

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 21 de septiembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de 5 de julio de 2021, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz) que se cita.

Expte.: TIP/2019/000282.

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante Acuerdo de 5 de julio de 2021, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera para la clasificación del sector de suelo urbanizable ordenado SUO «La Lobita II», de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a las consideraciones que se relacionan en el fundamento de derecho cuarto de dicho acuerdo.

Conforme establece el artículo 41.2 de la LOUA, con fecha 20 de julio de 2021 y con el número de registro 8817, 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 Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se ha inscrito, con fecha 2 de septiembre de 2021, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Conil de la Frontera con el número de registro 64.

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, de conformidad con los artículos 31.2B a) y 32.4 de la LOUA; en relación con 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, 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 5 de julio de 2021, 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 Puntual del PGOU de Conil de la Frontera para la clasificación del sector de suelo urbanizable ordenado SUO «La Lobita II», de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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, 21 de septiembre de 2021.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

A N E X O**«ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 5 DE JULIO DE 2021**

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al “Documento de Cumplimiento de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera, para la clasificación del sector SUO La Lobita II” como suelo urbanizable ordenado, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 28 de enero de 2021; el Informe del Servicio de Urbanismo de 25 de mayo de 2021; y la Propuesta de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 30 de junio de 2021, 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. Conil de la Frontera cuenta como instrumento de planeamiento general vigente con un Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2004.

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopta el acuerdo de aprobar definitivamente de manera parcial el documento de Adaptación Parcial a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera, cuyo objeto es adaptar las determinaciones del PGOU a las disposiciones de la LOUA, revisar parcialmente las determinaciones del suelo urbanizable pendiente de desarrollo y clasificar dos nuevos sectores de suelo urbanizable, uno de uso industrial y otro de uso residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida.

00198717

Segundo. El objeto de la Modificación es la clasificación como suelo urbanizable ordenado de los suelos no urbanizables colindantes con el polígono industrial "La Lobita", área de ordenanza AO-11 del documento de Adaptación Parcial a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, así como una parte de suelo urbano del mencionado polígono. Se trata de dar continuidad al polígono industrial existente con el fin de facilitar la ampliación de las instalaciones de la S.C.A. Nuestra Señora de las Virtudes, entidad promotora de la innovación del PGOU propuesta.

Tercero. En el expediente administrativo remitido constan las siguientes actuaciones en fase de tramitación municipal:

Inicio de expediente.

Con fecha 11 de diciembre de 2017, la Sociedad Cooperativa Andaluza Ntra. Sra. de las Virtudes presenta al Ayuntamiento de Conil de la Frontera solicitud de innovación del PGOU para lo que acompaña Documento Inicial Estratégico y Documento borrador de la Modificación del PGOU.

El día 21 de diciembre de 2017 el Ayuntamiento Pleno acuerda solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la citada modificación.

Aprobación inicial (27/02/2019)	
Informe técnico	07/02/2019
Informe jurídico	14/02/2019
Certificación Secretaria General sobre acuerdo de Pleno	04/03/2019
Información pública	
Anuncio	13/03/2019
Tablón de anuncios	15/03/2019 a 14/05/2019
BOP de Cádiz núm. 62	02/04/2019
Diario de Cádiz	19/03/2019
Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública (no se presenta ninguna alegación)	17/01/2019
Alegaciones	
D. ^a Juana de Alba Rodríguez	05/06/2019
Informe respuesta alegaciones	22/10/2019
Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial	
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	
D.T. Cádiz Servicio de Dominio Público Hidráulico	10/05/2019
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.	
D.T. Cádiz	16/05/2019
Consejería de Salud y Familias.	
D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	30/09/2019
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.	
D.T. Cádiz Servicio de Carreteras	24/06/2019
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.	
D.T. Cádiz. Incidencia Territorial	02/07/2019
Diputación de Cádiz. Servicio de Vías y Obras	23/04/2019
Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad	

Dirección General de Comercio	18/06/2019
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	
D.T. Cádiz Vías Pecuarias	15/07/2019
Aprobación Provisional (28/11/2019)	
Informe técnico	22/10/2019
Informe jurídico	14/11/2019
Certificación acuerdo de Pleno	29/11/2019
Verificación/Adaptación Informes Sectoriales Vinculantes	
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.	
Servicio de Carreteras	03/02/2020
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	
Servicio DPH y Calidad Aguas	20/02/2020
Consejería de Salud y Familias.	
D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	02/03/2020
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. D.T. Cádiz	27/03/2019
Diputación de Cádiz. Servicio de Vías y Obras	29/01/2020
Evaluación Ambiental Estratégica	
Admisión a trámite	20/02/2018
Documento de Alcance	30/05/2018
Declaración Ambiental Estratégica	04/05/2020

Aprobación I Documento de Cumplimiento

Aprobación por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 8 de octubre de 2020.

Información Pública.

Mediante edicto de Alcaldía de fecha 15/10/2020 se hace público el acuerdo adoptado y se anuncia la apertura de un periodo de información pública de un mes a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. El edicto se publica en el tablón de anuncios municipal, en el periódico Diario de Cádiz (edición de 20/10/2020) y en el BOP de Cádiz núm. 209, de 03/11/2020.

Aprobación II Documento de Cumplimiento.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2021, acuerda, por mayoría absoluta, “estimar parcialmente y desestimar las alegaciones formuladas”, aprobar el documento “Provisional II” con la incorporación de las correcciones dimanantes de las alegaciones aceptadas.

Cuarto. La “Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera para la clasificación del sector de suelo urbanizable ordenado SUO La Lobita II” fue sometida a resolución de Aprobación Definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 14 de julio de 2020, acordándose suspender el expediente en virtud del art. 33.2.d) de la LOUA.

Quinto. El Ayuntamiento de Conil, con fecha 26 de marzo de 2021 presenta ante esta Delegación el Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera para la clasificación del sector de suelo urbanizable ordenado SUO “La Lobita II”, aprobado provisionalmente el 28 de enero de 2021, con el objeto de dar respuesta a las subsanaciones requeridas en el acuerdo de la CTOTU.

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 31.2.B.a) de la LOUA. y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. La resolución de la CTOTU de 14 de julio de 2020, acordó suspender la aprobación definitiva de la Modificación en base a las consideraciones recogidas en el Fundamento de Derecho Tercero del acuerdo; donde se señalan las siguientes deficiencias que deberán ser subsanadas antes de la aprobación definitiva del expediente

1. La Memoria del Plan deberá contener un informe de sostenibilidad económica con el contenido establecido por el artículo 19.1, apartado a), regla 3.ª, de la LOUA.

2. La Memoria del Plan deberá incorporar un análisis de las circunstancias urbanísticas concretas de las parcelas de suelo urbano consolidado que se incluyen en el nuevo sector, a fin de justificar, de manera clara y manifiesta, que en las mismas no concurren los requisitos legales propios de la clasificación que ostentan de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA. Caso contrario se deberán excluir dichos terrenos del ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado, conformando el mismo únicamente los suelos actualmente clasificados como no urbanizables para los que se propone su transformación.

3. Deberá mantener su actual clasificación el ámbito de 220,04 m² propuesto como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, dado que la vía pecuaria sobre la que incide no se encuentra deslindada y por lo tanto no corresponde al instrumento de planeamiento asumir la delimitación de su superficie, necesaria para el cambio de clasificación.

4. La Modificación del PGOU de Conil de la Frontera deberá delimitar el nuevo área de reparto al que se adscribe el nuevo sector, como determinación de carácter estructural, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10.1. A), apartado f, de la LOUA y determinar su aprovechamiento medio de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la LOUA siguiendo los criterios del PGOU de Conil de la Frontera actualmente vigente.

5. De acuerdo con el informe emitido por la Diputación de Cádiz en relación con la afección de la innovación del PGOU de Conil de la Frontera sobre la carretera CA-4201 "La Florida", debe recogerse en el documento de la Modificación que, durante la ejecución de ésta, debe estar formalizada la cesión de titularidad y competencias por parte de Diputación de Cádiz al Ayuntamiento de Conil de la Frontera del tramo de carretera CA-4201 del pk 0,0000 al pk 0,218.

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente con fecha 26 de marzo de 2021, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, emite Informe con fecha 25 de mayo de 2021, que concluye informando favorablemente el Documento de Cumplimiento de la "Modificación Puntual del PGOU de Conil de la frontera para la creación del sector de suelo urbanizable ordenado SUO La Lobita II", en base a las consideraciones recogidas en el apartado 4 de dicho informe, que se transcribe a continuación:

4. ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS SUSTANCIALES PUESTAS DE MANIFIESTO EN EL ACUERDO DE LA CTOTU DE 14/07/2020.

Se reproducen a continuación, en letra cursiva, las deficiencias que se señalan en el fundamento de derecho tercero del Acuerdo de la CTOTU de 14/07/2020, seguidas, en tipografía normal de una valoración relativa a la subsanación de las mismas en el documento técnico aportado:

A) La Memoria del Plan deberá contener un informe de sostenibilidad económica con el contenido establecido por el artículo 19.1, apartado a), regla 3.^a, de la LOUA.

El documento técnico incorpora como documento núm. 5 el Informe de Sostenibilidad Económica, diferenciado del Estudio Económico Financiero, cuyo contenido se ajusta al establecido por el artículo 19.1, apartado A), regla 3.^a, de la LOUA. Se considera subsanada esta deficiencia.

B) La Memoria del Plan deberá incorporar un análisis de las circunstancias urbanísticas concretas de las parcelas de suelo urbano consolidado que se incluyen en el nuevo sector, a fin de justificar, de manera clara y manifiesta, que en las mismas no concurren los requisitos legales propios de la clasificación que ostentan de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA. Caso contrario se deberán excluir dichos terrenos del ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado, conformando el mismo únicamente los suelos actualmente clasificados como no urbanizables para los que se propone su transformación.

Los terrenos actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado mantienen su clasificación y continúan formando parte de la zona de ordenanza AO-11 "La Lobita". En consecuencia, se excluyen del ámbito del sector de Suelo Urbanizable Ordenado, el cual pasa a estar conformado únicamente por terrenos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable. Los parámetros urbanísticos se ajustan a la nueva superficie del sector. Se considera subsanada esta deficiencia.

C) Deberá mantener su actual clasificación el ámbito de 220,04 m² propuesto como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, dado que la vía pecuaria sobre la que incide no se encuentra deslindada y por lo tanto no corresponde al instrumento de planeamiento asumir la delimitación de su superficie, necesaria para el cambio de clasificación.

La superficie de 220,04 m² a la que se alude en la resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo mantiene su actual clasificación como Suelo Urbano Consolidado, excluyéndose del ámbito de la modificación propuesta. Se considera subsanada esta deficiencia.

D) La Modificación del PGOU de Conil de la Frontera deberá delimitar el nuevo área de reparto al que se adscribe el nuevo sector, como determinación de carácter estructural, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10.1. A), apartado f, de la LOUA y determinar su aprovechamiento medio de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la LOUA siguiendo los criterios del PGOU de Conil de la Frontera actualmente vigente.

Se delimita una nueva área de reparto a la que se denomina AR-16 cuyo ámbito es coincidente con el del nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado. El aprovechamiento medio de la misma se fija en 0,3945. Se considera por tanto subsanada esta deficiencia.

E) De acuerdo con el informe emitido por la Diputación de Cádiz en relación con la afección de la innovación del PGOU de Conil de la Frontera sobre la carretera CA-4201 "La Florida", debe recogerse en el documento de la Modificación que, durante la ejecución de ésta, debe estar formalizada la cesión de titularidad y competencias por

parte de Diputación de Cádiz al Ayuntamiento de Conil de la Frontera del tramo de carretera CA-4201 del pk 0,0000 al pk 0,218.

Se incluye en las Normas Urbanísticas de la innovación, artículo 16.5, la siguiente estipulación: "Previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización del sector de suelo urbanizable ordenado SUO "La Lobita II", deberá estar formalizada la cesión de titularidad y competencias por parte de Diputación de Cádiz al Ayuntamiento de Conil de la Frontera del tramo de carretera CA-4201 del pk 0,0000 al pk 0,218, de acuerdo con el informe emitido por la Diputación de Cádiz en relación con la afección de la innovación del PGOU de Conil de la Frontera sobre la carretera CA-4201 "La Florida". Se considera subsanada esta deficiencia.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha 30 de junio de 2021; 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,

ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual del PGOU de Conil de la frontera para la clasificación del sector de suelo urbanizable ordenado SUO "La Lobita II", de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a las consideraciones que se relacionan en el apartado cuarto de los fundamentos de derecho.

2.º Proceder a su depósito e inscripción 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.

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, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.3 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, y conforme a los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»

ANEXO II

«2.3. NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES Y CONCEPTOS

CAPÍTULO I

Ámbito, vigencia y documentación del modificado

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto el establecimiento del régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector del Suelo Urbanizable Ordenado "La

Lobita II” conforme a las especificaciones contenidas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en desarrollo de las determinaciones del Plan General de ordenación Urbana de Conil de la Frontera.

Artículo 2. Ámbito.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del Suelo Urbanizable Ordenado “La Lobita II”, delimitado en el PGOU.

Artículo 3. Naturaleza.

El presente Modificado posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Artículo 4. Vigencia.

El Modificado tiene vigencia indefinida.

Artículo 5. Efectos.

El presente Modificado una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local será público ejecutivo y obligatorio.

Artículo 6. Obligatoriedad.

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

Artículo 7. Documentación del Modificado.

7.1. De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, las determinaciones del Modificado se desarrollan en los siguientes documentos:

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
3. PLAN DE ETAPAS
4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
5. RESUMEN EJECUTIVO
6. PLANOS
- DE INFORMACIÓN
- DE ORDENACIÓN

7.2. Los distintos documentos del Modificado integran una unidad coherente siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

Artículo 8. Interpretación.

8.1. Las determinaciones del Modificado se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (art. 3.1 Código Civil).

8.2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

8.3. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

8.4. La interpretación del Plan General de Ordenación Urbana corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Conil de la Frontera, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

8.5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Conil, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan.

CAPÍTULO II

CONCEPTOS

Se regula por el art. 10 de las NN.GG. del PGOU.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Calificación del suelo y tipos de usos

Artículo 9. Calificación del suelo.

A partir de la ordenación desarrollada en el presente Modificado del Sector "La Lobita II", se puede considerar el suelo resultante en alguno de los tipos siguientes:

9.1. Suelo de titularidad privada.

Estará constituido por los suelos que no sean de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

- Industrial.

- Terciario.

9.2. Suelo de titularidad y uso público.

Todos los suelos de Dominio y Uso Público son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

- Equipamiento-Docente o Escolar.

- Equipamiento-Social.

- Equipamiento-Deportivo.

- Equipamiento-Comercial.

- Espacios Libres de Uso Público.

- Red viaria.

- Infraestructuras.

9.3. Suelo lucrativo de cesión al ayuntamiento.

Se ha tramitado Convenio Urbanístico entre los propietarios afectados y el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera para la compensación económica del aprovechamiento municipal.

Para el resto de artículos se estará a lo dispuesto en el articulado 11 y 12.

CAPÍTULO II**Desarrollo del modificado****Sección 1.ª Estudios de detalle y parcelaciones****Artículo 13. Condiciones generales de los Estudios de Detalle.**

13.1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el presente Modificado y con las condiciones que aquí se fijan.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Modificado de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de

Detalle en desarrollo de las determinaciones del presente Plan.

13.2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.

13.3. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

13.4. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Modificado como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares.

Artículo 14. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 del artículo anterior.

Distribuir la edificabilidad asignada.

No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución.

No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

Artículo 15. Parcelación.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Modificado.

La parcela mínima será la establecida en cada caso en las ordenanzas del presente Modificado. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

En los proyectos de parcelación o en las segregaciones que se practiquen se definirá para cada parcela resultante, su superficie, edificabilidad, núm. máximo de viviendas, altura de la edificación, retranqueos y regulación de usos. En definitiva la cédula urbanística de cada parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Sección 2.ª Proyecto de Urbanización**Artículo 16. Desarrollo.**

El presente Modificado se desarrollará mediante la formulación de un único Proyecto de Urbanización.

1. El proyecto de urbanización constituirá el instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Modificado prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2. En ningún caso, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

3. No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

5. Previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización del sector SUO "La Lobita II", deberá estar formalizada la cesión de titularidad y competencias por parte de Diputación de Cádiz al Ayuntamiento de Conil de la Frontera del tramo de carretera CA-4201 del pk 0,0000 al pk 0,218, de acuerdo con el Informe emitido por la Diputación de Cádiz en relación con afección de la innovación del PGOU de Conil de la Frontera sobre la carretera CA-4201 "La Florida".

6. En el Proyecto de Urbanización se incluirá, para su urbanización obligatoria, la franja externa a éste que discurre paralela a la carretera de la Florida e indicado en el plano O-03.

Artículo 17. Documentación.

El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación exigida en el Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, así como el cumplimiento del art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 18. Obras de urbanización.

Las obras de urbanización necesarias para desarrollar las determinaciones establecidas en el presente Modificado, y que deberán incluirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

Demolición y desmontaje de edificaciones e infraestructuras existentes (demolición de edificaciones, soterramiento de líneas aéreas eléctricas...).

Red viaria, comprendiendo las obras de movimientos de tierra, explanación, compactación, afirmado, pavimentación de calzadas, aparcamientos, acerados, y encintados.

Red peatonal y de espacios libres.

Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución de energía eléctrica (redes de media y baja tensión) Red de alumbrado público.

Red de telecomunicaciones.

Tratamiento de espacios libres y viario, en cuanto a señalización horizontal y vertical, vegetación y arbolado, pavimentación, y mobiliario urbano.

Sección 3.ª Normas generales de urbanización**Artículo 19. Criterios de aplicación.**

Para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización se deberán cumplir las condiciones y especificaciones contenidas en:

Proyecto de urbanización correspondiente al presente Modificado.

Proyectos específicos de Infraestructuras Generales del núcleo urbano, que serán vinculantes en sus determinaciones sobre el proyecto de urbanización del planeamiento parcial.

Condiciones particulares de las empresas suministradoras de servicios públicos.

Condiciones generales de urbanización contenidas en las presentes ordenanzas.

Condiciones generales de urbanización y de los usos globales de Comunicaciones y Espacios Libres contenidas en el Planeamiento General-PGOU, art. 4.20 y en concreto al apartado 3 de dicho artículo, en cuanto a la exigencia del aval.

Artículo 20. Condiciones y exigencias de cálculos mínimos de urbanización.

El proyecto y las obras de urbanización deberán cumplir con las especificaciones técnicas y cálculos mínimos exigidos para obras de urbanización por el PGOU, reglamentación vigente que le afecte, así como con las condiciones particulares de las empresas suministradoras de servicios públicos.

Las previsiones de cálculo para el proyecto de urbanización serán:

- Red de evacuación de aguas fecales:

Para la red se utilizarán las tablas de cálculo NTE-ISA, con los siguientes parámetros:

Zona geográfica: Z
Coeficiente K: 2
Superficie evacuada en ha: 3,15

Tras consulta de los consumos reales de la S.C.A. Ntra. Sra. de las Virtudes y ser una zona industrial, se estiman los vertidos de aguas fecales de 5,50 m³/día. Si para la edificabilidad actual del conjunto de naves, que conforman la actividad, es de 7.954,41 m² el consumo medio es de 3 m³/día, para una edificabilidad de 12.529,19 m², correspondiente al Sector, se estima en 4,73 m³/día.

- Red de evacuación de aguas pluviales:

Para la red se utilizarán las tablas de cálculo NTE-ISA, con los siguientes parámetros:

Zona geográfica: Z
Coeficiente K: 2
Superficie evacuada en ha: 3,15

- Red de abastecimiento:

Para la red, se tendrán en cuenta la siguiente previsión de consumo:

Uso Industrial: Asimilando al consumo actual de las industrias existentes en la zona, se estima 5,50 L/hab./día. Si para la edificabilidad actual del conjunto de naves, que conforman la actividad es de 7.954,41 m² el consumo medio es de 3 m³/día, para una edificabilidad de 12.529,19 m², correspondiente al Sector, se estima en 4,73 m³/día.

Riego de espacios libres: 20 m³/ha/día.

Equipamientos públicos: 0,5 L/seg. Cada 1.000 m².

- Red de telefonía y telecomunicaciones:

Se dispondrá según indicaciones de Telefónica de España S.A para las necesidades del Sector.

- Red de Baja Tensión:

Se considerará la siguiente previsión de potencia:

DEMANDA DE POTENCIA ELÉCTRICA PARA EL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO "LA LOBITA II"

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD 0,50 m ² /m ²	USO	PREVISIÓN POTENCIA Kw 50 w/m ² edif.
M1	25.058,38	12.529,19	TERCIARIO	626,46
SIPS	1.270,23		TERCIARIO	50,00
ZV	3.493,13		Z. VERDES	5
VIARIO	1.705,89		VIARIO	10
	31.527,64	12.529,19		691,46

00198717

Coefficiente de Simultaneidad	0,5
Demanda de Potencia para el Sector La Lobita II	340,73

- Red de Alumbrado Público:

El tipo de iluminación proyectado, responde en su mayor parte al de "Disposición Bilateral", situando los puntos de luz a un lado de la carretera.

Para los viales principales con tráfico rodado de cierta intensidad, se proyectará un alumbrado mediante luminaria intensiva con equipos led, instalada sobre báculos de 7 m de altura.

Para las zonas verdes interiores y la zona de aparcamiento, el alumbrado estará constituido por farolas solares, con luminaria tipo led, instalada sobre columna recta de 3,5 m de altura.

Las instalaciones de alumbrado proyectadas se calcularán para conseguir un nivel lumínico medio de 35 lux en las vías principales y 12 lux en las zonas verdes.

Todas las luminarias de alumbrado público serán antivandálicas.

Artículo 21. Redes de servicios y parcelas de infraestructuras.

Todas las redes de servicios, deberán discurrir por canalizaciones enterradas cumpliendo con las distancias y servidumbres establecidas por la reglamentación vigente.

Artículo 22. Acometidas a parcelas.

La entidad promotora de la urbanización deberá dotar a cada parcela resultante de la ordenación del presente Modificado, de todas las redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones). Disponiéndose arquetas de acometida y siendo de cuenta del propietario de la parcela las acometidas correspondientes a las mismas.

Artículo 23. Solares.

Los titulares de las manzanas o parcelas resultantes, una vez desarrolladas las obras de urbanización, y durante el tiempo transcurrido hasta iniciar las obras de edificación correspondientes, deberán cumplir:

- Los propietarios de solares que lindan con la vía pública deberán vallarlos con cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, mantenerlos libres de residuos y en condiciones de higiene, seguridad y ornato.

- La altura de las vallas será de 2,00 metros, y se construirán de fábrica de ladrillo o bloques de hormigón debidamente enfoscados y pintados en blanco, o en su caso de otros materiales siempre que sean opacos, mates, consistentes y terminados en blanco.

Si por motivo de interés público fuese necesario asumir subsidiariamente las obligaciones del propietario, el Ayuntamiento podrá acceder a los solares de propiedad privada derribando las vallas cuando se haga necesario. El Ayuntamiento imputará a los propietarios los costos del derribo y reconstrucción de la valla afectada.

Artículo 24. Accesos rodados.

Se prohíben accesos rodados a través de los espacios libres de uso público.

Artículo 25. Pavimentación.

Para el proyecto de urbanización los pavimentos a contemplar serán:

- Calzada existente:

Capa de aglomerado asfáltico de 4 cm de espesor.

- Aparcamientos y vial zona verde/equipamientos:

Pavimento con albero de cal compactado con polímeros en masa y en superficie.

- Vial acceso aparcamientos y acerados:

- Pavimento con albero de cal compactado con polímeros en masa y en superficie.
- En separaciones transversales huertos: Zahorra artificial: 20 cm.
- Solera de hormigón HA-20, acabado chino lavado: 15 cm.
- En vía pecuaria:
- Pavimento con albero de cal compactado con polímeros en masa y en superficie.

TÍTULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Afecciones y protecciones sectoriales

Sección 1.ª Carretera de La Florida, carretera provincial CA-4201

Artículo 26. Normas de protección del sistema viario.

El vial de acceso a las parcelas es la carretera provincial CA-4201, siendo límite oeste del Sector "La Lobita II" y objeto de ampliación desde su eje por el presente Modificado, como carretera provincial establece una zona de protección o inedificable de 18,00 m desde la línea blanca, condicionando la alineación de las futuras edificaciones apoyadas en dicho vial a dicha distancia.

El vial CA-4201, según Plano de Clasificación del PGOU, coincide con vía pecuaria designada como número 3.

Se ha tramitado el deslinde de la vía pecuaria, dejando ésta fuera del ámbito del sector. En cuanto a la carretera se solicitará informe vinculante a la Diputación Provincial sobre el presente documento.

Asimismo se ha iniciado expediente de cesión y desafectación de este tramo de carretera por parte del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

Artículo 27. Afección de ruido.

Se ha realizado el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio Acústico, en base a lo informado en el apartado 5.2 Contaminación Acústica del Documento de Alcance de la Delegación Territorial de Medio Ambiente, y tras analizar los posibles efectos ambientales, estos son:

- La situación acústica en el ámbito de actuación se verá modificada en dos fases bien diferenciadas. En la etapa de construcción, la generación de ruido proviene de los trabajos efectuados con la maquinaria fundamentalmente y en general aparecerá de forma más acusada durante los trabajos de retirada de suelos, explanación, zanjeado, etc. Durante la fase de explotación, la producción de ruido vendrá derivado del propio tránsito de vehículos por el nuevo vial.

- Se ha de añadir a este efecto en la fase de construcción, el incremento de ruido provocado por el tráfico de camiones y vehículos utilizados para el transporte de materiales, las operaciones de carga y descarga así como otros ruidos ocasionados por diferentes tareas en la construcción. Este efecto se presentará de forma temporal y estará asociado fundamentalmente a las labores realizadas por la maquinaria de construcción.

- Durante la fase de funcionamiento, se ha de tener en cuenta que dependiendo de las actividades a realizar aparecerán diferentes niveles de impacto sobre los niveles de ruido, asociados fundamentalmente al tráfico de vehículos.

Como conclusión del Estudio Ambiental Estratégico y del Estudio Acústico no se impone ninguna medida correctora, solo se dan indicaciones para la fase de construcción que se tendrán en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

Sección 2.ª Línea aérea baja tensión**Artículo 28. Afección.**

La línea aérea de baja tensión que, discurre por la linde oeste, paralela a la carretera, se contempla su soterramiento.

También existe tendido aéreo que alimentaba a las edificaciones existentes en la propia parcela, sin servicio, el presente Modificado contempla su desmontaje. Dicha línea pertenece a Electra Conilense, S.L.

Sección 3.ª Línea enterrada media tensión s/c 20 kV a zona Barrio Nuevo**Artículo 29. Afección.**

La línea enterrada media tensión s/c 20 kV para suministro a zonas de Barrio Nuevo, discurre paralela a la carretera CA-4201, en el lindero oeste. El presente Modificado, no contempla ninguna actuación en la misma.

Dicha línea pertenece a Electra Conilense, S.L., y no se plantea ninguna actuación en la misma.

Sección 4.ª Patrimonio**Artículo 30. Patrimonio.**

No se conoce la existencia de restos arqueológicos, en el caso de hallazgos arqueológicos casuales, se estará a lo estipulado en el art. 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que determina que “la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio histórico andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien hará traslado a dicha Consejería en el plazo de 24 horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la consejería competente en materia de Patrimonio Histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración”.

CAPÍTULO II**Condiciones generales de las edificaciones****Artículo 31. Aplicación.**

Las edificaciones que se levanten en el ámbito de este Modificado deberán cumplir:

- a) Las condiciones establecidas en el presente Capítulo.
- b) Las condiciones particulares de zona establecidas en el Capítulo III del presente Título.
- c) Complementariamente, se cumplirán las “Condiciones de uso” del Título Noveno y “Condiciones generales de la edificación” del Título Décimo del documento Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 32. Condiciones de las edificaciones según su uso.

Todas las edificaciones a desarrollar en el ámbito del Sector “La Lobita II”, según el uso asignado a la parcela donde se ubican, deberán cumplir las condiciones establecidas para cada uso en el Título Noveno “Condiciones de uso” del documento Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 33. Condiciones de la parcela.

Se estará a lo dispuesto en la Sección 1 “De las condiciones de la parcela” del Capítulo Primero del Título Décimo de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 34. Condiciones de volumen.

Se estará a lo dispuesto en la Sección 2 "De las condiciones de volumen" del Capítulo Primero del Título Décimo de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 35. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en la Sección 1 "De las condiciones estéticas" del Capítulo Primero del Título Décimo de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, así como a las condiciones estéticas desarrolladas en las Normas Particulares para cada zona del Capítulo III del presente Título.

CAPÍTULO III

Normas particulares para cada zona

Artículo 36. Área de Ordenanza 1.

1. Definición y objetivos.

Se designa con la Ordenanza 1, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos industriales y terciarios.

2. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la parcela M1 del Sector "La Lobita II", señalada en plano de usos de la Ordenación Completa.

3. Condiciones particulares de la parcelación.

- Agrupación y segregación de parcelas:

Se permite la agrupación y segregación de parcelas en todos los casos, siempre y cuando den lugar a parcelas con superficie superior o igual a la parcela mínima establecida.

- Parcela mínima:

Superficie mínima: 1.000 m², debiendo dar frente y acceso directo desde la carretera de la Florida.

- Frente mínimo de parcela:

Se fija el frente mínimo de parcela en 20 metros

4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Usos permitidos:

- Uso global Industrial, en su uso pormenorizado Industrial, según art. 9.34 de las NN.GG. del PGOU.

- Uso compatible terciario, según art. 9.35 de las NN.GG. del PGOU, con un porcentaje máximo de 50% del uso principal.

En estas manzanas será obligatorio la construcción de infraestructuras, tales como centros de transformación, estaciones de bombeo, etc., ya sean públicas o privadas, si fueran necesarias para el Sector o su entorno. Estando regulado por las determinaciones del Capítulo Noveno "Instalaciones Especiales" del Título Noveno de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Usos Prohibidos:

- Gran Superficie Minorista según Texto Refundido de la Ley de Comercio 1/2012, de 20 de marzo.

5. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Se establece una separación sobre parcela neta de 5 m a linderos; separación a frente de parcela que dé a Ctra. La Florida de 7,50 m y separación a la línea de máxima pendiente grafiada en el plano de alineaciones de 5,00 m.

Se establece la tipología edificatoria en edificación aislada.

6. Condiciones particulares de edificabilidad y ocupación. El índice de edificabilidad de cada parcela neta será de 0,50 m²t/m²s. La ocupación máxima será del 50% de la parcela neta.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de B+1 ó 10,00 m, para nave industriales.

Por encima de la altura máxima, sólo se permite la construcción de cajas de escaleras y ascensores, así como la colocación de instalaciones como antenas, tendederos, climatizadores, placas de energía solar, etc., que podrán disponerse a cielo abierto sobre cubierta siempre que no sean visibles desde las vías públicas ni espacios públicos y queden integrados en la composición estética del edificio.

Las plantas bajo rasante, no computan a efectos de altura máxima, siempre y cuando no sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación.

Criterios medición.

La altura y núm. de plantas de las edificaciones se medirán desde la rasante del terreno natural o rectificado (si este quedara por debajo del natural) en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado de la última planta o en caso de no existir hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada.

Las plataformas para espacios libres accesorios, zonas de aparcamiento y movimientos de tierra no podrán rellenar más de 1,50 m, de altura respecto a la rasante actual de los terrenos.

8. Condiciones particulares de estética.

Los cerramientos de parcelas, se ejecutarán con vallas de altura inferior o igual a 2,00 m, admitiéndose frentes opacos mediante cerramientos revestidos y pintados en blanco.

Deberán conservarse las masas vegetales existentes en el límite Este de las parcelas, que actuarán como vallado natural de la misma.

Como recomendación general del Estudio Ambiental Estratégico, el diseño de las nuevas edificaciones 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 de la zona.

9. Aparcamientos.

Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad en el interior de las parcelas.

Para las operaciones de carga y descarga se estará a lo dispuesto en el art. 9.42 de las NN.GG.

10. Condiciones de acceso a las parcelas.

Las parcelas requerirán de acceso rodado desde el frente de la carretera de acceso al polígono industrial así como de conexión con los servicios urbanos desde la misma vía de acceso.

Los accesos a parcelas desde la Ctra. La Florida, deberán respetar el arbolado y las farolas previstas en la ordenación, sin que estos elementos puedan modificarse.

11. Planeamiento de desarrollo.

Caso de desarrollarse una parcelación con vial interior, será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización, que determinarán la ocupación y edificabilidad sobre la parcela origen y la posterior asignación a las parcelas resultantes. Se establecerá un frente mínimo de fachada a dicho vial de 20 m, considerándose este vial como privativo.

A las parcelas resultantes les será de aplicación el resto de parámetros urbanísticos establecidos en el área de ordenanza 1, puntos 4, 5, 7, 8, 9, 10.

12. Infraestructuras.

Será preceptivo en el proyecto edificatorio resolver la red de saneamiento de fecales mediante depósito estanco de acumulación, que se dimensionará en base a la actividad a desarrollar para los meses estivales. Se complementará con un pozo de bombeo que conectará con la red municipal. Se deberá aportar certificado de estanqueidad y contrato de retirada periódica de residuos con gestor autorizado, junto a la solicitud de apertura o puesta en funcionamiento de la actividad.

Caso de desarrollarse una parcelación con vial interior, se recogerá en el proyecto de urbanización la instalación de un depósito estanco común a la nueva parcelación o resolverlo individualmente para cada una de las parcelas resultantes.

Artículo 37. Área de Ordenanza 2. Suelo libre de uso público-Suelo interés público social (S.L.U.P.-S.I.P.S.)

1. Definición y objetivos.

Se designa con la Ordenanza 2, aquella parcela que comprende los espacios públicos, ocupada por las dotaciones de equipamiento y zonas libres de uso público. En el plano de ordenación detallada O-03, se propone una ordenación orientativa de la parcela de equipamiento junto con el suelo libre de uso público y se desarrollará su ordenación definitiva en proyecto unitario de la parcela, con la ubicación de la parcela de equipamiento y las zonas libres de uso público, que en este caso dado su posición en área no residencial y colindante con terrenos agrícolas, se estima conveniente la utilización de estos suelos libres de uso público como Huertos Urbanos. Los suelos destinados a Equipamientos se localizan con carácter orientativo en el Plan, pudiéndose alterar su ubicación con el proyecto definitivo que en su momento se redacte, sin que se produzca reducción del suelo destinado a dicho fin, ni al de las zonas verdes. Dichos Equipamientos se asignarán con un uso preferente destinado a dar apoyo al complejo de Huertos Urbanos, sin perjuicio de introducir otros usos de carácter social, deportivos, otros...

2. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la parcela M-2 del Sector "La Lobita II", señalada en plano de usos de la Ordenación Completa.

3. Condiciones particulares de edificabilidad y ocupación.

No se establece ocupación máxima sobre parcela.

La edificabilidad será la necesaria para cumplir el programa de necesidades para el equipamiento que se pretenda.

4. Condiciones particulares de volumen y tipología.

La altura máxima de la edificación será de B+1 y 7,00 m, medida sobre la rasante del terreno natural o rectificado (si éste quedara por debajo del natural).

Se establece la tipología edificatoria en edificación aislada.

TÍTULO CUARTO

MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

Artículo 38. De carácter Ambiental.

Medidas correctoras y protectoras de carácter general.

1. En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

2. El suelo vegetal de buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización en plantaciones y cultivos.

3. Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se trasplantarán, siempre que sea factible y aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

4. Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.

5. No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras. Estas operaciones, salvo

casos de urgencia o por seguridad del personal, se realizarán en talleres o instalaciones adecuadas para ello.

6. Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

Medidas correctoras y protectoras específicas.

A) Factores abióticos.

Atmósfera.

7. Se señalará adecuadamente la salida de camiones de las obras, procurando que se mantenga la limpieza de polvo y barro de las carreteras aledañas para la seguridad de los usuarios.

8. En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar la emisión de polvo y reducir las partículas en suspensión.

9. Para reducir los efectos de la contaminación lumínica ocasionada se procurará el uso de luminarias que eviten por completo la emisión de luz sobre el horizonte, sin aplicar niveles de iluminación superiores a las recomendaciones internacionales de seguridad para cada uso, y disminuir estos niveles de forma homogénea a las horas de la noche en que la disminución del tráfico no justifica su mantenimiento.

Suelo.

10. Para evitar la posible contaminación del suelo debido a la contaminación accidental por parte de la maquinaria empleada en las labores de construcción, como aceites y cualquier otra sustancia usada en forma líquida, se exigirá a los contratistas un control exhaustivo durante el desarrollo de los proyectos, recogiendo en los pliegos de prescripciones técnicas.

11. Se prohibirá el vertido de todo tipo de sustancias al suelo o cualquier manipulación de los motores o sistemas hidráulicos de la maquinaria usada, que deberá realizarse en todos los casos en talleres autorizados o bien, mediante la contratación de un gestor de residuos.

12. Se destinará una superficie impermeable con un adecuado sistema de recogida de vertidos accidentales, principalmente grasas y aceites, para el parque de maquinaria.

Hidrología y gestión de recursos hídricos.

13. Se procurará el uso de pavimentos permeables tanto en acerados como en la calzada con objeto de reducir el efecto del sellado del suelo y permitir la recarga natural del acuífero.

14. Las zonas verdes previstas se diseñarán con criterios de xero-jardinería, apostando por especies de bajo consumo de agua y adaptadas al entorno.

15. Siempre que sea posible se procurará la captación y uso de recursos alternativos, como aguas pluviales, para el riego de zonas verdes y otros usos en el polígono industrial.

16. Se evitará el acopio de materiales en estas zonas de drenaje así como la modificación de su estructura original por la maquinaria procediendo a su restitución con revestimiento de obra para evitar la disgregación del terreno.

Generación de residuos.

17. Durante las obras se prohibirá el vertido incontrolado y acumulación de estériles de construcción, tanto en los terrenos de la obra, como en superficies anejas, los cuales deberán depositarse en vertedero.

18. En particular se procederá a la recogida de toda clase de materiales excedentarios de obra, embalajes y estériles producidos, procediendo a su traslado a vertedero.

19. Se deberá mantener un control de los vertidos generados, de forma que se mantengan aislados de la red de drenaje existente, con el fin de evitar arrastre de cascotes, finos, etc.

20. Una vez realizados los trabajos de construcción se llevará a cabo una revisión del estado de limpieza y conservación del entorno de las obras, con el fin de proceder a la

recogida de restos de todo tipo que pudieran haber quedado acumulados (áridos, restos de materiales, basuras de obra o vertidos por ajenos) y se trasladarán a vertedero.

21. En la gestión y planificación de los residuos generados, tanto los sólidos urbanos como los tóxicos y peligrosos, se tendrán en cuenta las directrices del 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.

22. La recogida de los residuos sólidos urbanos se llevará a cabo de una manera selectiva.

23. Los residuos generados durante la construcción de las distintas edificaciones se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

24. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de construcción 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.

25. Si procede, deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. Deberán segregarse los residuos en función de su naturaleza y entregarse separados a empresas gestoras autorizadas para su tratamiento. Para ello, se ubicarán suficientes contenedores móviles para posibilitar la recogida selectiva de la totalidad de los residuos generados.

26. En caso de producirse residuos industriales, éstos serán recogidos por gestores autorizados. No obstante, dado el tipo de actividad que se va a desarrollar, se considera que la generación de residuos de tipo industrial será prácticamente nula.

B) Factores bióticos.

Fauna y flora.

27. En la zona de obras clasificada como suelo urbano de uso industrial las formaciones vegetales y pies arbóreos son inexistentes, por lo que no será preciso tomar medidas específicas en este sentido.

28. La nueva zona verde recogerá medidas de protección sobre la fauna y la vegetación autóctona mediante la utilización de especies típicas de la zona.

C) Medio perceptual:

29. Durante el desarrollo de los trabajos se deberá mantener, dentro de lo posible, un orden en la disposición de los materiales existentes en la obra, para evitar que se produzcan impactos paisajísticos no previstos.

30. Como recomendación general, el diseño de las distintas edificaciones a construir tendrá en cuenta la posibilidad de minimización de impactos sobre el medio adoptando:

- Un máximo aprovechamiento de las superficies de los terrenos, adoptando una ubicación óptima de la parcela a edificar con respecto a las posibles opciones que ofrecen los terrenos.

- Mantener un impacto paisajístico mínimo. Las construcciones que vayan a desarrollarse se adaptarán lo máximo posible al medio circundante, para disminuir el impacto paisajístico sobre el entorno.

- La orientación de los volúmenes de las edificaciones se diseñará en relación con las características del terreno y del paisaje circundante teniendo en cuenta los accesos y puntos de vista más probables.

- Las nuevas edificaciones tendrán un diseño apropiado, en cuanto a materiales, cubiertas, colores y alturas acordes en todo momento al entorno en que se ubica, para favorecer su integración paisajística.

- Las infraestructuras a implantar para dotar de servicios a la parcela donde se ubiquen las distintas instalaciones aprovechará al máximo la red existente de abastecimiento de agua, eléctrica y de saneamiento por lo que los efectos derivados de apertura de zanjas y establecimiento de tendidos eléctricos serán mínimos.

- El diseño de las nuevas edificaciones 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 de la zona.

MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD FUNCIONAL

A) Medidas encaminadas a disminuir en general la afección sobre el Ciclo del Agua y en particular a reducir el consumo de Agua y aumentar la eficiencia en el uso de los Recursos Hídricos.

Además de las medidas específicas contempladas en el apartado anterior, se tendrán en cuenta las siguientes medidas relacionadas con los recursos hídricos:

31. Al objeto de minimizar el gasto de agua, los instrumentos de ejecución del planeamiento contemplará para los puntos de consumo mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.

- Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm de presión.

- Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

32. Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

B) Medidas encaminadas a ordenar la Gestión de los Residuos Sólidos.

33. El instrumento de ejecución de actuaciones, si fuera de aplicación, deberá incorporar:

- Información sobre el sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.

34. Mediante la normativa de la Modificación Puntual se facilitará la consecución de los objetivos del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como del Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos y el Plan Director Provincial de Gestión de Escombros y Restos de Obras.

C) Medidas relacionadas con la Movilidad Funcional.

35. En relación con la Movilidad Sostenible, siempre que sea posible, se recomienda el fomento del transporte público como modo preferente para el acceso a la parcela objeto de la modificación, aumentando la accesibilidad y disminuyendo las necesidades de desplazamiento.

36. Se promoverá el desarrollo de sistemas de movilidad por medio de transporte no motorizado, fomentando el transporte público y los modos de transporte sostenibles no motorizados en detrimento del transporte privado motorizado, mediante la promoción

y activación de planes y actuaciones de movilidad y transporte sostenibles y el establecimiento de las condiciones que favorezcan el uso del transporte público y de la bicicleta.

D) Medidas relacionadas con la integración paisajística.

37. El diseño de las futuras edificaciones tendrá en cuenta la posibilidad de minimización de impactos sobre el medio adoptando:

- Un máximo aprovechamiento de las superficies de los terrenos, adoptando una ubicación óptima de la parcela a edificar con respecto a las posibles opciones que ofrecen los terrenos.

- Mantener un impacto paisajístico mínimo. Las construcciones que vayan a desarrollarse se adaptarán lo máximo posible al medio circundante, para disminuir el impacto paisajístico sobre el entorno.

- Las nuevas edificaciones tendrán un diseño apropiado, en cuanto a materiales, cubiertas, colores y alturas acordes en todo momento al entorno en que se ubica, para favorecer su integración paisajística.

- Las infraestructuras a implantar para dotar de servicios a las nuevas parcelas se realizarán aprovechando al máximo la red existente de abastecimiento de agua, eléctrica y de saneamiento por lo que los efectos derivados de apertura de zanjas y establecimiento de tendidos eléctricos serán mínimos.

MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

38. Para reducir la emisión de gases de efecto invernadero es importante adecuar las nuevas zonas verdes que se creen y la remodelación de las ya existentes, con vegetación propia de la zona, con alta capacidad secuestradora de CO₂ y bajo consumo de agua.

39. Los proyectos establecerán medidas y líneas de actuación para mejorar el balance ecológico de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos...) mediante la intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes y fomentando las edificaciones bioclimáticas.

40. El diseño de las futuras edificaciones industriales 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 de la zona.

41. El diseño de dichas edificaciones tendrá en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima, realizándose según los principios de la arquitectura bioclimática, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético y utilizando, en la medida de lo posible, fuentes de energías renovables.

42. Las instalaciones dispondrán de aislamientos adecuados a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

43. Se mejorará la gestión del ciclo del agua, dirigiéndolo a la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.

44. Se procurarán establecer medidas de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.

45. Promover la accesibilidad del transporte público en los grandes centros de trabajo y equipamientos públicos.

46. El suministro de energía se realizará por medio de tecnologías de combustión más eficientes, con mejores rendimientos energéticos, puede colaboren en la reducción de emisiones de CO₂.

47. En relación con la contaminación lumínica, el aumento de la luminosidad del cielo nocturno (el resplandor nocturno de la atmósfera) es la consecuencia más conocida de entre los muchos efectos que produce. Por otro lado, la luz difundida por la atmósfera causa también otros perjuicios al medio pues ilumina el suelo de modo no despreciable en la vecindad de áreas urbanas, provocando un efecto importante en la luminosidad ambiental percibida por los animales en sus hábitats naturales, originalmente oscuros. En este sentido, será de obligado cumplimiento las disposiciones establecidas 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.

Artículo 39. De impacto en la salud.

MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DE CARÁCTER GENERAL

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, se realizarán en talleres o instalaciones adecuadas para ello.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS ESPECÍFICAS

A) Factores abióticos:

Atmósfera.

- Se señalará adecuadamente la salida de camiones de las obras, procurando que se mantenga la limpieza de polvo y barro de las carreteras aledañas para la seguridad de los usuarios.
- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar la emisión de polvo y reducir las partículas en suspensión.
- Para reducir los efectos de la contaminación lumínica ocasionada se procurará el uso de luminarias que eviten por completo la emisión de luz sobre el horizonte, sin aplicar niveles de iluminación superiores a las recomendaciones internacionales de seguridad para cada uso, y disminuir estos niveles de forma homogénea a las horas de la noche en que la disminución del tráfico no justifica su mantenimiento.

Suelo.

- Para evitar la posible contaminación del suelo debido a la contaminación accidental por parte de la maquinaria empleada en las labores de construcción, como aceites y cualquier otra sustancia usada en forma líquida, se exigirá a los contratistas un control exhaustivo durante el desarrollo de los proyectos, recogiendo en los pliegos de prescripciones técnicas.
 - Se prohibirá el vertido de todo tipo de sustancias al suelo o cualquier manipulación de los motores o sistemas hidráulicos de la maquinaria usada, que deberá realizarse en todos los casos en talleres autorizados o bien, mediante la contratación de un gestor de residuos.
 - Se destinará una superficie impermeable con un adecuado sistema de recogida de vertidos accidentales, principalmente grasas y aceites, para el parque de maquinaria.
- Hidrología y gestión de recursos hídricos.

- Se procurará el uso de pavimentos permeables tanto en Acerados como en la calzada con objeto de reducir el efecto del sellado del suelo y permitir la recarga natural del acuífero.

- Siempre que sea posible se procurará la captación y uso de recursos alternativos, como aguas pluviales, para el riego de zonas verdes y otros usos en el polígono industrial.

- Se evitará el acopio de materiales en estas zonas de drenaje así como la modificación de su estructura original por la maquinaria procediendo a su restitución con revestimiento de obra para evitar la disgregación del terreno.

Generación de residuos.

- Durante las obras se prohibirá el vertido incontrolado y acumulación de estériles de construcción, tanto en los terrenos de la obra, como en superficies anejas, los cuales deberán depositarse en vertedero.

- En particular se procederá a la recogida de toda clase de materiales excedentarios de obra, embalajes y estériles producidos, procediendo a su traslado a vertedero.

- Se deberá mantener un control de los vertidos generados, de forma que se mantengan aislados de la red de drenaje existente, con el fin de evitar arrastre de cascotes, finos, etc.

- Una vez realizados los trabajos de construcción se llevará a cabo una revisión del estado de limpieza y conservación del entorno de las obras, con el fin de proceder a la recogida de restos de todo tipo que pudieran haber quedado acumulados (áridos, restos de materiales, basuras de obra o vertidos por ajenos) y se trasladarán a vertedero.

- En la gestión y planificación de los residuos generados, tanto los sólidos urbanos como los tóxicos y peligrosos, se tendrán en cuenta las directrices del 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.

- La recogida de los residuos sólidos urbanos se llevará a cabo de una manera selectiva.

- Los residuos generados durante la construcción de las distintas edificaciones se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

- Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de construcción 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.

- Si procede, deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. Deberán segregarse los residuos en función de su naturaleza y entregarse separados a empresas gestoras autorizadas para su tratamiento. Para ello, se ubicarán suficientes contenedores móviles para posibilitar la recogida selectiva de la totalidad de los residuos generados.

- En caso de producirse residuos industriales, éstos serán recogidos por gestores autorizados. No obstante, dado el tipo de actividad que se va a desarrollar, se considera que la generación de residuos de tipo industrial será prácticamente nula.

B) Medio perceptual:

- Durante el desarrollo de los trabajos se deberá mantener, dentro de lo posible, un orden en la disposición de los materiales existentes en la obra, para evitar que se produzcan impactos paisajísticos no previstos.

- Como recomendación general, el diseño de las distintas edificaciones a construir tendrá en cuenta la posibilidad de minimización de impactos sobre el medio adoptando:

- Un máximo aprovechamiento de las superficies de los terrenos, adoptando una ubicación óptima de la parcela a edificar con respecto a las posibles opciones que ofrecen los terrenos.
- Mantener un impacto paisajístico mínimo. Las construcciones que vayan a desarrollarse se adaptarán lo máximo posible al medio circundante, para disminuir el impacto paisajístico sobre el entorno.
- La orientación de los volúmenes de las edificaciones se diseñará en relación con las características del terreno y del paisaje circundante teniendo en cuenta los accesos y puntos de vista más probables.
- Las nuevas edificaciones tendrán un diseño apropiado, en cuanto a materiales, cubiertas, colores y alturas acordes en todo momento al entorno en que se ubica, para favorecer su integración paisajística.
- Las infraestructuras a implantar para dotar de servicios a la parcela donde se ubiquen las distintas instalaciones aprovechará al máximo la red existente de abastecimiento de agua, eléctrica y de saneamiento por lo que los efectos derivados de apertura de zanjas y establecimiento de tendidos eléctricos serán mínimos.
- El diseño de las nuevas edificaciones 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 de la zona.

MEDIDAS ENCAMINADAS A DISMINUIR EN GENERAL LA AFECCIÓN SOBRE EL CICLO DEL AGUA Y EN PARTICULAR A REDUCIR EL CONSUMO DE AGUA Y AUMENTAR LA EFICIENCIA EN EL USO DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

Además de las medidas específicas contempladas en el apartado anterior, se tendrán en cuenta las siguientes medidas relacionadas con los recursos hídricos:

- Al objeto de minimizar el gasto de agua, los instrumentos de ejecución del planeamiento contemplará para los puntos de consumo mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:
 - Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
 - El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
 - Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm. de presión.
- Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
 - Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

MEDIDAS ENCAMINADAS A ORDENAR LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

- El instrumento de ejecución de actuaciones, si fuera de aplicación, deberá incorporar:
 - Información sobre el sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.

- Mediante la normativa de la Modificación Puntual se facilitará la consecución de los objetivos del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como del Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos y el Plan Director Provincial de Gestión de Escombros y Restos de Obras.

MEDIDAS RELACIONADAS CON LA MOVILIDAD FUNCIONAL

- En relación con la Movilidad Sostenible, siempre que sea posible, se recomienda el fomento del transporte público como modo preferente para el acceso a la parcela objeto de la modificación, aumentando la accesibilidad y disminuyendo las necesidades de desplazamiento.

- Se promoverá el desarrollo de sistemas de movilidad por medio de transporte no motorizado, fomentando el transporte público y los modos de transporte sostenibles no motorizados en detrimento del transporte privado motorizado, mediante la promoción y activación de planes y actuaciones de movilidad y transporte sostenibles y el establecimiento de las condiciones que favorezcan el uso del transporte público y de la bicicleta.

Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

- Para reducir la emisión de gases de efecto invernadero es importante adecuar las nuevas zonas verdes que se creen y la remodelación de las ya existentes, con vegetación propia de la zona, con alta capacidad secuestradora de CO₂ y bajo consumo de agua.

- Los proyectos establecerán medidas y líneas de actuación para mejorar el balance ecológico de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos...) mediante la intensificación de los programas de ahorro energético y la incorporación de energías renovables y no contaminantes y fomentando las edificaciones bioclimáticas.

- El diseño de las futuras edificaciones industriales 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 de la zona.

- El diseño de dichas edificaciones tendrá en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima, realizándose según los principios de la arquitectura bioclimática, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético y utilizando, en la medida de lo posible, fuentes de energías renovables.

- Las instalaciones dispondrán de aislamientos adecuados a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

- Se mejorará la gestión del ciclo del agua, dirigiéndolo a la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.

- Se procurarán establecer medidas de reducción de residuos urbanos y control y gestión de los residuos peligrosos.

- Promover la accesibilidad del transporte público en los grandes centros de trabajo y equipamientos públicos.

- El suministro de energía se realizará por medio de tecnologías de combustión más eficientes, con mejores rendimientos energéticos, puede colaboren en la reducción de emisiones de CO₂.

- En relación con la contaminación lumínica, el aumento de la luminosidad del cielo nocturno (el resplandor nocturno de la atmósfera) es la consecuencia más conocida de entre los muchos efectos que produce. Por otro lado, la luz difundida por la atmósfera causa también otros perjuicios al medio pues ilumina el suelo de modo no despreciable en la vecindad de áreas urbanas, provocando un efecto importante en la luminosidad ambiental percibida por los animales en sus hábitats naturales, originalmente oscuros. En

este sentido, será de obligado cumplimiento las disposiciones establecidas 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.

Artículo 40. De ruido.

En vista al análisis y la comparativa entre las situaciones, los resultados obtenidos en el estudio acústico, que acompaña a esta Modificación, señala que las emisiones acústicas procedentes de la infraestructura viaria que afecta al ámbito de estudio, la vía CA-4201, genera unos niveles de inmisión acústica que pueden valorarse como favorables para los tres periodos analizados (día, tarde y noche).»