

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 7 de noviembre de 2012, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

Mediante Orden de 22 de marzo de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (BOJA núm. 66, de 4 de abril de 2012), se acordó la Aprobación Definitiva de manera parcial del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), al suspenderse una parte de su ordenación, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El resto del documento quedó aprobado definitivamente a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias señaladas en el artículo 1.A) de dicha Orden, supeditándose el registro y publicación del Plan Especial al cumplimiento de lo dispuesto en la misma, conforme al artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Tras el Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, la competencia en materia de urbanismo se encuentra asignada a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, donde se integra la Dirección General de Urbanismo, conforme al Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la citada Consejería.

La Dirección General de Urbanismo, una vez verificada la subsanación de las deficiencias contenidas en el artículo 1.A) de la Orden de 22 de marzo de 2012, ha emitido Resolución de 26 de julio de 2012, declarando subsanadas tales deficiencias, procediendo a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento en los Registros de Instrumentos Urbanísticos correspondientes.

De acuerdo con los artículos 40 y 41.2 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en fecha 10 de septiembre de 2012 y con el número de registro 5401, 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. Igualmente, ha quedado inscrito y depositado en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María con el número de registro 2012/341/000003 de la Sección de 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 las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), que se acompaña como Anexo.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 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, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 7 de noviembre de 2012

LUIS PLANAS PUCHADES
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS

ORDENANZAS Y NORMAS MÍNIMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS INFRAESTRUCTURAS
Y EL CONTROL AMBIENTAL

1. ORDENANZAS

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Puerto de El Puerto de Santa María.

2. El Plan Especial pormenoriza la ordenación del Sistema General Portuario y sus Ordenanzas son complementarias del contenido de las determinaciones generales sobre uso y edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General, que prevalecen sobre estas Ordenanzas en lo relativo a las condiciones de implantación de actividades dentro de los edificios, condiciones higiénicas o de seguridad de los distintos usos o actividades.

3. Las presentes Ordenanzas son asimismo complementarias de la normativa sectorial en materia de seguridad frente a fuego, accesibilidad, ahorro de energía, reducción de emisiones o ruidos, así como de la normativa reguladora de la calidad de las edificaciones.

Artículo 2. Carácter y vigencia.

1. Con arreglo al contenido de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Especial es público, ejecutivo y de obligatorio cumplimiento.

2. El Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su eventual modificación o revisión.

Artículo 3. Interpretación de la documentación.

1. Los distintos documentos que integran el Plan Especial tienen el contenido y alcance que se detalla a continuación:

a) La Memoria y gráficos de Información sintetizan el análisis y diagnóstico que sustentan la ordenación propuesta.

b) La Memoria y gráficos de Ordenación enumeran los objetivos del planeamiento y describen la ordenación propuesta, sirviendo como referencia en caso de dudas en la interpretación de la documentación.

c) Los Planos de Ordenación y Régimen del Suelo expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, en especial el régimen de gestión, uso y edificación de las distintas áreas en que se divide cada uno de los puertos y dársenas, siendo complementarios de las Ordenanzas.

d) Las Ordenanzas regulan las condiciones de implantación de los distintos usos y, en su caso, de los edificios y construcciones que los albergan, estableciendo las condiciones de desarrollo y ejecución de los ámbitos que requieren gestión o actuaciones previas a la ejecución de la ordenación.

e) Las Normas Mínimas para el desarrollo de las Infraestructuras establecen el marco de ejecución de las obras civiles y servicios a implantar en el ámbito portuario.

f) Las Normas Mínimas para el Control Ambiental establecen las condiciones medioambientales a cumplir por las actuaciones que se lleven a cabo en suelo portuario.

2. Ordenanzas, Normas Mínimas para el Desarrollo de las Infraestructuras y Normas Mínimas para el Control Ambiental constituyen un único cuerpo normativo, siendo todas ellas de obligado cumplimiento.

3. La interpretación del Plan y los supuestos de conflictos entre documentos se resolverán interpretando cada documento según su contenido, con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Para la resolución de dudas en la interpretación o de contradicciones entre los distintos documentos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El texto de la normativa prevalecerá sobre la documentación gráfica, con excepción de aquellos supuestos en que la interpretación de la documentación gráfica coincida con la que se deriva de la Memoria, en cuyo caso prevalecerá dicha interpretación respecto de la derivada de la Normativa.

b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

c) En caso de discrepancias entre documentos gráficos primará el plano de mayor sobre el de menor escala, salvo que de los textos se desprendiera una interpretación contraria.

d) En los planos las referencias gráficas a elementos firmes, o edificios preexistentes prevalecen respecto a símbolos o números.

e) Cada uno de los documentos del Plan prima sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos expuestos en el artículo anterior.

f) Los datos numéricos contenidos en las Ordenanzas y Normas Mínimas priman sobre el texto. Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán estos últimos.

g) Si existiese contradicción entre medición sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.

Artículo 4. Desarrollo y ejecución del Plan Especial.

a) La admisión de usos que supongan una modificación de las determinaciones del vigente Plan de Utilización de Espacios Portuarios, queda condicionada a la tramitación y aprobación de la correspondiente modificación del mismo.

b) En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Especial, o para precisar su contenido, podrán redactarse Estudios de Detalle.

c) La calificación del suelo y la ejecución de las obras de infraestructura portuaria sobre suelos a obtener por relleno, considerado como reserva portuaria en el vigente Plan de Utilización de Espacios Portuarios, están condicionadas a la aprobación y ejecución de dichas obras de acuerdo con la legislación portuaria vigente.

d) La ejecución de las determinaciones del presente Plan Especial se hará mediante Proyectos de Urbanización, de Obras o de Servicios.

e) Los proyectos de obras, servicios o urbanización antes citados, deberán acompañarse, si procede, de la documentación acreditativa de los siguientes aspectos:

- Residuos urbanos: Cumplimiento del contenido de los artículos 3 y 5 de las Normas Mínimas de Control Ambiental del Plan Especial en lo relativo a contenedores de residuos.

- Ciclo del agua: Cumplimiento del contenido del artículo 6 de las Normas Mínimas de Control Ambiental del Plan Especial en lo relativo a medidores automáticos de calidad de efluentes, que deberán cumplir las condiciones establecidas al efecto por APEMSA.

- Cumplimiento del contenido del artículo 7.1 de las Normas Mínimas de Control Ambiental del Plan Especial en lo relativo a Programa de Gestión del Agua.

- Protección del camaleón: Estudio de la presencia y distribución de camaleones en la parcela (caso de pertenecer a la Unidad Ambiental Homogénea-10 «Terrenos Portuarios» delimitada en el Estudio de Impacto Ambiental) y cumplimiento del contenido del artículo 11 de las Normas Mínimas de Control Ambiental del Plan Especial.

- Vegetación existente: Inventario cartográfico de los árboles y arbustos existentes en la parcela, justificando la incidencia en los mismos de las actuaciones previstas. Los pies arbóreos y arbustivos autóctonos aislados existentes se conservarán como integrantes de los espacios libres y zonas ajardinadas.

- Integración paisajística: Se justificará la inocuidad de la actuación proyectada sobre el paisaje del entorno, justificando las medidas adoptadas para la integración visual de la misma, caso de que fueran necesarias.

- Cautelas arqueológicas: se aportará el informe emitido por la Consejería de Cultura en el trámite de la concesión de la parcela, que será exigible en cualquier caso a las intervenciones que las obras que afecten a suelos del borde del río Guadalete o del borde marítimo a fin de que la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura determine las cautelas arqueológicas encaminadas a la preservación del patrimonio arqueológico subacuático y las medidas de protección del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María si fueran necesarias.

- Informe favorable de APEMSA en cuanto a la suficiencia de las redes de infraestructuras interiores y generales, o compromiso del cumplimiento de las condiciones que pudiera imponer dicho informe y que hagan posible la prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y depuración para cada intervención futura.

- La solicitud de licencias de edificación deberá acompañarse del pronunciamiento de la Autoridad Portuaria en cuanto al ajuste de la intervención planteada al Plan de Utilización de Espacios Portuarios o documento que lo sustituya.

Artículo 5. Régimen del suelo.

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 redacción de instrumentos de desarrollo o la 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 o los pertenecientes a Ámbitos de Actuación.

Capítulo 2

Régimen de Usos del Sistema General Portuario

Artículo 6. Uso pormenorizado de instalaciones portuarias.

1. La totalidad del ámbito del Sistema General Portuario se adscribe al uso global de Instalaciones Portuarias.

2. Se entiende por uso de Instalaciones Portuarias aquel directamente vinculado con la realización de operaciones de tráfico portuario, entendiéndose por tales:

- Las enumeradas en el artículo 2 apartado 3 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- La construcción y reparación naval.
- Las actividades náutico-deportivas.
- Los usos complementarios que coadyuvan al funcionamiento de los usos portuarios.

3. El uso global de Instalaciones Portuarias incluye los siguientes usos pormenorizados:

- Portuario-comercial.
- Portuario-construcción y reparación naval.
- Portuario-pesquero.
- Portuario-náutico-deportivo.
- Infraestructuras y obras de abrigo.
- Complementario de actividades económicas.

Artículo 7. Usos cualificados.

Se consideran usos cualificados los establecidos por el presente Plan Especial, para concretar en el espacio las distintas categorías de los usos pormenorizados. El presente Plan Especial considera los siguientes usos cualificados:

- Portuario-Comercial: Polivalente, que incluye las actividades de manipulación y almacenamiento de mercancía general, y los muelles no especializados en tráficos específicos, que son utilizados indistintamente en función de la demanda.

- Portuario-Comercial: Graneles, que incluye los espacios destinados a la manipulación y almacenamiento de graneles sólidos o líquidos.

- Portuario-Comercial: Contenedores, que incluye la manipulación y almacenamiento de contenedores de cualquier tipo y dimensión.

- Portuario-Comercial: Tráfico Ro-Ro, que incluye el tráfico de buques que cargan y descargan por rodadura y mediante rampas especiales: contenedores, grandes bultos transportados por plataformas ligeras, camiones e régimen T.I.R o sistema shipperload de carga por plataforma rodante de buques lift-on/lift-off.

- Portuario-Comercial: Pasajeros, que incluye las instalaciones para las líneas regulares de tráfico de pasajeros.

- Portuario-Construcción y reparación naval, que incluye las actividades industriales de construcción, reparación naval y desguace de pequeña escala.

- Portuario-Pesquero: Comercialización, que comprende la venta, distribución y manipulación de pesca fresca.

- Portuario-Pesquero: Polivalente, que incluye las restantes actividades vinculadas con el sector pesquero.

- Portuario-Náutico-Deportivo, que incluyen las actividades de atraque, mantenimiento y avituallamiento de embarcaciones destinadas a la práctica de deportes náuticos.

- Uso de infraestructuras y obras de abrigo, que engloba los elementos cuya función es servir de abrigo o defensa a la actividad portuaria.

- Actividades Económicas: Terciario, que incluye las oficinas –incluidas las de la Autoridad Portuaria–, los servicios a las personas y empresas, los centros de tecnologías de información, comunicación e imagen, así como las actividades comerciales no vinculadas a la logística portuaria, incluidas las de carácter dotacional privado.

- Actividades Económicas: Ocio y esparcimiento, que incluye las actividades de restauración, culturales, espectáculos y cualquier otra relacionada con el ocio.
- Actividades Económicas: Logística, almacenaje y producción, que incluye las actividades de almacenamiento y distribución de mercancías, las actividades industriales, la producción industrializada de alimentos y productos del mar –como la acuicultura intensiva–, las actividades terciarias al servicio del almacenaje, distribución o comercialización, incluida la distribución de derivados del petróleo, y aquellas otras actividades complementarias de las anteriores o al servicio de las instalaciones portuarias.
- Áreas Libres, entendiéndose por tales los espacios libres de edificación destinados a la estancia y paseo de las personas, cuenten o no con vegetación.

Artículo 8. Adscripción del suelo al uso cualificado y compatibilidad de usos.

1. La adscripción del suelo a los distintos usos cualificados se realiza:
 - Definiendo unidades de zona de uso cualificado homogéneo, que abarcan la manzana en que se desarrolla la actividad que motiva la calificación, y en las cuales el potencial edificatorio se establece en coeficiente de edificabilidad neta expresado en m² de techo por m² de suelo sin localizar en el espacio. La ocupación, cuando se establece, se define como porcentaje del suelo de la unidad de zona susceptible de ser ocupado por construcciones.
 - Definiendo mediante áreas de movimiento lotes adscritos a un uso específico, para los que se asignan condiciones de edificación de forma individualizada.
2. La superficie edificable total adscrita a un uso cualificado es la resultante de sumar la correspondiente a las áreas de movimiento y unidades de zona definidas por el Plan.
3. Las zonas, y el conjunto de las unidades de zona de un uso homogéneo, podrán variar sus límites y superficie hasta un máximo del +15% de la superficie total de la zona de servicio terrestre del puerto correspondiente, sin que ello suponga incremento de la superficie edificable asignada por el Plan Especial en el conjunto de la Zona de Servicio.
4. Asimismo podrán implantarse en el espacio portuario usos y actividades no previstas, siempre que tengan carácter provisional y no ocupen más del 25% de la superficie adscrita al uso cualificado en cuya zona se implanten.
5. El régimen de compatibilidad de usos se establece:
 - De forma genérica, con relación al uso cualificado de la zona.
 - De forma pormenorizada, con relación a la localización espacial de determinados usos cualificados.

Artículo 9. Usos dotacionales en suelo portuario.

1. Siempre que estén directamente relacionados con la actividad portuaria, se consideran compatibles con el dominio público portuario los siguientes usos dotacionales:
 - Equipamiento comunitario.
 - Infraestructuras y servicios.
2. Los usos dotacionales compatibles pueden encontrarse en cuatro situaciones:
 - Suelos adscritos por el Plan Especial a usos dotacionales.
 - Implantación de equipamientos, servicios terciarios, restauración o salas de reunión al servicio de las instalaciones portuarias en suelos no calificados al efecto.
 - Implantación de dotaciones compartiendo parcela o edificio de otro uso pormenorizado.
3. Los suelos adscritos por el Plan Especial a usos dotacionales que estén contemplados en las Normas Urbanísticas del Plan General, se regirán por lo establecido en las mismas.
4. Aun cuando no esté específicamente previsto en el presente Plan Especial, cabrá autorizar concesiones para la nueva implantación en el espacio portuario de equipamiento comunitario, infraestructuras o servicios de carácter público y uso colectivo, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - Guardar relación directa con la actividad portuaria.
 - No poder ubicarse en suelos con destino urbano por las especiales características del uso o actividad, justificar de forma fehaciente la imposibilidad de emplazar el uso en otros suelos y demostrar la idoneidad del emplazamiento en suelo portuario.
 - No ocupar una superficie de suelo superior al 5% del puerto en que se ubiquen.
 - La superficie edificada de estos usos dotacionales públicos no computará a efectos del techo de superficie edificable total adscrito al uso cualificado o al ámbito de actuación en que se implante la dotación.
5. Asimismo cabrá autorizar concesiones para la implantación en suelos portuarios de usos dotacionales de carácter privado en parcela exclusiva cuando concurren en ellos las siguientes circunstancias:
 - Ubicarse en ámbitos de actuación o en zonas en que estas Ordenanzas los consideren compatibles por coadyuvar al cumplimiento de los objetivos del planeamiento o ser complementarios de otros usos admisibles.

- Tener una superficie edificada no superior al 30% de la superficie edificable adscrita al ámbito de actuación o de uso cualificado en que se ubiquen.

- Su superficie edificada computará a efectos del techo de superficie edificable total adscrito al uso cualificado o al ámbito de actuación en que se implante la dotación.

6. La implantación de usos dotacionales al servicio directo de las instalaciones portuarias se considera compatible con cualquier uso cualificado. La superficie edificable o la ocupación consumida por el equipamiento computará a efectos del cumplimiento de las condiciones establecidas para la zona o unidad de zona en que se localice.

7. La implantación de usos dotacionales compartiendo parcela de otro uso cualificado, es admisible sólo cuando así lo indique la normativa del mismo. La superficie edificable o la ocupación consumida por el uso dotacional computará a efectos del cumplimiento de las condiciones establecidas para la zona o unidad de zona en que se localice.

Artículo 10. Uso de transporte y comunicaciones en suelo portuario.

1. La urbanización y mantenimiento del viario interior del Sistema General Portuario es competencia de la Autoridad Portuaria, salvo que sirvan también al tráfico urbano y medie acuerdo entre Administraciones.

2. El viario dibujado en el interior del Sistema General Portuario en los planos de propuesta del Plan Especial tiene carácter:

- Vinculante, sujeto a rectificación mediante modificación de Plan Especial, en el caso del eje principal de la margen izquierda, que da acceso a la infraestructura portuaria y estructura su ordenación.

- Vinculante, sujeta a rectificación mediante Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización en el viario de primer nivel de la margen izquierda y el viario de Puerto Sherry.

- Indicativo, en el resto del viario.

3. Sin perjuicio de lo determinado en el apartado anterior, la definición o modificación del trazado del viario o de la situación de los espacios destinados a aparcamiento requerirá el oportuno proyecto de urbanización o de obras.

4. La dotación de aparcamiento al servicio de los edificios e instalaciones de la Autoridad Portuaria podrá resolverse en superficie en cualquier parte del espacio portuario. La dotación de aparcamiento de los edificios de los concesionarios deberá resolverse en la parcela de concesión a que sirvan. La dotación de aparcamiento se establece en una plaza por cada 100 m² de edificación de cualquier tipo, si bien cabrá autorizar una dotación menor si mediante el oportuno estudio se demuestra fehacientemente que el funcionamiento de la actividad no requiere alcanzar la dotación exigida. El uso de aparcamiento se considera compatible con el viario y con cualquier otro uso pormenorizado o cualificado, independientemente de que se sitúe sobre o bajo rasante.

Artículo 11. Condiciones particulares para la zona de uso comercial-polivalente.

1. De uso:

Se consideran usos compatibles con el dominante los de graneles, contenedores, pasajeros y construcción y reparación. Son admisibles el uso complementario de actividades económicas, siempre que guarde relación directa con la actividad portuaria principal, así como las actividades de almacenaje, oficinas, talleres, restauración y servicios de la Autoridad Portuaria o de concesionarios.

2. De edificación: Condiciones para las unidades de zona:

- Edificabilidad máxima sobre unidad de zona: 0,30 m²/m².

- Tipología edificatoria: Aislada.

- Altura máxima: 15 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

- Separación a linderos de concesión: 10 metros a lindero frontal y 5 metros al resto, que deberán mantenerse libres de obstáculos para permitir el paso de vehículos de extinción de incendios. En concesiones con más de un frente a viario, el proyecto de edificación o de instalación definirá que lindero se considera frontal, respetando los criterios que establezcan al efecto las Normas Urbanísticas del Plan General de El Puerto de Santa María.

- Separación entre edificios de una misma concesión: Sujeta al cumplimiento de la normativa de control de incendios.

3. De edificación: Condiciones para los lotes 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21 y 22:

- Ocupación: 80% del área de movimiento.

- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).

- Altura máxima (plantas): 1.

- Altura máxima (metros): 15 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

4. De gestión:

En la tramitación de concesiones y autorizaciones de construcción en las manzanas con frente al muelle fluvial cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando los elementos de las instalaciones deban superar una altura de 20 metros, o cuando justificadamente la altura de coronación de la edificación deba superar los 15 metros, la documentación técnica del proyecto deberá incluir una justificación gráfica de su inserción e incidencia en el entorno, así como el análisis de su efecto en la percepción paisajística desde la margen derecha.

- La condición anterior será asimismo exigible a las construcciones cuyo sólido capaz supere los 20.000 m³.

Artículo 12. Condiciones particulares para la zona de uso comercial: Tráfico ro-ro.

1. De uso:

Se consideran uso compatible con el dominante el comercial-polivalente y el de pasajeros. Son admisibles el uso náutico-deportivo y las actividades de almacenaje, oficinas, talleres, restauración y servicios de la Autoridad Portuaria o de concesionarios.

2. De edificación: Condiciones para las unidades de zona:

- Edificabilidad máxima sobre unidad de zona: 0,30 m².

- Tipología edificatoria: Edificación aislada.

- Altura máxima: 15 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

- Separación a linderos de concesión: 10 metros a lindero frontal y 5 metros al resto, que deberán mantenerse libres de obstáculos para permitir el paso de vehículos de extinción de incendios. En concesiones con más de un frente a viario, el proyecto de edificación o de instalación definirá que lindero se considera frontal, respetando los criterios que establezcan al efecto las Normas Urbanísticas del Plan General de El Puerto de Santa María.

- Separación entre edificios de una misma concesión: Sujeta al cumplimiento de la normativa de control de incendios.

3. De edificación: Condiciones para los lotes 10 y 18:

- Ocupación: 80% del área de movimiento.

- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).

- Altura máxima (plantas): 2.

- Altura máxima (metros): 15 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

4. De gestión:

En la tramitación de concesiones y autorizaciones de construcción en las manzanas con frente al muelle fluvial cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando los elementos de las instalaciones deban superar una altura de 20 metros, o cuando justificadamente la altura de coronación de la edificación deba superar los 15 metros, la documentación técnica del proyecto deberá incluir una justificación gráfica de su inserción e incidencia en el entorno, así como el análisis de su efecto en la percepción paisajística desde la margen derecha.

- La condición anterior será asimismo exigible a las construcciones cuyo sólido capaz supere los 30.000 m³.

Artículo 13. Condiciones particulares para la zona de uso pesquero: Comercialización.

1. De uso:

- El ámbito definido en la documentación gráfica como Recinto Portuario Pesquero está sujeto al régimen de gestión establecido en el artículo 7 del Decreto 147/1997, de 27 de mayo, por el que se ordena, regula y fomenta la comercialización de los productos de la pesca en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en él sólo es admisible la actividad comercial de primera venta.

- En el resto del ámbito adscrito a este uso se admite la actividad comercial en segundas ventas, con la que se entienden compatibles los usos de pesca polivalente, actividades terciarias y comerciales vinculadas a la actividad pesquera, las salas de reunión y restauración y los servicios de la Autoridad Portuaria o de concesionarios.

2. De edificación: Condiciones para las unidades de zona:

- Edificabilidad máxima edificable sobre unidad de zona: 0,10 m².

- Tipología edificatoria: Edificación aislada.

- Altura máxima: 10 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

- Separación entre edificios: Sujeta al cumplimiento de la normativa de control de incendios.

3. De edificación: condiciones para los lotes 1, 2, 3 y 4:

- Ocupación: 100% del área de movimiento.

- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).

- Altura máxima (plantas): 1.
- Altura máxima (metros): 10 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

4. De gestión:

En la tramitación de concesiones y autorizaciones de construcción en las manzanas con frente al muelle fluvial cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando los elementos de las instalaciones deban superar una altura de 20 metros, o cuando justificadamente la altura de coronación de la edificación deba superar los 10 metros, la documentación técnica del proyecto deberá incluir una justificación gráfica de su inserción e incidencia en el entorno, así como el análisis de su efecto en la percepción paisajística desde la margen derecha.

- La condición anterior será asimismo exigible a las construcciones cuyo sólido capaz supere los 15.000 m³.

Artículo 14. Condiciones particulares para la zona de uso pesquero: Polivalente.

1. De uso:

Se consideran compatibles con el dominante las actividades terciarias, industriales y comerciales vinculadas a la actividad pesquera, las salas de reunión y restauración y los servicios de la Autoridad Portuaria o de concesionarios.

2. De edificación: Condiciones para las unidades de zona:

- Edificabilidad máxima edificable sobre unidad de zona: 0,30 m².
- Tipología edificatoria: Edificación aislada.
- Altura máxima: 10 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.
- Separación a linderos: 5 metros, que deberán mantenerse libres de obstáculos para permitir el paso de vehículos de extinción de incendios.

- Separación entre edificios: Sujeta al cumplimiento de la normativa de control de incendios.

3. De edificación: condiciones para los lotes 5, 6, 7, 8 y 9:

- Ocupación: 100% del área de movimiento.
- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).
- Altura máxima (plantas): 2.
- Altura máxima (metros): 10 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

4. De edificación: condiciones para los lotes 25 y 26:

- Ocupación: 80% del área de movimiento.
- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).
- Altura máxima (plantas): 1.
- Altura máxima (metros): 10 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

5. De gestión:

En la tramitación de concesiones y autorizaciones de construcción en las manzanas con frente al muelle fluvial cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando los elementos de las instalaciones deban superar una altura de 20 metros, o cuando justificadamente la altura de coronación de la edificación deba superar los 10 metros, la documentación técnica del proyecto deberá incluir una justificación gráfica de su inserción e incidencia en el entorno, así como el análisis de su efecto en la percepción paisajística desde la margen derecha.

- La condición anterior será asimismo exigible a las construcciones cuyo sólido capaz supere los 15.000 m³.

Artículo 15. Condiciones particulares para la zona de infraestructuras y obras de abrigo.

1. De uso:

No se admiten usos compatibles con el dominante.

2. De edificación:

Se admiten los quioscos destinados a información o a la venta de alimentos, bebidas, prensa, chucherías, juegos de azar o productos similares. Los quioscos cumplirán las siguientes condiciones:

- Ser fácilmente desmontables y estar contruidos con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican.

- No rebasar 20 m² de superficie construida ni una altura de cornisa superior a 4,50 metros.

3. De urbanización:

En las áreas consideradas como libres en el plano de Ordenación y Régimen del suelo la urbanización de la infraestructura con un tratamiento adecuado a su utilización para el paseo, la estancia al aire libre y el aparcamiento en superficie, limitándose este uso a un máximo del 30% de la superficie considerada como área libre.

Artículo 16. Condiciones particulares para la zona de uso náutico-deportivo.

1. De uso:

Se consideran compatibles los usos dotacionales que guarden relación directa con la actividad portuaria y náutico-deportiva.

2. De edificación:

a) Condiciones para el Club Náutico del Guadalete:

En tanto no se produzca la remodelación de las instalaciones existentes, la superficie máxima edificable es la consolidada por edificación, siendo admisibles obras de conservación y rehabilitación sin incremento de la superficie edificable.

En el supuesto de remodelación total o parcial de las instalaciones actuales, la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie agregada de las áreas de movimiento delimitadas en el plano correspondiente por 0,45. La superficie edificable máxima podrá distribuirse dentro de las áreas de movimiento respetando las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 60% del área de movimiento.
- Altura máxima (plantas): 2.
- Altura máxima (metros): 8 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.
- Longitud máxima de la edificación: 70 metros.

Las áreas de movimiento definidas en el plano de Ordenación y Régimen del Suelo podrán modificarse mediante un Estudio de Detalle que:

- No podrá conllevar incremento de la superficie edificable.
- Deberá justificar que los volúmenes edificados no rompen las vistas hacia o desde el cantil y que su impacto paisajístico puede ser asumido.

b) Condiciones para Puerto Sherry:

i) Lote 4:

- Ocupación: 70% del área de movimiento.
- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).
- Altura máxima (plantas): 2.
- Altura máxima (metros): 15 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

ii) Lote 5:

- Ocupación: 70% del área de movimiento.
- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).
- Altura máxima (plantas): 2.
- Altura máxima (metros): 9 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

iii) Lote 6:

- Ocupación: 70% del área de movimiento.
- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).
- Altura máxima (plantas): 2.
- Altura máxima (metros): 18 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

iv) Lote 7:

- Ocupación: 70% del área de movimiento.
- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).
- Altura máxima (plantas): 2.
- Altura máxima (metros): 9 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

Artículo 17. Condiciones particulares para el uso complementario de actividades económicas: logística, almacenaje y producción.

1. De uso:

Las actividades terciarias, comerciales y dotacionales que estén directamente relacionadas con la actividad portuaria dominante se consideran compatibles con la misma.

2. De edificación:

a) Condiciones para las unidades de zona:

- Edificabilidad máxima sobre unidad de zona: 0,65 m²/m².
- Ocupación máxima sobre unidad de zona: 65%.
- Tipología edificatoria: Aislada.
- Altura máxima: 15 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

- Separación a linderos: 10 metros a lindero frontal y 5 metros al resto, que deberán mantenerse libres de obstáculos para permitir el paso de vehículos de extinción de incendios. En concesiones con más de un

frente a viario, el proyecto de edificación o de instalación definirá que lindero se considera frontal, respetando los criterios que establezcan al efecto las Normas Urbanísticas del Plan General de El Puerto de Santa María.

- Separación entre edificios: Sujeta al cumplimiento de la normativa de control de incendios.

b) Condiciones para los lotes 23 y 24:

- Ocupación: 80% del área de movimiento.

- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).

- Altura máxima (plantas): 1.

- Altura máxima (metros): 15 metros a coronación, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

Artículo 18. Condiciones particulares para el uso complementario de actividades económicas: Terciario.

1. De uso:

a) Puerto del Guadalete:

Se considera compatibles con el dominante las actividades comerciales, hosteleras, salas de reunión y dotacionales.

b) Puerto Sherry:

Se consideran compatibles con el dominante los usos dotacionales. En el lote 1 es uso alternativo el hotelero, sujeto a las condiciones específicas de la concesión existente y, en su defecto, al régimen que impone la normativa de Puertos del Estado.

2. De edificación:

a) Puerto del Guadalete: condiciones para las unidades de zona:

- Edificabilidad máxima sobre unidad de zona: 0,65 m²/m².

- Ocupación máxima sobre unidad de zona: 65%.

- Altura máxima: 10 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

- Separación entre edificios: Sujeta al cumplimiento de la normativa de control de incendios.

b) Puerto del Guadalete: condiciones para los lotes 25 y 26:

- Ocupación: 100% del área de movimiento.

- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).

- Altura máxima (plantas): 2.

- Altura máxima (metros): 9 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

c) Puerto Sherry: condiciones para el lote 1:

Superficie edificable máxima 30.000 m², incluyendo la superficie ya consolidada por edificación. Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencias de obra de nueva planta.

d) Puerto Sherry: Lote 8:

- Ocupación 70%.

- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).

- Altura máxima de 1 planta y 4,50 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

- Las anteriores condiciones de edificación no incluyen el aparcamiento subterráneo existente bajo el espacio libre en que se sitúa el lote. La medición de la altura de la nueva edificación se hará desde la cara superior del forjado de techo del aparcamiento.

Artículo 19. Condiciones particulares del uso complementario de actividades económicas: Ocio y esparcimiento.

1. De uso:

Se consideran compatibles con el dominante los usos comercial, terciario-oficinas y dotacional privado. Los usos compatibles no superaran los siguientes porcentajes de la superficie edificable adscrita a la zona de uso complementario de actividades económicas: ocio y esparcimiento en la dársena correspondiente:

- Uso comercial: 49%.

- Usos terciario-oficinas y dotacional privado (conjuntamente): 25%.

2. De edificación: Puerto Sherry:

a) Lote 2:

- Ocupación 100%.

- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).

- Altura máxima de 2 plantas y 9 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

b) Lote 3:

- Ocupación 50%.
- Superficie edificable: ocupación x altura máxima (plantas).
- Altura máxima de 2 plantas y 9 metros a cornisa, que podrá ser superada por elementos de instalaciones.

Artículo 20. Condiciones del ámbito de actuación AA-1.

1. De uso:

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

b) Usos detallados: La ordenación no vinculante incorporada a estas Ordenanzas contempla los usos detallados que a continuación se indican, cuya localización y forma podrán variarse en la forma señalada en este artículo:

- Lote 1: Área Libre.
- Lote 2: Ocio y esparcimiento.
- Lote 3: Área Libre.
- Lote 4: Terciario.
- Lote 5: Terciario.
- Lote 6: Terciario.

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 las NN.UU. del Plan General.

- Ocio y esparcimiento: Se considera compatible el uso terciario en sus categorías de comercio y servicios a personas, así como el uso dotacional.

- Terciario: Se consideran compatibles los usos de ocio y esparcimiento, comerciales y dotacionales que, en su conjunto, no podrán suponer más del 49% de la superficie edificable.

- Los usos de garaje-aparcamiento y de estacionamiento público se permiten en la totalidad del ámbito en plantas baja, sótano y semisótano, con las limitaciones impuestas al respecto en la normativa de suelos destinados a áreas libres. Se admite el aparcamiento sobre rasante en los suelos destinados a uso terciario.

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

- Ocio y esparcimiento: Uso náutico-deportivo.

- Terciario: Uso dotacional y uso hotelero en sus categorías de hoteles y hotelesapartamentos 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.

2. De ordenación:

a) Objetivos:

- Formalizar un espacio de centralidad en la margen izquierda del Guadalquivir.

- Crear un área de ocio y esparcimiento que contribuya a integrar funcionalmente ambas orillas del río.

- Crear conexiones de tráfico rodado y peatonal entre ambos márgenes del río Guadalquivir, contribuyendo a la integración puerto-ciudad.

- Formalizar un paseo fluvial en parte de la margen izquierda del río.

- Urbanizar un parque urbano equipado en la margen izquierda.

- Crear una oferta amplia de aparcamiento que actúe como elemento disuasorio a la entrada en el Casco de vehículos privados.

b) Determinaciones de ordenación vinculantes:

La ordenación adjunta es indicativa. Es obligatoria la redacción de un Estudio Previo del ámbito, cuya componente urbanística se formalizará mediante un plan especial o una modificación del presente Plan Especial, que diseñe el conjunto a nivel de anteproyecto, ordene los volúmenes edificables y resuelva con detalle el acceso rodado y peatonal a las distintas piezas que integren el conjunto.

Dicho Estudio, basándose en el Estudio de Movilidad de la Revisión del Plan General, en el Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible o en documentos equivalentes, determinará la cuantía mínima de plazas de aparcamiento necesarias, localizándolas bajo y sobre rasante en función de la segmentación de la demanda. La oferta de plazas de aparcamiento en superficie deberá dimensionarse de forma que se conjugue la funcionalidad del ámbito y un mínimo impacto paisajístico, por lo que deberá tenerse en cuenta la visibilidad de los espacios de aparcamiento tanto desde la ciudad como desde el viario que da acceso a la infraestructura portuaria.

El Estudio Previo definirá, sobre la base de los estudios de tráfico, la localización y capacidad de las conexiones peatonales y de tráfico rodado, así como el emplazamiento idóneo para el intercambiador de

transporte, incorporando asimismo un estudio del coste de ejecución y de los mecanismos de financiación de los mismos.

El Estudio Previo podrá ubicar libremente los volúmenes edificables sin superar la superficie edificable lucrativa total ni variar en más de un 30% la superficie de suelo asignada a los distintos usos pormenorizados, si bien podrá alterar:

- La ubicación de los usos terciario y de área libre.
- La forma y superficie de los lotes contemplados en este documento.

La formalización de un paseo fluvial a lo largo de la margen izquierda es determinación vinculante de la ordenación.

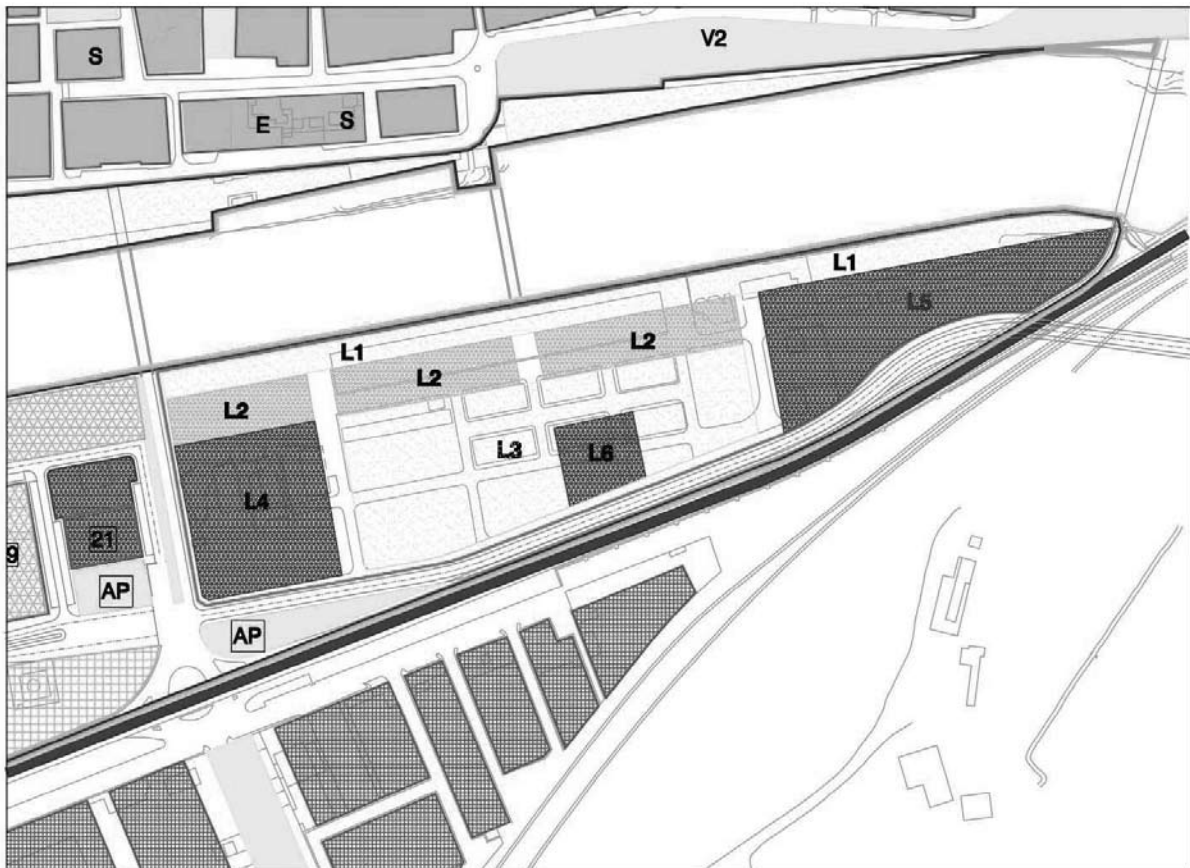
El Estudio Previo justificará la idoneidad de la solución adoptada mediante el análisis de su impacto paisajístico.

La superficie edificable lucrativa será la resultante de multiplicar 0,4 m²/m² por la superficie bruta del ámbito, con mínimo de 30.000 m². La edificación situada totalmente bajo rasante, así como las plantas semisótano destinadas a garaje-aparcamiento o estacionamiento público, se excluyen del cómputo de la superficie edificable. Así mismo se excluye del cómputo de la superficie edificable las edificaciones al servicio de las áreas libres, incluidos los vestuarios y aseos de instalaciones deportivas descubiertas. La superficie edificable total se distribuirá entre los usos cualificados con arreglo a los siguientes porcentajes:

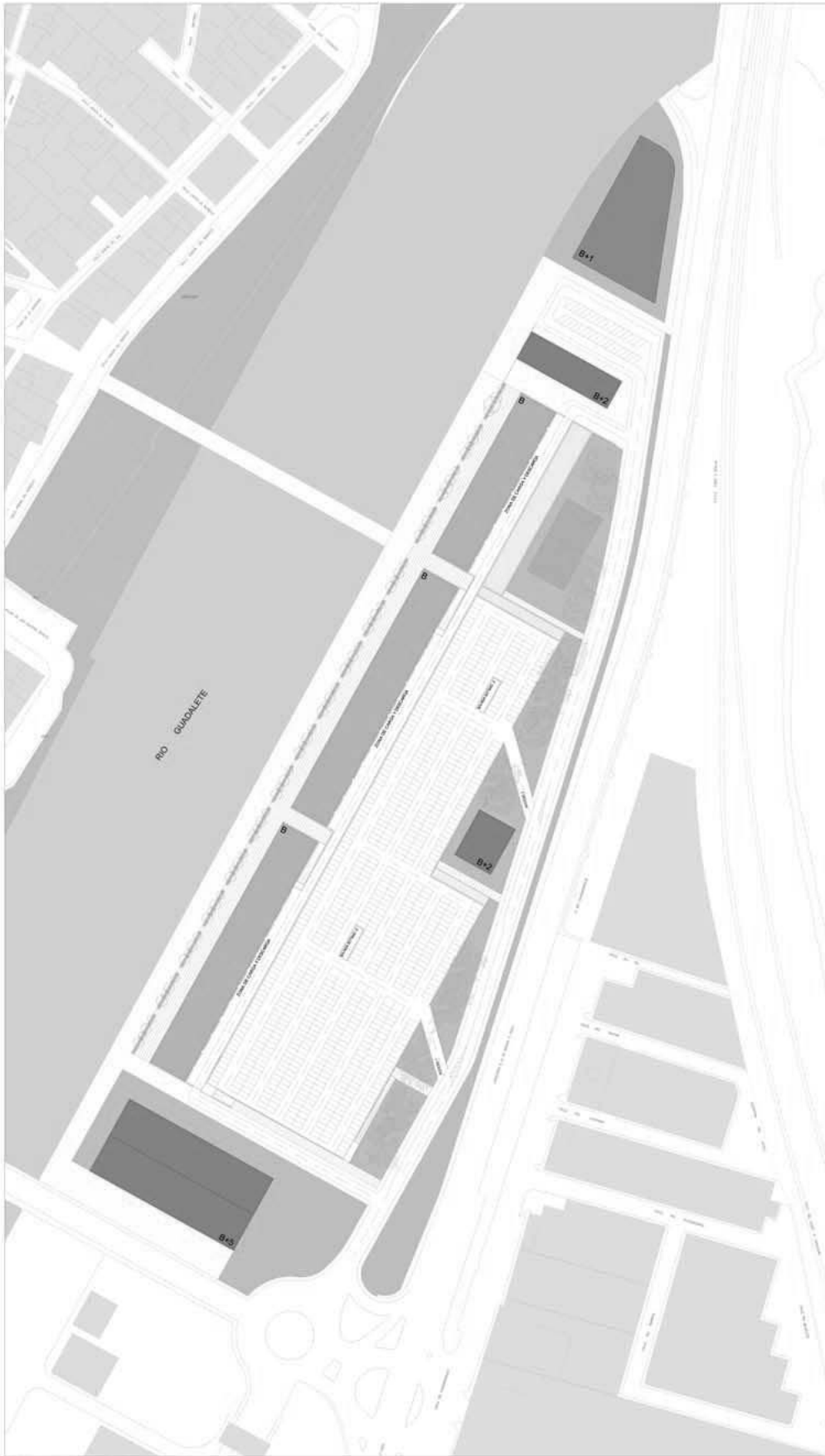
- Uso de ocio y esparcimiento: mínimo 30%, máximo 40%.
- Uso terciario: mínimo 60%, máximo 70%.

3. De gestión:

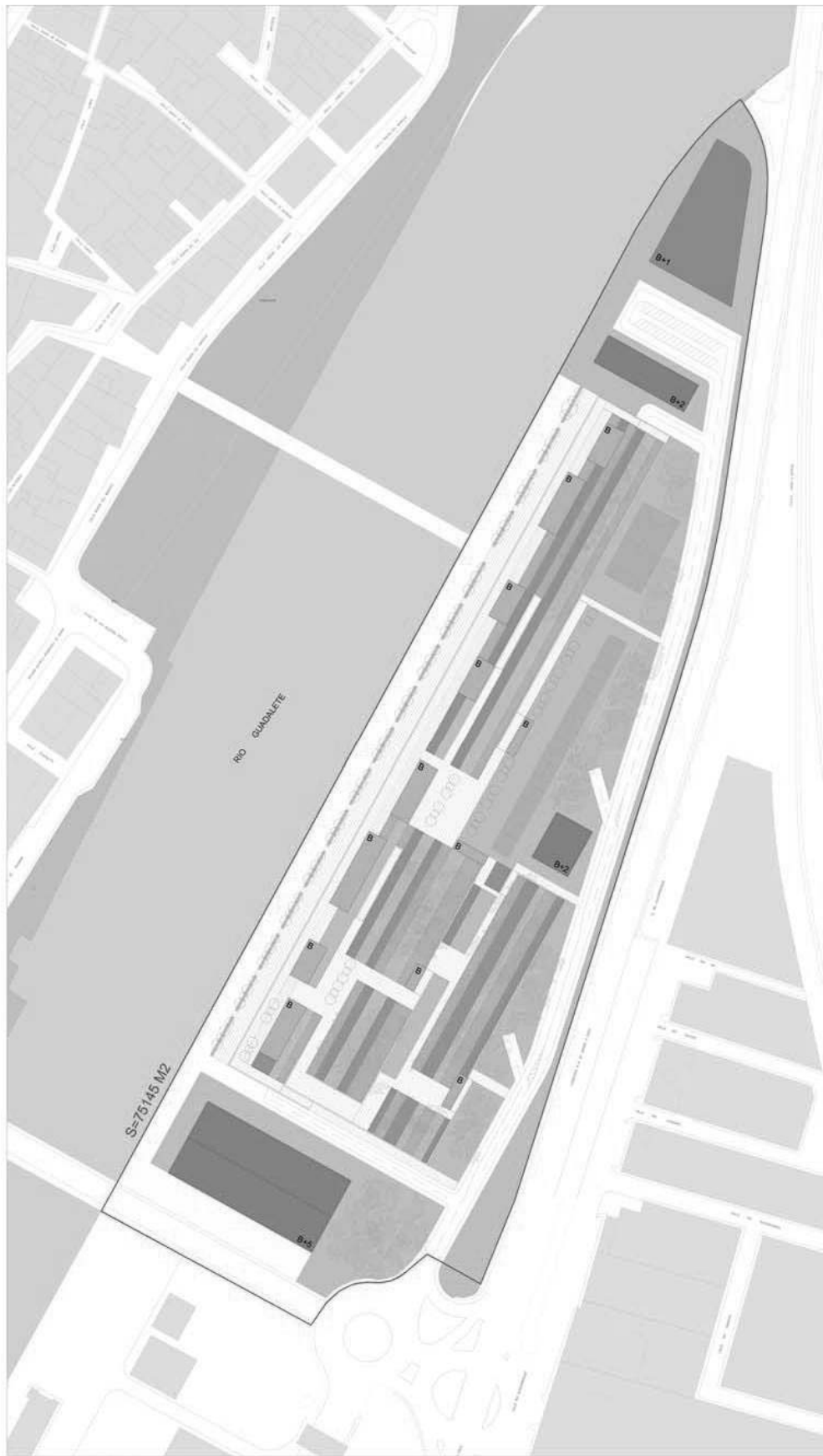
Actuación de iniciativa pública.



ORDENACIÓN DEL ÁMBITO AA-1



ORDENACION NIVEL 0



ORDENACION NIVEL 1

00016609

Artículo 21. Condiciones del ámbito de actuación AA-2. (Artículo suspendido).

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, y el aparcamiento en superficie o bajo rasante que, en el primer caso, no podrá rebasar un 15% de la superficie calificada como espacio 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 ambos 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, terminales de transporte público 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 m² ni una altura de cornisa superior a 4,50 metros.
- No rebasar conjuntamente una superficie construida de 600 m².
- 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.

Artículo 23. Edificación existente.

1. En la margen izquierda se consideran fuera de ordenación los edificios o instalaciones existentes que estén afectados por el trazado del eje principal o del viario de primer nivel interiores a la infraestructura portuaria.

2. En la margen derecha se consideran fuera de ordenación:

- Los usos portuarios incompatibles con la calificación de áreas libres.
- Las construcciones existentes en el ámbito de actuación AA-2 incompatibles con la ordenación prevista.

3. Se consideran admisibles las actividades en régimen de concesión existentes en la antigua Lonja que sean compatibles con los usos previstos.

4. La edificación existente en el ámbito de las distintas zonas y unidades de zona de uso cualificado homogéneo de Puerto Sherry o del Puerto del Guadalete, que no esté expresamente declarada fuera de ordenación se considera conforme al Plan, si bien queda sujeta al renovarse las concesiones al régimen de usos establecido para la nueva edificación.

2. NORMAS MÍNIMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 1. Desarrollo de las infraestructuras.

Las infraestructuras previstas en el presente Plan Especial se desarrollarán mediante proyectos de urbanización, obras o instalaciones cumpliendo los criterios y/o determinaciones establecidos por:

- Los Manuales de Procedimiento elaborados por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.
- Las Instrucciones y Recomendaciones emitidas por la Dirección General de Puertos.
- La Normativa Ambiental y de Impacto Ambiental de ámbito Estatal o Autonómico que sea aplicable según el tipo de intervención.
- La Normativa Municipal relativa a Actividades.
- La Normativa Municipal relativa a proyectos de urbanización y proyectos de obras.
- El Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 2. Adecuación de actuaciones a la protección cultural.

Las actuaciones que afecten al cantil del Guadalete en la zona del Parque Calderón deberán someterse a trámite ante la Administración competente en materia de Protección del Patrimonio al ser límite del Conjunto Histórico.

Artículo 3. Urbanización de la margen derecha del Guadalete.

La urbanización de la margen derecha se definirá mediante un proyecto de urbanización del conjunto de la misma, que podrá tener carácter de anteproyecto y desarrollarse por fases, tanto en lo que respecta a su ejecución como a los proyectos constructivos o de obras que desarrollen la actuación.

Artículo 4. Urbanización de la margen izquierda del Guadalete.

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.

3. NORMAS MÍNIMAS DE CONTROL AMBIENTAL

3.1. Sección primera. Medidas de protección y calidad ambiental

Artículo 1. Protección del litoral.

Los proyectos de obras o urbanización que desarrollen el Plan Especial detallarán los puntos de vertidos de pluviales al Dominio Público Marítimo Terrestre, las cuales deberán contar con la correspondiente autorización de vertido, tramitada de acuerdo a lo establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

Artículo 2. Vegetación y paisaje.

1. En el caso de que se realicen plantaciones vegetales como mecanismo de adecuación ambiental, se optará preferentemente por la época otoñal empleando especies autóctonas y tradicionales bien adaptadas a las condiciones de xericidad propias del clima local. Los proyectos de urbanización o de obras que desarrollen este Plan Especial señalarán, en su caso, las condiciones técnicas de las siembras y cuidados de las plantaciones; que se realizarán con la antelación suficiente como para que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

2. Caso de que se contemplen plantaciones o ajardinamiento en el ámbito del suelo portuario, se procurará la reutilización de la cobertura vegetal existente en zonas portuarias que conserven la capa natural del terreno.

3. Las eventuales zonas plantadas contarán con mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.

Artículo 3. Residuos y suelos contaminados.

1. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

2. Se contemplará la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos. La localización de los contenedores se hará en puntos fácilmente accesibles y su número se calculará con arreglo a la normativa sectorial. La implantación de actividades en el suelo portuario está condicionada a que garanticen la recogida y tratamiento de sus residuos específicos.

3. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización. En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3.a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización. De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

4. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo» por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, si las empresas concesionarias pudieran generar residuos peligrosos deberán garantizar la recogida, manipulación y transferencia de los mismos a un punto limpio o centro especializado y gestionado por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

Artículo 4. Medidas generales de protección.

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

a) En el diseño de los edificios, se primará la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.

b) Los Proyectos de Urbanización y Edificación cuidarán la adecuada orientación de los edificios de modo que se haga máximo el aprovechamiento de las condiciones bioclimáticas.

c) Las edificaciones se dotarán de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

2. Deben establecerse medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, en el desarrollo del Plan Especial se analizará y contemplará la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

3. Todas las medidas correctoras y protectoras se proyectarán con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, incluyéndose en la correspondiente partida presupuestaria del proyecto. Las medidas que por su naturaleza no puedan presupuestarse, se incluirán en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

4. El control y seguimiento de las medidas correctoras de carácter ambiental quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito del Plan Especial, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de la Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Vivienda y otros organismos y administraciones públicas y del sometimiento a otros procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3.2. Sección segunda. Medidas correctoras

Artículo 5. Buenas prácticas.

1. Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. El Proyecto de Urbanización determinará la cuantía y localización de los contenedores.

a) Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por el Plan Especial deberán adoptarse las siguientes medidas:

- 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.

- A fin de mejorar la eficacia energética se emplearán sistemas de alumbrado público de bajo consumo y con dispositivos automáticos de encendido y apagado. Se estudiará la posibilidad de alimentarlos mediante placas fotovoltaicas.

b) Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:

- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar el levantamiento de polvo.

- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

- A fin de salvaguardar las afecciones a las aguas durante las obras no se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de Actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de Actuación.

- Se facilitará la entrada y salida de camiones de la Actuación a la red viaria con el fin de evitar congestiones, habilitándose nuevos accesos si así fuera necesario.

- Se fomentará el uso de materiales de construcción reciclados y reciclables.

- Caso de que se lleven a cabo plantaciones, se recomienda el uso de especies arbóreas y arbustivas autóctonas, evitando la plantación de especies foránea no adaptadas al clima o con alto consumo de agua.

Artículo 6. Relativas a vertidos.

Se establecerán medidas adicionales de aislamiento hídrico de las instalaciones y de garantía de no contaminación de las aguas subterráneas y litorales.

Las futuras actuaciones en la red de alcantarillado dispondrán, siempre que sea posible, de medidores automáticos para controlar la calidad de los eventuales efluentes. Si fuera previsible que los efluentes de una actividad no van a cumplir con los límites fijados en la normativa, se exigirá que el proyecto incluya los medios de depuración oportunos para rebajar la contaminación de sus vertidos hasta los límites permitidos.

Artículo 7. Relativas al agua.

1. Los proyectos de urbanización o de obras que puedan redactarse en desarrollo de este Plan Especial, incorporarán cuando sea procedente un Programa de Gestión del Agua que determine las medidas para fomentar el ahorro y el uso eficiente de este recurso en los recintos portuarios. Asimismo contendrán las medidas necesarias para proteger las aguas subterráneas y litorales. En este sentido, para minimizar el impacto sobre la recarga natural y la infiltración de las aguas, las eventuales obras de reurbanización empleará pavimentos drenantes y absorbentes, y contemplarán superficies libres de pavimentación.

2. Los proyectos de edificación incorporarán medidas tendentes al ahorro de agua.

Artículo 8. Relativas a la adecuación ecológica.

Los proyectos de urbanización o de obras que puedan redactarse en desarrollo de este Plan Especial, contarán con un apartado dedicado al «Eficiencia Energética y Energías Renovables» donde se definirán los objetivos de ahorro energético y producción de energía limpia para la actuación. Se recomienda que al menos el 30% de los edificios incorporen placas fotovoltaicas que cubran al menos el suministro de electricidad necesario para la iluminación de las mismas, y que al menos, el 10% de los edificios adopten medios constructivos propios de la arquitectura bioclimática.

Se recomienda disponer de un sistema de alumbrado autosuficiente desde el punto de vista energético, basado en lámparas de bajo consumo, farolas autoalimentadas y paneles fotovoltaicos instalados en el mobiliario urbano y en los edificios.

Artículo 9. Relativas a la contaminación acústica.

Todas las instalaciones deberán cumplir en todo caso con los niveles a emisión de ruido aéreo en el exterior de las edificaciones (Nivel de Emisión al Exterior-NEE) establecidos en el Anexo I del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

Artículo 10. Relativas a los riesgos tecnológicos.

Los proyectos de implantación de actividades que conlleven la manipulación o acopio de mercancías peligrosas, incorporarán un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas que garantice la respuesta más adecuada ante un posible accidente.

Artículo 11. Relativas a la protección del camaleón.

La traslocación de ejemplares es una medida de obligado cumplimiento en las parcelas de terreno en que se detecten camaleones y que vayan a sufrir transformaciones drásticas que conlleven un cambio en los usos del terreno incompatibles con el mantenimiento del hábitat de la especie. Las traslocaciones de ejemplares sólo podrán realizarlas personas cualificadas y con experiencia en el manejo de esta especie, preferentemente designados por la propia Consejería de Medio Ambiente. Este personal cualificado deberá de informar, tanto al Ayuntamiento como a la Consejería de Medio Ambiente, de las actuaciones que se van a realizar con antelación y durante el proceso de las mismas.

Artículo 12. Relativas a la implantación de actividades económicas.

La implantación de actividades económicas se condiciona al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como al contenido del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. En el marco de tales procedimientos deberá garantizarse que las actividades no alcanzan los niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, condicionantes de aislamiento acústico y de gestión de residuos exigibles en la normativa ambiental de aplicación (Ley 10/98, de Residuos; Ley 11/97, de Envases y Residuos de Envases; Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero; Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, Decreto 74/1996, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, etc.).

Artículo 13. Relativas a los procedimientos de calificación ambiental.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial y terciario, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

d) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 14. Relativas a rellenos.

1. Para minimizar los impactos originados por nuevos rellenos, y obras sobre aguas litorales, los proyectos de ejecución incluirán un Estudio de detalle de la Dinámica Litoral de modo que no implique modificaciones significativas en la movilidad de sedimentos y corrientes. En este Estudio o en el Proyecto de Ejecución deberá justificarse el sistema de obra elegido en base a su incidencia en la turbidez.

2. Los proyectos de ejecución buscarán para la obra marítimo-terrestre la solución técnicamente viable que de lugar a la mínima resuspensión de sedimentos, optando por el sistema de relleno que permita reducir al máximo la suspensión de sedimentos en las aguas marinas. El Director de la Obra controlará la resuspensión de los sedimentos por los medios técnicos oportunos durante el proceso de ejecución de las obras.

3. Las fechas a elegir para realizar las operaciones de relleno, o cualesquiera otras susceptibles de movilizar sedimentos, coincidirán con aquellas en las que las condiciones climatológicas sean favorables evitando las circunstancias en las que se pueda incrementar la movilidad de los sedimentos (corrientes, vientos, temporales, etc.).

4. En caso de que se originen condiciones de turbidez excesiva se paralizarán las labores que dan lugar a la misma hasta que los parámetros se normalicen.

Artículo 15. Relativas a la contaminación acústica.

Las actividades que se implanten en suelo portuario deberán garantizar la preservación de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de los edificios de su entorno, con arreglo a la zonificación contemplada en el estudio de ruidos que acompaña este Plan Especial o documento equivalente que lo sustituya.