

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 3 de diciembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo y la Normativa Urbanística de la Modificación del Plan Especial Antigua Estación Ferrocarril de Villamartín (Cádiz).

Expte.: TIP/2012/000040.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Acuerdo de 24 de junio de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz aprueba definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril» de Villamartín, 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 (en adelante LOUA), pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de una serie de deficiencias fundamentadas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo. Dicho Acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 136, de 17 de julio de 2019.

Segundo. El Ayuntamiento de Villamartín, con fecha de entrada de 10 de marzo de 2020, presenta nuevo Documento Técnico del instrumento de referencia para su inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la LOUA, y posterior publicación del articulado de las normas, una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado 1.º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 24 de junio de 2019.

Tercero. Mediante Resolución de 25 de mayo de 2020, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio acuerda tener por subsanadas dichas deficiencias.

Cuarto. Conforme establece el artículo 41.2 de la LOUA, con fecha 26 de mayo de 2020, y con el número de registro 8338, se procede a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se inscribe, con fecha 30 de junio de 2020, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Villamartín con el número de registro 01/2020.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal, de conformidad con los artículos 31.2B.b) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1. 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, así como el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA 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 aprobó. 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.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

DISPONGO

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Acuerdo de 24 de junio de 2019 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se aprueba definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril» de Villamartín como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico 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 LOUA.

Cádiz, 3 de diciembre de 2020.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 24 DE JUNIO DE 2019

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril», cuyo Documento de Cumplimiento se aprueba por acuerdo plenario del ayuntamiento de Villamartín de 31 de mayo de 2018; visto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 14 de junio de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de 20 de junio de 2019, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) 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, dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Villamartín lo constituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de abril de 2000,

cuyo Texto Refundido fue aceptado por el mismo órgano colegiado en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2007. Este instrumento se encuentra adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) por acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 2 de octubre de 2014.

Recientemente, en sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el día 11/04/2019 se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente, de manera parcial, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín.

El Plan general vigente clasifica los suelos objeto de la modificación como no urbanizable y destina los mismos a Sistema General de Equipamientos. El objetivo básico del Plan para los sistemas generales en suelo no urbanizable consiste en crear un foco de actividad que permita impulsar operaciones estratégicas de carácter integral que posibiliten la recuperación de parajes naturales como las vías pecuarias existentes, la ribera del Guadalete o la vía verde.

En desarrollo de las previsiones del Plan General, mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de noviembre de 2005, se aprobó definitivamente el Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril», donde se concretan las determinaciones sobre los usos y edificación en el ámbito del Sistema General.

Segundo. La Modificación del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril», promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Villamartín, fue suspendida en virtud del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el día 21 de abril de 2016, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por contener deficiencias sustanciales recogidas en el Fundamento de Derecho Tercero de dicho Acuerdo.

Con fecha 10 de septiembre de 2018, tiene entrada en el Registro de esta Delegación Territorial, oficio de Alcaldía solicitando la aprobación definitiva del Documento de Cumplimiento de la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril» (denominado indebidamente por el Ayuntamiento como Documento de Aprobación Provisional 2), para lo que se acompaña copia diligenciada del documento y expediente administrativo tramitado.

El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, en ese momento competente en materia de urbanismo, emite informe con fecha 16/11/2018 que concluye de la siguiente forma: «El documento de cumplimiento del modificado de Plan Especial se informa desfavorablemente por alterar la delimitación del ámbito de planeamiento establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística actualmente vigente. El resto de las consideraciones señaladas en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 21 de abril de 2016 han sido resueltas de manera satisfactoria».

Con fecha 26/11/2018, se recibe escrito remitido por el Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Villamartín por el que solicita que «se suspenda la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial de la Antigua Estación hasta que no se apruebe definitivamente el PGOU de Villamartín».

Con fecha 11/04/2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba parcialmente el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamartín, estableciendo modificaciones en el ámbito del Plan Especial, con respecto a lo estipulado en las Normas Subsidiarias de 2.000.

Finalmente, con fecha 15/05/2019, se recibe escrito remitido por el Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Villamartín por el que solicita «que se continúe con la tramitación para la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial de la Antigua Estación, al haberse aprobado definitivamente la revisión del PGOU de Villamartín».

00182677

Tercero. El objeto del Documento de Cumplimiento, a tenor de su memoria, consiste en dar respuesta a las subsanaciones requeridas por el acuerdo de la CTOTU de 21.4.2016, mediante el cual se suspendió el documento de Modificación del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril».

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Con fecha 29 de agosto de 2018, la Secretaria del Ayuntamiento de Villamartín certifica que el documento fue aprobado en sesión plenaria celebrada el día 31 de mayo de 2018, previo los informes técnico y jurídico emitido el 15.5.2018 y el 23.5.2018, respectivamente.

El documento se somete a información pública mediante anuncio en BOP núm. 120, de 25.6.2018, periódico La Voz de Cádiz, edición de 21.6.2018, y en portal de transparencia de la página web del Ayuntamiento, certificando la Secretaria del Ayuntamiento que no se ha presentado ninguna alegación.

En cuanto a los informes sectoriales emitidos, consta en este Servicio el Informe Ambiental Estratégico emitido por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha 27.2.2018 que determina que la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico-Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril», en el término municipal de Villamartín, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, incorporando como anexos los informes de carácter favorable emitidos por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas y por el Servicio de Gestión del Medio Natural, adscritos a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Quinto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, emite Informe con fecha 14 de junio de 2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019, se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 32/2019, de 5 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.1.B.c y 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1 del Decreto 36/2014.

Tercero. El 14 de junio de 2019, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe favorable, cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DICTADO POR LA CTOTU

En el Fundamento de Derecho Tercero del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 21 de abril de 2016, por el que se suspende la Modificación del Plan Especial, se incorporan las consideraciones efectuadas en el informe desfavorable emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial. Se señalan a continuación dichas deficiencias junto con la valoración técnica correspondiente a su tratamiento en el Documento de Cumplimiento:

1. Respecto a la documentación del Plan Especial.

La Memoria de los instrumentos de planeamiento, incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación, debiendo en este caso, incorporarse plano de información donde se indiquen las construcciones existentes a fecha de 16.11.2005, así como detallarse las superficies que ocupan, volúmenes y entreplantas, diferenciándolas de las edificaciones implantadas posteriormente en desarrollo del Plan Especial (artículo 19.1a LOUA y artículo 77.2.c) RPU).

Por otro lado, se desprende del propio documento (Apartado II. Adaptación a la topografía existente) y del expediente administrativo municipal que la modificación pretende la regularización de una serie de edificaciones, debiéndose aportar información sobre las medidas que conforme al artículo 181 y siguientes de la LOUA hayan podido adoptarse por el municipio.

La Memoria del Plan Especial no incorpora información sobre elementos integrantes del patrimonio histórico (Yacimientos Arqueológicos) que pudieran encontrarse en su ámbito, recabada conforme al artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Este apartado se subsana incorporando en el Plano de Información 03, denominado «Topográfico e Información Relevante», a escala 1:1000, la información requerida respecto a las construcciones existentes a fecha 16.11.2005, y las que han sido construidas con posterioridad, detallándose en cuadro incorporado al plano detalle sobre la superficie ocupada por cada uno de los usos y edificaciones existentes. La información aportada es la siguiente:

CONSTRUCCIONES EXISTENTES, ANTERIORES A 16/11/2005, DESGLOSADAS					
	Sup. SUELO	(%)	Sup. Construida	Altura máx.	
1 EDIFICIO PRINCIPAL ALOJATIVO	346,83 m2	0,21%	733,00 m2	III	
2 ANEXO-1 A EDIFICIO ALOJATIVO: NAVE	374,47 m2	0,23%	374,47 m2	I	
3 ANEXO-2 A EDIFICIO ALOJATIVO: SERVICIOS	59,15 m2	0,04%	59,15 m2	I + altillo	
4 ANEXO-3 A EDIFICIO ALOJATIVO: OFICINAS Y ALMACÉN	108,25 m2	0,07%	108,25 m2	I + altillo	
5 HANGARES	1.453,01 m2	0,90%	1.455,00 m2	I	
6 PISCINA	73,14 m2	0,05%	0,00 m2	No	
7 JARDINES DEL ENTORNO AL EDIFICIO ALOJATIVO	4.200,00 m2	2,60%	0,00 m2	No	
8 PISTA DE VUELO	9.254,00 m2	5,72%	0,00 m2	No	
9 ESPACIOS LIBRES, RESIDUALES Y ACCESOS SIN EDIFICAR	145.875,48 m2	90,19%	0,00 m2	No	
SUPERFICIES TOTALES	161.744,33 m2	100,00%	2.729,87 m2		

SUPERFICIES EXISTENTES, ANTERIORES A 16/11/2005, POR USOS		
	Sup. SUELO	Sup. Construida
USO: ALOJAMIENTO ASOCIADO AL USO DEPORTIVO	888,70 m2	1.274,87 m2
USO: DEPORTIVO	1.453,01 m2	1.455,00 m2
USO: JARDINES ENTORNO Y PISCINA	4.273,14 m2	0,00 m2
USO: PISTA DE VUELO	9.254,00 m2	0,00 m2
USO: ESPACIOS LIBRES, RESIDUALES Y ACCESOS	145.875,48 m2	0,00 m2
SUPERFICIES TOTALES	161.744,33 m2	2.729,87 m2

CONSTRUCCIONES EXISTENTES, POSTERIORES A 16/11/2005, DESGLOSADAS					
	Sup. SUELO	(%)	Sup. Construida	Altura máx.	
1 EDIFICIO PRINCIPAL ALOJATIVO	346,83 m2	0,21%	733,00 m2	III	
2 ANEXO-1 A EDIFICIO ALOJATIVO: NAVE	374,47 m2	0,23%	374,47 m2	I	
3 ANEXO-2 A EDIFICIO ALOJATIVO: SERVICIOS	59,15 m2	0,04%	59,15 m2	I + altillo	
4 ANEXO-3 A EDIFICIO ALOJATIVO: OFICINAS Y ALMACÉN	108,25 m2	0,07%	108,25 m2	I + altillo	
5 HANGARES	1.453,01 m2	0,90%	1.453,01 m2	I	
6 PISCINA	73,14 m2	0,05%	0,00 m2	No	
7 JARDINES DEL ENTORNO AL EDIFICIO ALOJATIVO	4.200,00 m2	2,60%	0,00 m2	No	
8 PISTA DE VUELO	9.254,00 m2	5,72%	0,00 m2	No	
9 ESPACIOS LIBRES, RESIDUALES Y ACCESOS SIN EDIFICAR	145.268,47 m2	89,81%	0,00 m2	No	
A NAVES ADJUNTAS A ANEXO-1	256,91 m2	0,16%	256,91 m2	I	
B NUEVO EDIFICIO ALOJATIVO-1	313,42 m2	0,19%	313,42 m2	I	
C NUEVO EDIFICIO ALOJATIVO-2	36,68 m2	0,02%	36,68 m2	I	
SUPERFICIES TOTALES	161.744,33 m2	100,00%	3.334,89 m2		

SUPERFICIES EXISTENTES, POSTERIORES A 16/11/2005, POR USOS		
	Sup. SUELO	Sup. Construida
USO: ALOJAMIENTO ASOCIADO AL USO DEPORTIVO	1.238,80 m2	1.624,97 m2
USO: DEPORTIVO	1.709,92 m2	1.709,92 m2
USO: JARDINES ENTORNO Y PISCINA	3.666,13 m2	0,00 m2
USO: PISTA DE VUELO	9.254,00 m2	0,00 m2
USO: ESPACIOS LIBRES, RESIDUALES Y ACCESOS	145.875,48 m2	0,00 m2
SUPERFICIES TOTALES	161.744,33 m2	3.334,89 m2

También se incorpora información sobre yacimientos arqueológicos próximos al ámbito tanto en la Memoria como en los Planos de Información.

2. Respecto a los objetivos de ordenación.

Entre los objetivos de ordenación y estrategias de intervención del Plan General (Línea 3.5) se encuentra la propuesta de integración en la Vía Verde de los espacios de interés aledaños como el Paraje Natural de la cola del Embalse de Bornos, el cauce y ribera del Guadalete, el Aeródromo junto a la Estación de Villamartín, forestación de las márgenes de la Vía Verde en los tramos más desprotegidos o sin sombra, etc. El Plan Especial vigente incorpora en la ordenación el trazado de la Vía Verde manteniendo la continuidad y las características del trazado de una vía férrea. En la modificación se propone una ordenación que rompe esta continuidad introduciendo elementos que no responden a los objetivos de integración de la Vía Verde marcados por el Plan General.

La modificación de planeamiento no justifica expresa y concretamente las mejoras que la nueva ordenación pueda suponer para el bienestar de la población, considerándose que no contribuye al mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y

las nuevas soluciones propuestas para los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural no mejoran su capacidad o funcionalidad, por lo que no cumplen con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta, en contradicción con el artículo 36.2.a.1.ª regla de la LOUA.

El documento de cumplimiento de la Modificación del Plan Especial cambia la ordenación con el fin de hacer más coherente la propuesta manteniendo la anchura de la antigua vía verde en todo el trazado y compatibilizando los usos que conllevan edificación con la posibilidad de uso futuro de la vía verde. La nueva ordenación, reflejada en el plano de ordenación 05 «Ordenación y condiciones de la edificación» mejora la anterior en claridad y funcionalidad posibilitando, de acuerdo con lo requerido, la integración con la futura vía verde. Se eliminan elementos de urbanización tales como asfaltado, acerado, etc. También se aumentan y reordenan los espacios libres. En base a la reordenación que se opera, la Memoria del documento justifica de forma expresa y concreta las mejoras de la nueva ordenación con respecto a la anterior.

3. Respecto a la regulación de las zonas.

- Parte de los edificios existentes destinados al uso alojativo en el plan especial vigente, ahora se destinan a uso deportivo sin especificarse su superficie, volumen, edificabilidad ni destino concreto, ya que aunque se incrementa la edificabilidad asignada al uso deportivo de 3630 m² a 4647 m², el artículo 4 de las ordenanzas del Plan Especial solo refiere dos zonas destinadas al uso deportivo (una central de 2287 m²) coincidente con nave edificada al amparo del Plan Especial y una segunda correspondiente a las construcciones que se trasladan hacia la zona sin riesgo de inundación (2360 m²) y que completan la total edificabilidad asignada, por lo que deberá reflejarse el volumen o edificabilidad correspondiente a dichas construcciones.

- Se introduce una nueva zona denominada «espacio libre compatible con el deportivo». Aunque los espacios libres son susceptibles de admitir construcciones o instalaciones complementarias al uso en un porcentaje mínimo (kioscos, etc.), en este caso es posible ocupar hasta el 36% de la zona de espacio libre (6514 m²) por edificaciones de uso deportivo (almacenaje, vestuarios, talleres), hasta los 2360 m² construidos. La limitación impuesta al uso de espacios libres es incompatible con las actividades de esparcimiento, deporte al aire libre, reforestación y ajardinamiento, reflejadas en las condiciones de uso del apartado 4 del artículo 3 de las Normas Urbanísticas del propio Plan Especial, debiendo la zona a ocupar con instalaciones de uso deportivo considerarse como uso deportivo.

- En un caso similar, se encuentra una superficie de 2273 m² destinada actualmente a uso docente pero que al estar afectada por riesgo de inundación, y no admitir edificaciones, se adscribe al uso de espacios libres pero vinculado al uso docente, debiendo optarse por la regulación del uso docente al que se pretenda destinar. La parcela de uso docente restante tiene un área de 732 m², donde puede concentrarse un volumen edificatorio de 1250 m², resultando una edificabilidad neta de 1,7 m²/m², en dos plantas, sótano o semisótano y áticos, parámetros más acordes a tipologías de suelo urbano y no de edificaciones en suelo no urbanizable.

- La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobada provisionalmente con fecha 15.02.16 revisa los límites del sistema general de equipamiento (SGEQ-26-OB), ajustándolo a los suelos de titularidad pública, deduciéndose la pérdida de interés en la ampliación del sistema general de equipamiento. Por todo ello, podría valorarse la coherencia del modificado del Plan Especial con el planeamiento que se revisa y la idoneidad de mantener la zona docente, con las dificultades antes descrita, sobre los terrenos de la Fase 2.

El documento de cumplimiento da respuesta a las cuestiones planteadas en este apartado de la resolución. Se subsana y clarifica la edificabilidad que se consumen en los diferentes usos. De esta forma la zona deportiva se organiza en tres ubicaciones: hangares y edificios preexistentes y nueva zona sin edificar situada fuera de la zona con riesgo de inundabilidad. Atendiendo a lo expresado en la Resolución con respecto a la

denominada «zona libre compatible con uso deportivo», ésta pasa a considerarse dentro del uso deportivo.

Por último el documento de cumplimiento elimina de su ámbito la hasta ahora denominada Fase 2 ajustándose de esta manera al ámbito del Sistema General de Equipamiento SGEQ-26-OB definido en la Revisión del PGOU aprobada definitivamente de manera parcial con fecha 11/04/2019.

CONCLUSIÓN

El documento de cumplimiento del modificado de Plan Especial se informa favorablemente al haber sido resueltas de manera satisfactoria las consideraciones señaladas en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 21 de abril de 2016. Sin perjuicio de lo anterior, se considera necesario que el documento presentado pase a denominarse Documento de Cumplimiento en lugar de Aprobación Provisional II y que se actualicen las referencias efectuadas en la Memoria al instrumento de planeamiento general que se encuentra aprobado definitivamente.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, de fecha 20 de junio de 2019; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril», aprobada por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Villamartín de 31 de mayo de 2018, 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, de acuerdo con lo recogido en el Fundamento de Derecho Tercero; debiendo llevarse a cabo la subsanación de la siguiente deficiencia:

Se considera necesario que el documento presentado pase a denominarse Documento de Cumplimiento en lugar de Aprobación Provisional II y que se actualicen las referencias efectuadas en la Memoria al instrumento de planeamiento general que se encuentra aprobado definitivamente.

2.º Inscribir y depositar la Modificación del Plan Especial del Área Lúdico Recreativa «Antigua Estación de Ferrocarril» de Villamartín en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El registro y publicación del articulado de las normas queda supeditado a la subsanación de las deficiencias señaladas.

3.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-

Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

ORDENANZAS REGULADORAS

PREÁMBULO

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Ordenación del Sistema General del Área de Ocio «Antigua Estación Ferroviaria» localizado en el suelo no urbanizable genérico o común de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villamartín tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación en que se materializarán las determinaciones de los diferentes documentos que componen el presente Plan Especial.

El objetivo básico de este Plan Especial es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar el Sistema General del Área de Ocio «Antigua Estación del Ferrocarril».

Las presentes Ordenanzas pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este Área, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad de expresión, para poder aportar lo que es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen inducida en la ordenación de este Plan Especial.

Cualquier actuación, distinta a las detalladas en el presente documento, que se pretenda desarrollar en zona inundable y/o zona de policía requerirá informe previo de la Administración competente en materia de aguas.

Además, quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o constituyan o puedan constituir una fuente de contaminación de los recursos hídricos.

CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo 1. Alojamiento asociado al uso deportivo.

1.1. Descripción.

Se desarrolla en la zona noroeste, ocupando una superficie total de 797,93 m² ocupados por el edificio principal alojativo y el edificio en forma de L, computando soportales y elementos apergolados (edificio 1: 346,83 m² + edificios B y C, con soportales: 451,10 m²).

Está localizada en dos zonas, una de ellas coincide con el edificio original limítrofe con el área de acceso y aparcamientos; y la otra, con el área en forma de L indicada en el plano 05-R de «Ordenación y Condiciones de la Edificación. Propuesta Agosto 2016».

	Sup. SUELO	(%)	Máx. Sup. EDIFICABLE
Edificios existentes	797,93 m ²	0,58%	1.274,87 m ²
TOTAL ALOJAMIENTO ASOCIADO AL USO DEPORTIVO	797,93 m ²	0,58%	1.274,87 m ²

1.2. Objetivos de ordenación.

El reforzamiento de las actividades de ocio del área objeto del presente Plan Especial, mediante la posibilidad de implantar una oferta complementaria turístico-alojativa, se constituye en uno de los objetivos básicos de la ordenación planteada. La materialización de dicha oferta se plantea como una actuación integral de adecuación al uso de las edificaciones existentes.

1.3. Condiciones de edificación.

a) Condiciones de posición.

La posición de la edificación viene determinada por las edificaciones existentes, tal y como se recoge en el plano de ordenación, conforme al reciente levantamiento topográfico del estado actual.

b) Condiciones de ocupación.

- La máxima ocupación sobre rasante viene indicada en el propio plano de ordenación.

- No se permiten ocupaciones bajo rasante.

- El espacio libre circundante del área turístico-alojativa deberá resolverse, principalmente, mediante su ajardinamiento y arbolado regulándose de acuerdo con la categoría «jardines» dentro del uso global de «Espacios Libres».

c) Condiciones de forma y volumen.

- La altura máxima de la edificación es de dos plantas (B+1) para el caso de la zona en forma de L; y la del volumen aparente existente para el caso del edificio original.

- Se permite la construcción de entreplantas siempre y cuando no se supere la superficie edificable máxima y las alturas libres resultantes sean compatibles con el uso específico pretendido, según se regula en las propias NN.SS. de Villamartín.

d) Condiciones de edificabilidad.

- Se establece como superficie edificable máxima dentro del uso global de alojamiento ligado al uso deportivo y en las condiciones de ocupación, forma y volumen descritas anteriormente la superficie de 1.274,87 m² de techo.

Dicha superficie es equivalente a la superficie construida de uso alojativo de los edificios existentes (edificios 1, 2, 3 y 4) reconocidos en el Plan Especial aprobado en el año 2005 y publicado en el BOJA de 16/05/2011.

1.4. Condiciones de Uso.

a) El uso principal es el alojamiento no residencial y con la finalidad básica de dar cobertura a la actividad principal (aeródromo deportivo). Se prohíbe cualquier otro uso que no se justifique como necesario para la persistencia de la actividad principal.

b) El número máximo de plazas alojativas se cifra en 60 plazas. El desarrollo de esta actividad se materializará siempre dentro del conjunto edificatorio existente.

c) Se permiten como actividades complementarias integradas dentro del propio «uso de alojamiento ligado al uso deportivo» las de carácter dotacional, restauración, venta de souvenirs, bar-cafetería, salas de reunión, almacenes y/o cuartos de instalaciones. Para ello, no se permiten tampoco nuevos volúmenes complementarios que los determinados en los apartados anteriores.

Artículo 2. Accesos y aparcamientos.

2.1. Descripción.

Se trata de la zona destinada al acceso rodado y aparcamientos, necesarios para el desarrollo de la actividad. Ocupa en total una extensión de 8.640,83 m² entre la subzona (4.391,39 m²) que rodea a los edificios alojativos, situada junto a la entrada al recinto, y la subzona (4.249,44 m²) que rodea a los hangares existentes y sirve de conexión con la pista de aterrizaje.

	Sup. SUELO	(%)	Máx. Sup. EDIFICABLE
Red viaria	8.640,83 m ²	6,32%	0,00 m ²
TOTAL ACCESOS Y APARCAMIENTOS	8.640,83 m ²	6,32%	0,00 m ²

2.2. Objetivos de ordenación.

Se pretende resolver la red viaria y de comunicaciones del recinto destinando gran parte de su superficie a los accesos rodados y/o peatonales; siendo el resto aparcamientos en superficie.

Se han ordenado los accesos y aparcamientos de tal forma que no intercedan en el recorrido de la Vía Verde, la cual recorre longitudinalmente, de oeste a este, toda la finca garantizando una anchura mínima de 14,00 metros.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán establecerse fuera de la zona de riesgo de avenidas para el período de retorno de 500 años.

2.3. Condiciones de ordenación.

Se regula una dotación mínima de 1,50 plazas por cada 100 m² construidos de uso alojativo y de 1 plaza/100 m² construidos para el resto de usos.

En aplicación de estos parámetros quedan las siguientes plazas de aparcamientos:

- Uso alojativo:

Máxima edificabilidad 1.274,87 m²

Número mínimo de plazas 19 plazas

Del número total de plazas resultantes al menos una (1) deberá presentar unas condiciones dimensionales adecuadas para el estacionamiento de autobuses, así como garantizar la dotación mínima de plazas accesibles de acuerdo con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de accesibilidad.

- Usos deportivos.

Máxima edificabilidad 4.406,47 m²

Número mínimo de plazas 44 plazas

Del número total de plazas resultantes al menos dos (2) deberán presentar unas condiciones dimensionales adecuadas para el estacionamiento de autobuses, así como garantizar la dotación mínima de plazas accesibles de acuerdo con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de accesibilidad.

2.4. No se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra a los vehículos estacionados. Procurándose aquella mediante siembra pautada de arboleada.

La urbanización se resolverá mediante materiales y soluciones constructivas que minimicen el impacto sobre el carácter natural de la zona.

Artículo 3. Espacios libres.

3.1. Descripción.

Se distinguen dentro de este uso varios subtipos bien diferenciados: Vía Verde, jardines, pradera ecuestre, parque y estepa.

Todos ellos forman parte de los Espacios Libres justificándose la diferenciación entre los subtipos por su ubicación con respecto a la pista de vuelo y demás elementos preexistentes, de tal forma que cada uno de ellos admite, en mayor o menor medida, unos usos e intensidades de uso diferentes.

El uso global de Espacios Libres ocupa una superficie total de 111.701,29 m², aproximadamente un 82% del total del Área de Ocio. Con ello se asegura el cumplimiento del artículo 5.7.4 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Villamartín donde se establece una ocupación máxima del 30% para los usos compatibles.

El reparto se hace de la siguiente forma:

	Sup. SUELO	(%)	Máx. Sup. EDIFICABLE
Vía Verde	8.208,48 m ²	6,00%	0,00 m ²
Jardines	18.268,42 m ²	13,36%	0,00 m ²
Pradera ecuestre	34.629,61 m ²	25,32%	0,00 m ²
Parque	23.700,83 m ²	17,33%	0,00 m ²
Estepa	26.893,95 m ²	19,67%	0,00 m ²
TOTAL ESPACIOS LIBRES	111.701,29 m ²	81,69%	0,00 m ²

3.2. Condiciones compositivas.

En la composición de estos Espacios primará la reforestación de los distintos subámbitos antes explicitados mediante especies arbóreas de carácter autóctono. El ajardinamiento decorativo así como el mobiliario urbano tendrán un carácter secundario en su composición, y, en cualquier caso, su inclusión no provocará alteraciones significativas en el paisaje natural del área.

Las zonas inundables serán compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.

Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos –fundamentalmente en el Servidumbre de la Pista de Vuelo– ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuando, en cualquier caso la intervención al paisaje natural y rural en el que se sitúa.

El mobiliario urbano dependiendo del uso pormenorizado de la zona será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, esparcimiento, paseo, juego de niños, actos colectivos al aire libre, actividad ecuestre, etc.; y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

3.3. Condiciones de edificabilidad.

En general, no se permitirá edificación o construcción alguna.

Se permite, no obstante, excepto para la zona de estepa, la implantación de pérgolas, porches, marquesinas, toldos, y estructuras análogas, que no computarán a efectos de ocupación y edificabilidad. Su inclusión, en cualquier caso, tendrá siempre un carácter puntual en la composición del ámbito en el que se enclave.

En el caso concreto de la estepa tampoco se permiten las construcciones y/o instalaciones de bienes inmuebles y/o muebles; ni la pernoctación de objetos, personas o animales.

3.4. Condiciones de uso.

En los espacios libres que ocupen zonas inundables, tampoco están permitidos los usos que puedan generar riesgos para la vida humana, y en ningún caso se permitirá el uso como zona de acampada.

a) El uso dominante será:

- Jardines: Jardín, área de juego y recreo de niños en la zona de jardines. Se permite el desarrollo de actividades e instalaciones de carácter lúdico, deportivo y de esparcimiento complementarias a la actividad principal, siempre que se desarrollen al aire libre. Se permite, asimismo, la implantación de pérgolas, porches, marquesinas, toldos, y estructuras análogas, que no computarán a efectos de ocupación y edificabilidad.

- Pradera ecuestre: En la zona de Pradera Ecuestre se compatibilizará el tratamiento de reforestación –necesario tanto para la regeneración paisajística del ámbito como para el desarrollo de las actividades de esparcimiento, paseo y reposo del usuario– con la implantación de equipamientos vinculados con el desarrollo de actividades ecuestres al aire libre. Se permite la implantación de estructuras abiertas, ligeras, que no computen a efectos de edificabilidad siempre que se justifique la relación directa con la actividad ecuestre (cercados, sombreros, abrevaderos...).

- Parque: Se permite el desarrollo de actividades e instalaciones de carácter lúdico, deportivo y de esparcimiento complementarias a la actividad principal, siempre que se desarrollen al aire libre. No se permite la instalación de pérgolas, porches, marquesinas, toldos y estructuras análogas; ni obra alguna de edificación. La densidad de arboleda autóctona será como mínimo de 1 árbol cada 100 m².

- Estepa: En la estepa, además de actividades complementarias con la pista existente, se permiten los usos previstos en las otras dos zonas. La disposición de los elementos de composición de este espacio se realizará de forma que no se obstaculice la funcionalidad del área de aproximación visual de la pista, consistente en un volumen cónico con un ángulo de 30° con vértice en la pista.

- Vía Verde: Los usos permitidos se basan en los objetivos en los que se fundamenta el Programa de Vías Verdes, es decir, objetivos sociales ligados al desarrollo de nuevas formas de turismo ecológico y activo, impulso de actividades de ocio y deporte al aire libre, actividades medioambientales, fomento del patrimonio cultural y natural, uso didáctico en relación con la naturaleza, etc., y todo ello, en compatibilidad con la generación de actividad económica y creación de empleo.

En este sentido, los usos permitidos son el tránsito de peatones, bicicletas y sillas de ruedas a una velocidad limitada de 20 km/h. Podrán habilitarse áreas de acceso, descanso, miradores y otros servicios de apoyo a la actividad principal; así como la plantación de arbolado con especies autóctonas a ambos márgenes de la Vía Verde. El ancho global se ha establecido en 14,00 metros debiendo quedar totalmente libre de obstáculos, incluso de arboleda, una anchura útil de 6,00 metros.

Circunstancialmente, se autorizará el paso transversal de vehículos y ganado con el fin de poder mantener la continuidad con caminos rurales y carreteras, debiendo estar estos «pasos» señalizados expresamente y con las limitaciones de velocidad máxima antes expuestas.

El tratamiento de la superficie de terminación será de material, natural o reciclado, con capacidad de drenaje y adecuado al entorno en el que se implanta. En cualquier caso, quedan prohibidos el hormigón y el aglomerado asfáltico como material de terminación.

b) Los usos compatibles para toda el área serán:

- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 4. Uso deportivo.

4.1. Descripción.

El uso estrictamente deportivo se sitúa en tres zonas bien diferenciadas:

- Hangares existentes: Por un lado, en la franja de directriz este-oeste, localizada en el centro de gravedad del área de ocio, y paralela a la Pista de Vuelo de la que dista aproximadamente 30 metros.

- Naves, almacenes y anexos existentes: Fuera de la zona de riesgo de avenidas integrada en la zona de jardines al noroeste de la finca.

- Zona de ubicación para nuevas edificaciones: Se trata de una zona situada fuera de la zona de riesgo de avenidas con gran presencia de espacios ajardinados.

En total la superficie de suelo que se destina a uso deportivo es de 8.061,16 m² de los que 2.350,70 m² son los edificios, naves y anexos existentes; y 5.710,46 m² serán los destinados a futuras ampliaciones.

4.2. Condiciones de ocupación, uso y edificabilidad.

4.2.1. Sobre los edificios existentes.

4.2.1.1. Ocupación y edificabilidad: No se admiten ampliaciones ni en ocupación ni edificación sobre los edificios existentes. Las entreplantas estarán permitidas siempre y cuando ocupen un 50% o menos de la superficie del edificio en el que se incluyen. Dicha entreplanta tendrá una altura libre mínima de 2,20 metros y no consumirá edificabilidad respecto a la máxima permitida. Las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter general para este tipo de edificaciones por las NN.SS. de Villamartín.

4.2.1.2. Altura: La altura máxima permitida de los edificios es, por defecto, la existente, 1 planta y hasta 10 metros, no debiendo sobrepasarse, al mismo tiempo, la altura expresada en el plano de ordenación en función de las pendientes máximas permitidas y la posición del eje de la pista de vuelo.

4.2.1.3. Usos:

- El uso permitido en las edificaciones denominadas «hangares existentes» situados en el centro del área será el de almacén de ultraligeros de forma exclusiva.

- En el resto de «naves, almacenes y anexos» existentes están permitidas las actividades deportivas de cualquier tipo, incluyendo aquellas que por su carácter y especificidad difícilmente pueden localizarse en áreas urbanas. Se permite la implantación

actividades complementarias a la principal (vestuario, mantenimiento, instalaciones, naves de almacenamiento de equipamiento deportivo, almacén de recambios, taller de reparaciones de aeronaves, cuadras para caballos, etc.), así como despachos, aulas formativas, docencia en general u otras estancias anexas necesarias siempre que, incuestionablemente, deban desarrollarse en espacios cubiertos y estén vinculados a la actividad deportiva principal.

4.2.1.4. Otros: Con el fin de evitar la formación de «pantallas» edificatorias excesivas, que pueden resultar inapropiadas en el medio rural, se establece una separación mínima entre edificaciones de dieciocho (18,00) metros.

4.2.2. Sobre la zona de ubicación para nuevas edificaciones.

4.2.2.1. Ocupación y edificabilidad: Sobre el total de 5.710,46 m² de la zona destinada a la ubicación de futuras edificaciones, sólo se podrán ocupar 2.055,77 m² (equivalente a un 36% del total) debiendo ser el resto espacio libre ajardinado con condiciones similares al sub-uso «jardines» del artículo 3.º «Espacios Libres». La edificabilidad máxima será igual a la ocupación, es decir 2.055,77 m² de techo. Las entreplantas estarán permitidas siempre y cuando ocupen un 50% o menos de la superficie del edificio en el que se incluyen. Dicha entreplanta tendrá una altura libre mínima de 2,20 metros y no consumirá edificabilidad respecto a la máxima permitida. Las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter general para este tipo de edificaciones por las NN.SS. de Villamartín.

4.2.2.2. Altura: La altura máxima permitida de los edificios es, por defecto, la existente, 1 planta y hasta 10,00 metros, no debiendo sobrepasarse, al mismo tiempo, la altura expresada en el plano de ordenación en función de las pendientes máximas permitidas y la posición del eje de la pista de vuelo.

4.2.2.3. Usos:

- Serán compatibles las actividades deportivas de cualquier tipo, incluyendo aquellas que por su carácter y especificidad difícilmente pueden localizarse en áreas urbanas. Se permite la implantación actividades complementarias a la principal (vestuario, mantenimiento, instalaciones, naves de almacenamiento de equipamiento deportivo, almacén de recambios, taller de reparaciones de aeronaves, cuadras para caballos, etc.), así como despachos, aulas formativas, docencia en general u otras estancias anexas necesarias siempre que, incuestionablemente, deban desarrollarse en espacios cubiertos y estén vinculados a la actividad deportiva principal.

4.2.2.4. Otros: Con el fin de evitar la formación de «pantallas» edificatorias excesivas, que pueden resultar inapropiadas en el medio rural, se establece una separación mínima entre edificaciones de dieciocho (18,00) metros.

Artículo 5. Pista de vuelo.

5.1. Descripción.

zona que ocupa exactamente la pista para el despegue y aterrizaje de aeronaves.

	Sup. SUELO	(%)	Máx. Sup. EDIFICABLE
Pista de vuelo existente	7.543,12 m ²	5,52%	0,00 m ²
TOTAL PISTA DE VUELO	7.543,12 m ²	5,52%	0,00 m ²

5.2. Condiciones de ocupación, uso y edificabilidad.

El único uso permitido es el propio de la pista de vuelo, para lo cual deberá contarse además con las autorizaciones de los organismos pertinentes.

La ocupación dentro de este ámbito debe ser nula. Ello se refiere incluso a cualquier tipo de elemento provisional, bien mueble o similar. Deberá aparecer señalizado e indicado expresamente la prohibición o limitación de estacionar o permanecer en la misma.

La edificabilidad es por tanto igual a cero. Las únicas obras permitidas serán las de mantenimiento, mejora o reposición de la propia pista de vuelo.