

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN de 12 de febrero de 2014, por la que se dispone la publicación de la aprobación definitiva de la modificación, en el ámbito de actuación AA-1, del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), y su normativa urbanística.*

Conforme al artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y para general conocimiento se hace público que, mediante Orden de 10 de enero de 2014 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprobó definitivamente la Modificación, en el ámbito de Actuación AA-1, del Plan Especial del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la mencionada Ley 7/2002.

De acuerdo con los artículos 40 y 41.2 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en fecha 24 de enero de 2014 y con el número de Registro 5.957, se ha procedido a la inscripción y depósito del Plan Especial de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, Unidad Registral de la provincia de Cádiz, Libro Registro de El Puerto de Santa María, Sección Instrumentos de Planeamiento.

En virtud de lo anterior y de lo dispuesto en el artículo 41.1 de la referida Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se dispone la publicación del contenido de:

1. Orden de 10 de enero de 2014, por la que se acuerda la Aprobación Definitiva de la Modificación, en el ámbito de Actuación AA-1, del Plan Especial del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz) (Anexo I).
2. Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan Especial (Anexo II).

Sevilla, 12 de febrero de 2014

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ  
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

#### ANEXO I

ORDEN DE 10 DE ENERO DE 2014, POR LA QUE SE ACUERDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN, EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-1, DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

Visto el proyecto de Modificación, en el Ámbito de Actuación AA-1, de Plan Especial de Ordenación del Puerto Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), así como el expediente administrativo instruido, y en base a los siguientes:

#### A N T E C E D E N T E S

1. El Puerto de la Bahía de Cádiz tiene la consideración de puerto de interés general, de competencia exclusiva de la Administración del Estado. El ámbito terrestre de la zona de servicio afecta a los términos municipales de Cádiz, Puerto Real y El Puerto de Santa María, la cual se compone de las siguientes instalaciones portuarias: Puerto de Cádiz; Zona Franca; Puerto Real-Muelle Ciudad; Muelle de La Cabezuela-Puerto Real; El Puerto de Santa María y Puerto Sherry.

El Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz se encuentra aprobado por Orden FOM/1723/2006, de 10 de mayo (BOE núm. 131, de 2 de junio de 2006).

2. La zona de servicio de los puertos estatales tiene la calificación de sistema general portuario. Este sistema general debe ser desarrollado a través de un Plan Especial o instrumento equivalente, cuya formulación corresponde a la Autoridad Portuaria respectiva y su tramitación y aprobación a la Administración competente

en materia de urbanismo, de acuerdo a la legislación urbanística y de ordenación del territorio, con las particularidades que se recogen en el citado artículo 56 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

3. Mediante Orden de 22 de marzo de 2012 (BOJA núm. 66, de 4 de abril de 2012), de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz) y mediante Orden de 7 de noviembre de 2012 (BOJA núm. 222, de 13 de noviembre), de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se ha dispuesto la publicación de la Normativa Urbanística del Plan Especial.

4. El objeto del documento es modificar la delimitación del ámbito denominado AA-1 en el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Santa María (Cádiz) ya aprobado, así como completar la ordenación, en el mencionado ámbito del citado Plan Especial, mediante la definición del trazado de los lotes sujetos a régimen de concesión, de sus usos detallados y de los volúmenes edificables susceptibles de ubicarse en los mismos, todo ello con sujeción a los objetivos, la estructura y regulación de usos y restantes condiciones establecidas para el ámbito por el Plan Especial. De manera que se consideran válidas las determinaciones en cuanto a uso y edificabilidad del Plan Especial vigente.

Todo ello de conformidad con el mencionado artículo 56 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre y en relación con el artículo 14.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Los suelos afectados por la presente modificación son 75.000 m<sup>2</sup> de los suelos situados en el extremo NE de la Margen Izquierda de la dársena del Río Guadalete, junto al puente de San Alejandro, del Sistema General Portuario de Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), que en su mayor parte se corresponden con el Ámbito de Actuación AA-1 del Plan Especial aprobado.

6. Los elementos principales de la ordenación del ámbito AA-1 son una gran área libre, ubicada en posición central, un paseo fluvial sobre el muelle que conecta entre si las conexiones sobre el río y refleja en la margen izquierda el paseo fluvial proyectado en la margen derecha, un aparcamiento disuasorio vinculado a un intercambiador de transporte y una amplia oferta de actividades económicas, ocio y esparcimiento alineadas formando una fachada al río.

7. La tramitación a la que ha sido sometido el presente expediente es la siguiente:

- Mediante Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 7 de noviembre de 2012 (BOJA núm. 223, de 14 de noviembre), se acordó la Admisión a Trámite de la Modificación en el Ámbito de Actuación AA-1, del Plan Especial de Ordenación del Puerto de La Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), una vez solicitada la misma por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, conforme al artículo 56.2 del Real Decreto Legislativo 2/2011, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2002.

Conforme a lo recogido en la citada Orden de Admisión a Trámite, mediante Resolución de 18 de enero de 2013, de la Dirección General de Urbanismo se acordó la Aprobación Inicial de la Modificación de referencia.

Posteriormente y conforme al artículo 32.1.2.<sup>a</sup> de la LOUA se llevaron a cabo los siguientes trámites:

Información pública del instrumento de planeamiento aprobado inicialmente, concretándose en la publicación del correspondiente anuncio en los siguientes medios: Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 25, de fecha 5 de febrero de 2013; con fecha 31 de enero de 2013, se publicó en el diario «La Voz de Cádiz»; y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento del El Puerto de Santa María (Cádiz), del 31 de enero de 2013 al 28 de febrero de 2013, ambos inclusive.

Por tanto, el periodo de información pública de esta Modificación del Plan Especial ha comprendido desde el día 31 de enero hasta el día 6 de marzo de 2013, plazo durante el cual el Documento ha quedado expuesto al público en la sede de esta Dirección General de Urbanismo, en Sevilla y en la de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. Igualmente, se ha podido consultar en la página web de esta Consejería.

Todo ello sin que se recibiesen en el Registro de esta Dirección General, de la Delegación Territorial ni del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz) alegación alguna referida al documento de la modificación del plan especial aprobado inicialmente sometido a información pública, tal y como se hace constar en: Certificado emitido por el Jefe de Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Urbanismo, de 20 de junio de 2013; Certificado emitido por la Secretaria General de la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz con fecha 30 de mayo de 2013; y Certificado emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz) de fecha 6 de junio de 2013.

- Audiencia a los municipios afectados, por plazo de un mes, a cuyo efecto se notificó a los Ayuntamientos de Cádiz, El Puerto de Santa María (Cádiz) y Puerto Real (Cádiz) el 24 de enero de 2013, no habiéndose recibido ningún escrito de los citados ayuntamientos al respecto.

- Se requirieron los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos, a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados con competencias en las siguientes materias: Costas; Aguas; Carreteras; Telecomunicaciones; Planificación energética; Pesca; Cultura; y Comercio, con fecha 24 de enero de 2013.

Habiéndose recibido los informes favorables de: la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente; Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, del Ministerio de Fomento; la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Cádiz; El Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Cádiz; Servicio de Desarrollo Pesquero de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura y Pesca en Cádiz de la Junta de Andalucía; Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo y Comercio de la Junta de Andalucía; Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones, de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo; y Servicio de Planificación y Análisis de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía.

Simultáneamente, el mismo 24 de enero, se comunicó la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Especial a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si así lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de los intereses que representan. A tal efecto, se remitió comunicación a los siguientes organismos: Diputación Provincial de Cádiz.; Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz.; y Subdelegación del Gobierno en Cádiz, sin que se haya recibido respuesta de los organismos citados.

También se solicitó informe a los organismos gestores de infraestructuras, por entenderse necesarios para la correcta ordenación del ámbito: Aguas del Puerto Empresa Municipal, S.A. (APENSA); Compañía de Electricidad Endesa; y Compañía Telefónica de España, habiéndose recibido informe de los tres organismos.

- Por otro lado, cabe mencionar que el Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María, aprobado definitivamente con fecha 22 de marzo de 2012, cuenta con Informe de Valoración Ambiental, emitido con fecha 26 de noviembre de 2010 por la Delegada Provincial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente (BOP de Cádiz núm. 12, de 19.1.2011), la cual lo declara viable, a efectos ambientales, en los términos establecidos en el Informe, en el Plan Especial y el Estudio de Impacto Ambiental.

Así mismo, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (Cádiz), aprobada definitivamente con fecha 21 de febrero de 2012, cuenta con Declaración de Impacto Ambiental viable condicionada, emitida con fecha 2 de noviembre de 2011 por la Delegación Provincial de la entonces Consejería de Medio Ambiente en Cádiz.

En virtud de lo anteriormente expuesto y, de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en relación con la categoría 12.7 del Anexo I de dicha Ley, no se considera necesario someter la presente Modificación del Plan Especial a nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

- Con fecha 21 de junio se emitió, por el Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Urbanismo, informe a la referida modificación en el que se valoraba que, de acuerdo con el artículo 32.1.3.ª de la LOUA, no era necesario realizar el trámite de Aprobación Provisional del documento de la Modificación de Plan Especial que nos ocupa, a la vista de los informes recibidos, que no se habían presentado alegaciones y que no era necesaria la modificación del documento aprobado inicialmente.

Así mismo y en base a lo expuesto anteriormente y a la legislación aplicable, con fecha 24 de junio de 2013 se emitió informe de la Dirección General de Urbanismo, en el que se recogía la innecesariedad de realizar el trámite de Aprobación Provisional de la Modificación, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.2.c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, y con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación de Plan Especial de referencia, se debía dar traslado a la Autoridad Portuaria para que ésta, en el plazo de un mes, se pronunciara sobre los aspectos de su competencia.

Además y de acuerdo con el citado artículo 56.2.c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, recibido por la Autoridad Portuaria el contenido del Plan Especial, ésta lo debía remitir a Puertos del Estado a fin de que formulara las observaciones y sugerencias que estimara convenientes.

- El 1 de agosto Puertos del Estado emite informe favorable a la modificación siempre que se tengan en cuenta las observaciones que el mismo recoge y el 16 de septiembre de 2013 Puertos del Estado emite informe sobre un documento corregido concluyendo que: «Analizada la nueva documentación remitida, se informa que ésta recoge todas las observaciones realizadas por este Organismo Público en su escrito de fecha 1 de agosto de 2013, por lo que no cabe hacer nuevas observaciones».

- Finalmente el 10 de octubre se recibe escrito de la Autoridad Portuaria en el que se solicita continuar con la tramitación del expediente y se proceda a la aprobación definitiva del mismo. Dado que el documento no estaba completo, con fecha 22 de octubre se requirió completasen el mismo, habiéndose recibido el definitivo con fecha 6 de noviembre de 2013.

- El Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Urbanismo, en fecha 29 de noviembre de 2013, emite informe favorable, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y la valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de planeamiento de referencia. En base al mismo, y en virtud del artículo 6.2.d) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, el titular de la Dirección General de Urbanismo, el siguiente 10 de diciembre, ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva del documento de Modificación de Plan Especial que fue aprobado inicialmente, con las modificaciones no sustanciales introducidas en el mismo, realizadas como consecuencia del referido informe de Puertos del Estado.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### Primero. Competencia.

La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento corresponde a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud de las competencias atribuidas a esta Consejería por el artículo 7 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3.e) del Decreto 525/2008, en virtud del artículo 31.2.B.b) de la LOUA, dado que se trata de un instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza y entidad tiene incidencia e interés supramunicipal.

##### Segundo. Procedimiento.

La tramitación de esta Modificación del Plan Especial del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María, concretada en su Orden de Admisión a Trámite, conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la LOUA, artículos concordantes del citado Reglamento de Planeamiento, el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre y el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, ha sido hasta ahora la recogida anteriormente en los antecedentes de la presente Orden, habiéndose ajustado, en general, a lo preceptuado en la citada legislación en cuanto a procedimiento, información pública y participación.

En relación a los informes sectoriales recibidos y al carácter de los mismos, debe señalarse que sus condicionantes y exigencias se han incorporado en su totalidad en el documento del Plan Especial que se aprueba definitivamente mediante la presente Orden, el cual presenta una serie de modificaciones no sustanciales, respecto al Aprobado Inicialmente, como consecuencia del informe emitido el 1 de agosto de 2013 por Puertos del Estado.

##### Tercero. Documentación y determinaciones.

La documentación y determinaciones del presente Plan Especial se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 14.4 y 19 de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad. Así como en el artículo 56.3 del Real Decreto Legislativo 2/2011.

A la vista de tales antecedentes y de las disposiciones legales de aplicación, en virtud del informe de la Dirección General de Urbanismo de 10 de diciembre de 2013; y de conformidad con las competencias atribuidas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por el artículo 31.2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a la persona titular de dicha Consejería por el artículo 4.3.e) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre,

#### D I S P O N G O

##### Primero. Aprobación Definitiva del Plan Especial.

Se aprueba definitivamente la Modificación, en el Ámbito de Actuación AA-1, del Plan Especial de Ordenación del Puerto Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### Segundo. Inscripción en los Registros administrativos de Instrumentos Urbanísticos.

Se procederá al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento aprobado definitivamente en los siguientes Registros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

- a) Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados dependiente de esta Consejería, Unidad Registral de la provincia de Cádiz.
- b) Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Tercero. Publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Una vez depositado e inscrito el Plan Especial en el Registro Autonómico citado en el artículo anterior, se procederá a publicar la presente Orden, junto con el contenido del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Cuarto. Notificación.

La presente Orden se notificará a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, conforme al artículo 56.2.c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz).

Quinto. Desarrollo y ejecución.

Se faculta al Director General de Urbanismo para adoptar cuantas medidas sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta Orden.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 10 de enero de 2014.- María Jesús Serrano Jiménez, Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1. TEXTO MODIFICADO DEL ARTÍCULO 5 RÉGIMEN DEL SUELO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL.

Los planos de Ordenación y Régimen del Suelo adscriben los suelos comprendidos en el ámbito del Plan Especial a la clase de Sistema General Portuario, por estar integrados en su totalidad en la Zona de Servicio Terrestre definida por el Plan de Utilización de Espacios Portuarios aprobado por la Orden Ministerial FOM/1723/2006 de 10 de mayo, publicada en el BOE núm. 131, de 2 de junio de 2006. Los suelos del Sistema General Portuario se adscriben para su gestión a dos situaciones:

- Suelos de gestión inmediata, a la que pertenecen los suelos a los que el Plan Especial asigna ordenación completa, por lo que el Plan puede ejecutarse sin requerir obligatoriamente instrumentos de desarrollo de sus determinaciones.

- Suelos con gestión diferida, a la que se adscriben aquellos suelos en que la ejecución del Plan Especial requiere la previa ejecución de acciones específicas, como es el caso de los suelos a los que el Plan de Utilización de Espacios Portuarios asigna el uso básico de Reserva Portuaria.

#### 2. TEXTO MODIFICADO DEL ARTÍCULO 20 CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-1 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL.

##### 1. De uso:

a) Uso cualificado: Actividades económicas: ocio y esparcimiento.

b) Usos detallados: La ordenación contempla los usos detallados que a continuación se indican:

Lotes 1 a L6: Ocio y esparcimiento

Lotes 7 y 8: Terciario

Lote 9: Área Libre

c) Usos compatibles: En relación al uso detallado del suelo, se establece el siguiente régimen de compatibilidad de usos:

- Áreas Libres: Los establecidos en el artículo 22 de estas Ordenanzas y, complementariamente, en el artículo 6.5.13 de las NN.UU. del Plan General para los parques urbanos.

- Ocio y esparcimiento: Se consideran compatibles los usos dotacional y de servicios terciarios en todas sus clases.

- Terciario: Se consideran compatibles los usos de ocio y esparcimiento, servicios terciarios y servicios avanzados en todas sus clases y dotacional que, en su conjunto, no podrán suponer más del 49% de la superficie edificable adscrita al lote correspondiente.

- Los usos de garaje-aparcamiento y de estacionamiento público se permiten en la totalidad del ámbito en plantas baja, semisótano y sótanos. Se admite el aparcamiento sobre rasante en los suelos destinados a uso terciario, con la limitación que más adelante se establece.

d) Usos alternativos: En relación al uso pormenorizado del suelo se admiten los siguientes usos alternativos:

- Ocio y esparcimiento: Uso náutico-deportivo y uso dotacional en situación de edificio exclusivo.

- Terciario: Uso dotacional y uso hotelero en sus categorías de hoteles y hoteles-apartamentos definidas en el Decreto 47/2004, de Establecimientos Hoteleros, ambos en edificio exclusivo. La implantación de uso hotelero está sujeta a la tramitación especial establecida por la legislación portuaria.

e) Espacios no edificados de lote:

- Los espacios no edificados de lote marcados en el plano adjunto de Trazado y disposición de la edificación como espacios privados de uso público, no podrán vallarse, debiendo urbanizarse de forma acorde con la urbanización del paseo fluvial. En ellos podrán instalarse terrazas descubiertas de locales de hostelería y otras actividades asociadas a los establecimientos de las plantas bajas que no comporten edificación y permitan la circulación de personas.

- En el resto de los espacios no edificados de lote podrán disponerse aparcamientos en superficie en proporción no superior al 50% de la misma, debiendo destinarse el resto a ajardinamiento, instalaciones deportivas, casetas de seguridad o rampas de acceso a garajes subterráneos.

f) Otras condiciones de uso:

Lote 1: La cubierta del edificio podrá acondicionarse para su utilización como área libre.

Lote 9: Es obligatoria la construcción de un aparcamiento disuasorio bajo la rasante del área libre sin limitación de plantas bajo rasante.

## 2. De edificación:

Se establecen en la tabla adjunta para los lotes edificables. La edificación cumplirá las siguientes condiciones de implantación:

a) Ocupación: 100% del área de movimiento.

b) Posición de la edificación en planta baja: Cuando en el plano adjunto de Trazado y disposición de la edificación se establezca posición obligatoria de fachada, el plano de fachada de la planta baja se dispondrá sobre dicha línea.

c) Posición de la edificación en plantas de piso: En los lotes 3A, 3B, 3C y 3D las líneas de salto de altura representadas en el plano adjunto de Trazado y disposición de la edificación tienen carácter obligatorio. En los demás casos son indicativas.

d) Altura: Con la excepción de los lotes 3A, 3B, 3C y 3D, se admite la construcción de una planta ático, que computa a efectos de superficie edificable, sobre la última planta de la edificación.

| DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE |                           |                            |                   |
|--|---------------------------|----------------------------|-------------------|
| LOTE                                     | SUP. SUELO M <sup>2</sup> | SUP. EDIFIC.M <sup>2</sup> | ALTURA EN PLANTAS |
| L1                                       | 1.134                     | 1.550                      | 1-2               |
| L2                                       | 4.511                     | 3.550                      | 2                 |
| L3A                                      | 1.000                     | 1.200                      | 1-2               |
| L3B                                      | 1.250                     | 1.550                      | 1-2               |
| L3C                                      | 1.250                     | 1.550                      | 1-2               |

| LOTE | SUP. SUELO M <sup>2</sup> | SUP. EDIFIC.M <sup>2</sup> | ALTURA EN PLANTAS |
|------|---------------------------|----------------------------|-------------------|
| L3D  | 1.250                     | 1.550                      | 1-2               |
| L4   | 533                       | 400                        | 1                 |
| L5   | 855                       | 600                        | 1                 |
| L6   | 608                       | 400                        | 1                 |
| L7   | 2.492                     | 3.500                      | 2                 |
| L8   | 8.030                     | 14.500                     | 217               |

3. De estética: Las fachadas de los edificios de los lotes 3A, 3B, 3C y 3D responderán a un proyecto unitario, aunque la edificación pueda desarrollarse por fases.

4. De gestión: La APBC asume la iniciativa de desarrollo del ámbito de actuación. En actuaciones de proyecto de edificación conjunto de las cuatro parcelas que integran el lote 3, podrá modificarse la posición de la línea de salto de altura de planta primera, siempre que la solución propuesta mantenga un diseño unitario y que no se rebase la superficie edificable.

5. De urbanización: El proyecto de urbanización del ámbito AA-1 será preferiblemente único, aunque podrá desarrollarse por fases. En el caso de que se opte por la redacción de varios proyectos de urbanización o de obras, deberán coordinarse procurando la unidad en el diseño.

El proyecto de urbanización podrá variar en + 10% las dimensiones del trazado del viario reflejado en el plano adjunto de Trazado y disposición de la edificación sin que ello precise modificación del Plan Especial.

### 3. TEXTO MODIFICADO DEL ARTÍCULO 22 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO DE ÁREAS LIBRES.

#### 1. De uso:

- Con carácter general no se admiten usos compatibles con el dominante, salvo el de viario, incluidos los carriles bici, los intercambiadores y paradas de transporte y el aparcamiento en superficie o bajo rasante. El aparcamiento en superficie no podrá ocupar más de un 15% de la superficie calificada como área libre.

- En la margen derecha se considera compatible el uso de terminal de pasajeros.

- En la margen izquierda se considera compatible el uso de instalaciones deportivas descubiertas.

- En ambas márgenes es compatible el uso de instalaciones náutico-deportivas siempre que sean de utilización colectiva y no supongan privatización del espacio público.

#### 2. De edificación:

- En la margen derecha se admiten construcciones al servicio de los usos admisibles, pequeñas dotaciones urbanas y quioscos destinados a información o a la venta de alimentos, bebidas, prensa, chucherías, juegos de azar. Cumplirán las siguientes condiciones:

- Tener un diseño y construcción acordes con el carácter del espacio en que se ubican.

- No rebasar individualmente una superficie construida de 200 m<sup>2</sup> ni una altura de cornisa superior a 4,50 metros.

- No rebasar conjuntamente una superficie construida de 600 m<sup>2</sup>.

- En la margen izquierda se consideran además admisibles las edificaciones al servicio de usos deportivos.

Su diseño se ajustará al carácter del espacio público y no superarán una altura de una planta y 4,50 metros a cornisa.

### 3. TEXTO MODIFICADO DEL ARTÍCULO 4 URBANIZACIÓN DE LA MARGEN IZQUIERDA DEL GUADALETE DE LAS NORMAS MÍNIMAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN ESPECIAL.

1. El proyecto de urbanización del ámbito AA-1 proyectará la pavimentación, señalización, alumbrado y demás elementos del diseño urbano del viario secundario atendiendo a su carácter de calles de coexistencia. El tratamiento de la urbanización se hará con criterios de sostenibilidad y buscando la dignidad y durabilidad propia de un espacio de uso público.

2. El proyecto de urbanización podrá realizar ajustes menores de las rasantes. El aparcamiento disuasorio proyectado en la rasante actual del lote 9 deberá construirse de manera que se atempere el impacto visual de los muros perimetrales, para lo cual se recomienda la separación de dichos muros respecto de los límites del área libre bajo la que se sitúan, resolviendo el desnivel mediante ajardinamiento. La cubierta del aparcamiento permitirá en todo caso la plantación de especies arbustivas y arbóreas, a cuyo efecto deberá disponerse espesor suficiente de tierra vegetal, bien de forma continua, bien mediante parterres.

3. El intercambiador se resolverá preferentemente mediante dársenas en superficie para los autobuses urbanos y, en su caso, interurbanos.

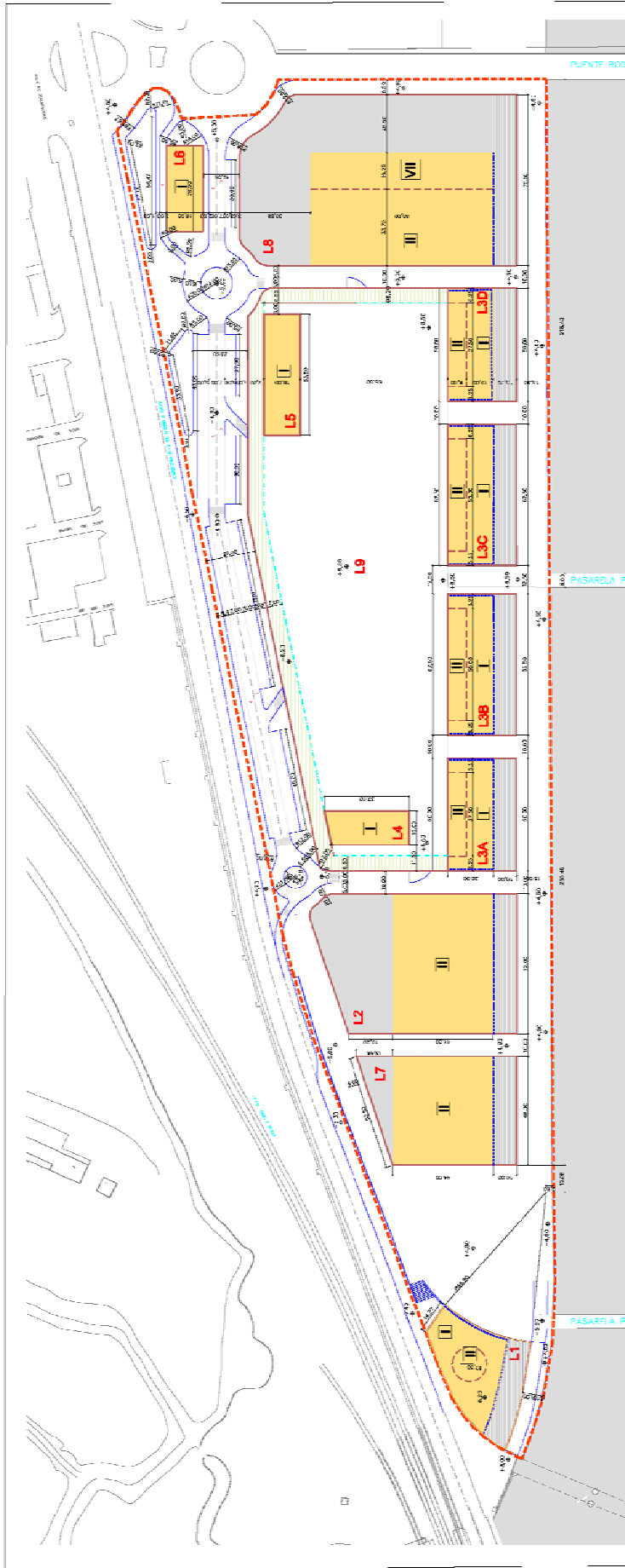
4. Los trazados de las distintas infraestructuras básicas contenidos en la serie de planos PI de este Plan Especial, podrán ser modificados en los correspondientes proyectos de urbanización o de obras con respeto a las condiciones de control ambiental y a las siguientes determinaciones:

a) La ampliación de la red de abastecimiento de agua del ámbito respetará el contenido del Plan Especial de Infraestructuras de Saneamiento y Abastecimiento redactado por APEMSA. Los eventuales nuevos vertidos de aguas pluviales contarán con la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

b) La red de saneamiento será separativa y se dimensionará con capacidad suficiente para evitar alivios.



00043860



**NOVIEMBRE 2012**

**P.01r**

1:1000

**AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ**  
**MODIFICACIÓN DEL P.E. DEL PUERTO DE**  
**EL PUERTO DE SANTA MARÍA**

**PUERTO DEL GUADALETE**  
**CONDICIONES DEL AA-1 (art.20 Ordenanzas)**

|  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">---</span> AVIENTO DE ACTIVACION</li> <li><span style="color: red;">---</span> PASARELA</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> BANCA - AJARIMADO (NO VAGUAPARTE)</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> LÍMITE APARIGUADO Y PACO (CONFINAMIENTO VINCULANTE)</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> LÍNEA DE SALTO DE LA JUNTA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> UBICACION DE CANTONERA DE LA JUNTA DE PARCHA</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> LÍMITE PLANTAS FIRMADAS</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> ESPACIO LIBRE DE LOS PUERTOS</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> ESPACIO LIBRE DE LOS PASADISOS</li> <li><span style="background-color: yellow; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> ÁREA DE MANTENIMIENTO DE LA CANTONERA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">---</span> DESBORDE DE LOS</li> <li><span style="color: red;">---</span> ALBERGO DE LOS</li> </ul> |
|--|--|---|