propietarios de las parcelas comerciales, equipamiento y cementerio, incluyendo a los edificios de uso colectivo y el riego de las zonas verdes y jardines interiores de parcela.

Estos criterios tienen por objetivo potenciar la concienciación y sensibilización ciudadana para evitar el consumo excesivo e irracional del agua, y aumentar el control de su gasto en colaboración con los organismos responsables de la gestión del agua, ateniéndose a lo establecido en la Directiva de la Unión Europea 2000/60/CE relativa a las actuaciones en el ámbito de la política del agua estableciendo la necesidad de velar por la protección de los ecosistemas acuáticos y promover el uso sostenible del agua a largo plazo.

Teniendo en cuenta que la climatología genera pocos recursos en relación con la demanda potencial de la comarca del Campo de Gibraltar, con precipitaciones anuales medias inferiores a la evapotranspiración potencial, es necesario introducir políticas hídricas con un mayor protagonismo en la gestión de la demanda, primando el ahorro y la eficiencia en el uso de agua antes que el aumento de la oferta, se promoverá la instalación de tecnologías ahorradoras del consumo de agua, continuando con los programas encaminados al ahorro de agua en el riego de las zonas verdes municipales, prosiguiendo con las plantaciones de bajas necesidades de agua y la automatización de riegos.

b. Sistemas de eficiencia en el abastecimiento de agua.

En los proyectos de construcción de las edificaciones de la Innovación se incluirán obligatoriamente los sistemas, instalaciones y equipos necesarios:

- Contadores individuales de agua para cada acometida en la parcela.
- En puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

- El mecanismo de las ducha incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado tenga un caudal máximo de ocho litros por minuto.

- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro, y mecanismo reductor de caudal, de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado tengan un caudal máximo de seis litros por minuto.

- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores de cierre automático, que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua.

c. Aguas residuales.

Las redes de saneamiento serán separativas, estableciéndose dos acometidas independientes: una para aguas pluviales y otra para las aguas residuales.

El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de la descarga como máximo a seis litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

En las actividades productivas que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado de residuales, cuya limpieza y vertido será realizado por los propietarios.

No podrán ser eliminados a través de la red de saneamiento los siguientes productos: disolventes, decapantes, restos de pintura, aceites minerales, gasolina u otros derivados del petróleo, o cualquier otra sustancia que no forme parte de uso doméstico habitual calificada por la legislación vigente como peligrosa, tampoco, debiendo los usuarios depositarlos en un "Punto Limpio".

La descarga de los vertidos industriales a la red de alcantarillado se ajustará a lo previsto en la legislación vigente. La presentación de los impresos de identificación industrial y solicitud de vertidos cuando proceda será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

d. Diseño de las zonas verdes de urbanización exterior e interior.

En el diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas se emplearán siempre especies de vegetación autóctonas de poco consumo de agua. Asimismo, se ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua, y como mínimo:

- Programadores de riego.
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y en los árboles.

Como norma obligatoria en zonas públicas o privadas, el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a mantener los criterios siguientes:

- Praderas - máximo 20% de la superficie.
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas - 35% de la superficie.
- Árboles de bajas necesidades hídricas - 45% de la superficie.

Los sistemas específicos de riego se han de ajustar a cada tipo diferenciado de plantación.

TÍTULO VI

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 23. Medidas de protección del dominio público hidráulico.

1. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberá solicitar la oportuna autorización de obras al organismo competente en el Dominio Público Hidráulico.

2. En los cauces se prohibirá, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados y marcos cerrados.

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

4. En las zonas de servidumbre a la que se refiere el art. 6.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se garantizará con carácter general la continuidad ecológica para lo cual, deberá permanecer libre de obstáculos, sin perjuicio del derecho a sembrar en los términos establecidos por la legislación básica.

5. Cuando se establezca el deslinde del arroyo de la Mujer, automáticamente quedará ajustado el ámbito de la actuación quedando excluidos todos los terrenos pertenecientes al dominio Público hidráulico, debiendo respetarse el mismo, así como su zona de servidumbre y policía según la legislación vigente.

6. Cualquier actuación necesaria para el desarrollo del sector que pueda afectar a cauces o zona de servidumbre o policía debe detallarse en el Proyecto de urbanización (incluyendo planos) que deberá ser informado por el organismo competente en materia de aguas. Además, éstas obras para dar servicio al sector (algunas de las cuales se localizan fuera del mismo) deberán estar autorizadas por la Administración Hidráulica, para lo cual se deberá solicitar (indicando en dichas solicitudes tanto el título de la presente Innovación como el código del expediente PDII033/M/10.037) y aportar en el Proyecto de urbanización la oportuna autorización de obras obtenida.

Artículo 24. Medidas de protección de la contaminación acústica.

1. Se procederá a la limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.

2. Se establecerá un plan de mantenimiento periódico de maquinaria que incluirá al menos: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de los gases de escape.

3. Deberán observarse las prescripciones que le son de aplicación específicamente a las obras y uso de maquinaria al aire libre, y que se encuentran recogidas en los artículos 26 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

Artículo 25. Medidas de protección de la contaminación atmosférica.

1. Durante las obras derivadas del desarrollo del nuevo suelo urbanizable, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementado esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.

2. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.

3. Con el mismo fin, se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

Artículo 26. Medidas de protección de la contaminación lumínica.

De un modo general, en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, ésta se ajustará a los requerimientos y restricciones señalados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética; de un modo más concreto, en las correspondientes autorizaciones o Licencias administrativas deberá incorporarse la información prevista en el art. 20 del citado Decreto.

Artículo 27. Medidas de protección contra incendios.

1. Será preciso elaborar un Plan de Prevención de incendios Forestales en el sentido recogido en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales

2. Así mismo, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en el ámbito presente un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación en anchuras de 10 o 15 metros.

Artículo 28. Medidas de protección del patrimonio arqueológico.

Antes del comienzo de las obras se llevará a cabo prospección arqueológica superficial, la cual deberá ser comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Cádiz, debiendo seguirse sus indicaciones al respecto.

Artículo 29. Recomendaciones para las edificaciones del ámbito.

Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

Artículo 30. Medidas de gestión de residuos sólidos urbanos.

1. 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.

2. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

3. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3.a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización. De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

Artículo 31. Medidas de protección del medio ambiente.

Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental de la presente Innovación, la medidas de protección así como los propios condicionantes establecidos en el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**I. CLASE DE SUELO**

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

ORDENADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	367.382 m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,2134 m ² /m ²
2. USO GLOBAL	Zona 1: Dotacionales	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	78.400 m ²
	Zona 2: Terciario	6.1. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	78.400 m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO SUO 01 AG
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1152 UA/m ²

3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	COEFICIENTE DE USO	TERCIARIO (Te)	0,60
	COEFICIENTE DE LUGAR	COEFICIENTE DE ÁREA	1,00
	COEFICIENTE INTRÍNSECO DEL SECTOR	COEFICIENTE RELATIVO DE NÚCLEO Y ÁREA	1,00
			0,90

ÁNÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
42.336	38.090	4.245	---

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG SC Nuevo Cementerio	63.774 m ²
SG viario	30.527 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQ. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	PLAZAS DE APARCAMIENTO
121.636		31.409 m ²	35.415 m ²	750

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La integración en la ordenación de la casa-cortijo existente.
- Un máximo del 80% de la edificabilidad total será destinado a los usos comerciales admitidos por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, siempre que sean diferentes a la categoría de Gran Superficie Minorista en los términos definidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
- Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a uso de oficina, restauración u otro uso compatible descrito en las presentes normas en el artículo 12.
- Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a establecimientos de alojamientos turísticos admitidos por la Ley 13/2011 de Ley de Turismo de Andalucía, propias del suelo incorporado al proceso urbanístico.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto ambiental, así como las medidas y los condicionados establecidos en el Informe Previo de Valoración Ambiental.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

PARCELA	SUPERFICIE	ZONA DE ORDENANZA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	ALTURA
1	84.521	ZO T-4	78.400	B+3

OTRAS DETERMINACIONES

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	La establecida en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Anexo al Documento de Innovación

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 4 de las Normas Urbanísticas. »